

## Рейтинговий звіт NVMS 002-008

### про оновлення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто»	
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою	
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові забезпечені	
Обсяг випуску:	серії D – 25 735 363,2 грн.; серії E – 25 735 317,6 грн.; серії F – 2 661 613,5 грн.; серії G – 2 661 613,5 грн.; серії H – 1 760 000,0 грн. на загальну суму: 58 553 907,8 грн.	серії J – 35 940 932,5 грн.; серії K – 29 824 111,5 грн. на загальну суму: 65 765 044,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії D, E – 45,6 грн.; серії F, G – 45,5 грн.; серії H – 40 000,0 грн.	серії J, K – 60,25 грн.
Кількість облігацій:	серії D – 564 372 шт.; серії E – 564 371 шт.; серії F – 58 497 шт.; серії G – 58 497 шт.; серії H – 44 шт. загальна кількість: 1 245 781 шт.	серії J – 596 530 шт.; серії K – 495 006 шт. загальна кількість: 1 091 536 шт.
Термін розміщення:	серії D – з 13.08.2012 р. по 13.08.2013 р. серії E – з 25.11.2012 р. по 25.11.2013 р. серії F – з 13.08.2012 р. по 13.08.2013 р. серії G – з 25.11.2012 р. по 25.11.2013 р. серії H – з 25.11.2012 р. по 25.11.2013 р.	серії J, K – з 16.01.2015 р. по 16.01.2016 р.
Термін обігу:	серії D - H – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 24.12.2015 р.	серії J, K – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 16.12.2018 р.
Термін погашення:	серії D - H – з 25.12.2015 р. по 25.12.2016 р.	серії J, K – з 17.12.2018 р. по 17.05.2019 р.
Рейтингова дія:	оновлення	
Дата визначення кредитного рейтингу серій D-H:	19.06.2012 р.	
Дата визначення кредитного рейтингу серій J, K:	25.11.2014 р.	
Дата оновлення:	17.12.2015 р.	
Рівень кредитного рейтингу випуску облігацій серій D-H, серій J, K:	uaBBB	
Прогноз (серій D-H, серій J, K):	стабільний	

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Нове місто» за I півріччя 2015 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій D, E, F, G, H

Дата	19.06.2012	23.10.2012	13.06.2013	19.11.2013	27.06.2014	04.09.2014	11.06.2015	17.12.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB-	uaBB-	uaBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення	підвищення

## Історія кредитного рейтингу облігацій серій J, K

Дата	25.11.2014	11.06.2015	17.12.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підвищення

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «**Стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії D-H) підтримується:**

- завершенням будівельних робіт за проектом будівництва житлового будинку по вул. А. Манастирського у м. Львові, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D-H;
- наявністю у ТОВ «БК «Нове місто» досвіду введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 38,8 тис. кв. м;
- участю у проекті будівництва житлового будинку підрядника ПП «Грифон-Буд», який має досвід діяльності у будівельній сфері.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії D-H) обмежується:**

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії J, K) підтримується:**

- наявністю значного досвіду ТОВ «БК «Нове місто» введення в експлуатацію житлової нерухомості загальною площею 38,8 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові до 19,4 млн. грн. (+14,3 млн. грн. протягом I півріччя 2015 року), приміщення в якому мають бути передані за забезпеченим випуском цільових облігацій серій J, K.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Нове місто» (серії J, K) обмежується:**

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
Активи	126 804	109 856	125 716	127 468	122 415	95 456	154 874
Незавершені капітальні інвестиції	8 298	19 977	35 446	23 913	40 488	36 923	55 282
Дебіторська заборгованість	5 741	5 718	10 716	6 135	27 572	8 034	47 267
Власний капітал	(16 836)	(14 696)	(14 535)	(1 214)	1 589	3 366	7 898
Довгострокові зобов'язання	50 630	55 249	84 714	79 595	78 995	58 554	124 319
Кредиторська заборгованість	326	87	82	330	543	1 264	1 473

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
Разом чисті доходи	14 401	35 484	9 065	44 392	48 705	77 454	9 078
Разом витрати	15 260	33 343	8 904	39 353	45 959	65 801	4 546
Чистий прибуток (збиток)	(859)	2 140	161	4 665	2 803	11 516	4 532

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

**Загальна інформація** Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Нове місто» (далі – ТОВ «БК «Нове місто» або підприємство) зареєстровано Виконавчим комітетом Львівської міської ради 08.06.2000 р. (№1 415 107 0006 000838, код ЄДРПОУ 30994450).

Основними напрямками діяльності підприємства на сьогодні є: будівництво та реконструкція будівель та споруд, виготовлення будівельних матеріалів, організація будівництва об'єктів нерухомості для продажу та здавання в оренду, проектні роботи тощо.

У 2012 року підприємство отримало ліцензію на здійснення господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури, видану Державною архітектурно-будівельною інспекцією України (серія АЕ №180872 від 20.11.2012 р.), терміном дії – по 20.11.2015 р. Крім того, на підприємстві було утворено будівельну, електромонтажну та сантехнічну дільниці.

Статутний капітал ТОВ «БК «Нове місто» станом на 30.06.2015 р. складав 3 719,6 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є одна юридична та чотири фізичні особи.

**Операційна діяльність** ТОВ «БК «Нове місто» має досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а саме:

- житлового багатоквартирного будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземною автостоянкою по вул. Панча 18-б у м. Львові (будівництво завершено у III кварталі 2010 року);
- 5-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по вул. М. Лисенка, 16, 20 у м. Львові (введено в експлуатацію наприкінці 2014 року);
- багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками по пр. Чорновола, 73 у м. Львові загальною площею 17 137 кв. м (будівництво завершено у серпні 2013 року).

Крім того, наразі підприємство як замовник та інвестор здійснює реалізацію ще трьох проектів у м. Львові, зокрема:

- 9-ти поверховий житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. А. Манастирського у м. Львові загальною площею 15 360,6 кв. м. Будівельні роботи за проектом було розпочато у липні 2012 року. Станом на дату проведення рейтингової процедури всі будівельні роботи завершено, будинок знаходиться на стадії введення в експлуатацію. З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій D-N загальним номінальним обсягом 58 553,9 тис. грн.

- багатоповерховий житловий будинок з вбудованими офісними приміщеннями та підземними стоянками по вул. Чорновола, 67 у м. Львові на Будівельні роботи за проектом по пр. В. Чорновола було розпочато у III кварталі 2014 року. На початок

II півріччя 2015 року на об'єкті закінчено роботи з облаштування фундаменту I-III секцій, закінчуються роботи зі зведення залізо-бетонного каркасу всіх секцій. Крім того, проводяться роботи з встановлення метало-пластикових вікон та внутрішніх стін, перегородок. Станом на 30.06.2015 р. роботи було профінансовано на загальну суму 19 416,0 тис. грн. (+14 356,2 тис. грн. за I півріччя 2015 року), ступінь будівельної готовності дорівнював 26,6% (станом на 31.12.2014 р. - 7,5%).

Введення будинку в експлуатацію заплановано у II кварталі 2017 року. З метою залучення коштів на фінансування будівництва об'єкта ТОВ «БК «Нове місто» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій J, K загальним номінальним обсягом 65 765,0 тис. грн.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу ТОВ «БК «Нове місто» становила 154 874,2 тис. грн. Істотне зростання активів у I півріччі 2015 року на 62% було зумовлено перш за все здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, а також зростанням поточної дебіторської заборгованості. У структурі пасиву збільшення відбулось за рахунок залучення позикових ресурсів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси. Власний капітал мав додатне значення на рівні 7 898,3 тис. грн., (+4 532,4 тис. грн. протягом I півріччя 2015 року за рахунок прибуткової діяльності).

Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску, а також коштами, які надійшли у формі поворотної фінансової допомоги.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 55 281,7 тис. грн. або 36% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у Львівській області), а також основними засобами – 22 775,2 тис. грн. або 15% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (47 267,2 тис. грн., заборгованість контрагентів за будівельні матеріали, нерухомість, цінні папери); довгострокові фінансові інвестиції (10 151,7 тис. грн.); товарно-матеріальні запаси (13 069,4 тис. грн.) та грошові кошти (3 382,7 тис. грн.) приходилось 48% активів підприємства.

За результатами перших шести місяців 2015 року ТОВ «БК «Нове місто» отримало чистий прибуток у обсязі 4 532,4 тис. грн. Основним джерелом отримання доходів, як і у минулі періоди є основний напрям операційної діяльності - реалізація готових об'єктів нерухомості.

**Боргові інструменти** ТОВ «БК «Нове місто» у II півріччі не залучало банківських кредитів. Загалом ТОВ «БК «Нове місто» здійснило чотири випуски цільових облігацій. На сьогодні два випуски погашено, ще два перебувають у обігу.



## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій серій **D-H** та серій **J, K** ТОВ «БК «Нове місто» підвищено до рівня **uaBBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

*О. В. Шубіна*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «БК «Нове місто», тис. грн.

Актив	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>80 238</b>	<b>92 463</b>	<b>106 918</b>	<b>105 586</b>	<b>82 138</b>	<b>71 637</b>	<b>90 035</b>
Незавершені капітальні інвестиції	8 298	19 977	35 446	23 913	40 488	36 923	55 282
Основні засоби	20 956	21 090	21 095	29 712	29 689	22 736	22 775
Довгострокові фінансові інвестиції	50 004	50 004	50 128	50 128	10 128	10 152	10 152
Інші необоротні активи	980	1 392	249	1 834	1 834	1 826	1 826
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>44 407</b>	<b>17 059</b>	<b>18 201</b>	<b>21 484</b>	<b>40 277</b>	<b>23 819</b>	<b>64 840</b>
Виробничі запаси	327	815	1 190	973	9 759	4 320	13 069
Готова продукція	30 873	7 980	3 145	11 542	3 233	8 337	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	826	1 121	2 094	1 850	15 916	2 545	2 694
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	109	13	2 442	291	4 139	3 082	8 138
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 806	4 584	6 180	3 994	7 517	2 404	36 435
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	8	9	91	374	380	3 383
Інші оборотні активи	7 460	2 538	3 141	2 743	2 101	2 089	670
Витрати майбутніх періодів	2 159	334	598	399	471	660	450
<b>Баланс</b>	<b>126 804</b>	<b>109 856</b>	<b>125 716</b>	<b>127 468</b>	<b>122 415</b>	<b>95 456</b>	<b>154 874</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(16 836)</b>	<b>(14 696)</b>	<b>(14 535)</b>	<b>(1 214)</b>	<b>1 589</b>	<b>3 366</b>	<b>7 898</b>
Зареєстрований капітал	2 000	2 000	3 720	3 720	3 720	3 720	3 720
Додатковий капітал	0	0	0	6 936	6 936	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(18 836)	(16 696)	(16 535)	(11 869)	(9 067)	(354)	4 179
Неоплачений капітал	0	0	1 720	0	0	0	0
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фін-я та забезпечення</b>	<b>83 129</b>	<b>55 249</b>	<b>84 714</b>	<b>79 595</b>	<b>78 995</b>	<b>58 554</b>	<b>124 319</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>60 511</b>	<b>69 303</b>	<b>55 538</b>	<b>49 087</b>	<b>41 831</b>	<b>33 537</b>	<b>22 657</b>
Короткострокові кредити банків	27 135	14 741	6 354	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	295	50	29	176	460	1 022	1 348
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	3	7	10	93	20	175	39
зі страхування	10	9	14	20	20	22	23
з оплати праці	18	20	29	42	43	45	63
Інші поточні зобов'язання	33 050	54 476	49 101	48 757	41 288	32 273	21 184
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>126 804</b>	<b>109 856</b>	<b>125 716</b>	<b>127 468</b>	<b>122 415</b>	<b>95 456</b>	<b>154 874</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «БК «Нове місто», тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>13 622</b>	<b>34 647</b>	<b>6 580</b>	<b>43 860</b>	<b>8 698</b>	<b>30 165</b>	<b>8 075</b>
Інші операційні доходи	522	552	2 480	173	0	1 112	583
Інші доходи	257	285	6	359	40 006	46 177	421
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>14 401</b>	<b>35 484</b>	<b>9 065</b>	<b>44 392</b>	<b>48 705</b>	<b>77 454</b>	<b>9 078</b>
Собівартість реалізованих товарів	9 520	24 120	4 835	36 269	5 096	22 502	3 067
Інші операційні витрати	1 040	4 471	2 732	2 574	864	3 299	1 236
Інші витрати	4 300	4 752	1 337	509	40 000	40 000	243
<b>Разом витрати</b>	<b>15 260</b>	<b>33 343</b>	<b>8 904</b>	<b>39 353</b>	<b>45 959</b>	<b>65 801</b>	<b>4 546</b>
Податок на прибуток	4	0	0	374	57	137	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(859)</b>	<b>2 140</b>	<b>161</b>	<b>4 665</b>	<b>2 803</b>	<b>11 516</b>	<b>4 532</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Нове місто»



**Хід будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по пр. В. Чорновола, 67 у м. Львові станом на кінець листопада 2015 року**

*Джерело: [www.novemisto.com](http://www.novemisto.com)*