

Рейтинговий звіт MBIN 002-022 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будівельна компанія «Міськбудінвест»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні звичайні облігації
Обсяг випуску:	серії F – 112 500 000,0 грн. на загальну суму: 112 500 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії F – 75,0 грн.
Кількість облігацій:	серії F – 1 500 000 шт. загальна кількість: 1 500 000 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР України звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 01.03.2016 р.
Термін розміщення:	серії F - з 10.10.2007 р. по 10.10.2008 р.
Термін погашення:	серії F - з 01.03.2016 р. по 01.03.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.09.2007 р.
Дата оновлення:	12.11.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB-
Прогноз:	стабільний

Наданий в 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 кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест» за I півріччя 2013 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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

Дата	11.09.2007	25.06.2009	24.09.2009	29.12.2009	18.03.2010	12.10.2010	24.12.2010	13.09.2012	06.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	12.11.2013								
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-								
Прогноз:	стабільний								
Рейтингова дія:	підтвердження								

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Міськбудінвест» підтримується:

- значним досвідом реалізації інвестиційно-будівельних проектів: протягом останніх років ТОВ «БК «Міськбудінвест» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею більше 90 тис. кв. м;
- збільшенням статутного капіталу підприємства.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БК «Міськбудінвест» обмежується:

- залежністю своєчасного та повного виконання зобов'язань за облігаціями від термінів реалізації інвестиційно-будівельних проектів;
- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Активи	310 610	460 328	523 191	751 530	888 301	894 601	1 038 448	1 174 698
Власний капітал	499	797	835	200 849	474 675	201 847	306 546	306 772
Дебіторська заборгованість	132 202	168 670	166 550	134 251	209 698	205 426	256 181	335 306
Кредиторська заборгованість	137 186	70 880	94 605	117 401	118 683	81 786	25 917	80 500
Незавершені капітальні інвестиції	96 057	230 259	254 781	371 585	451 984	305 953	370 304	423 509

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації	46 871	36 168	103 237	24 043	115 268	38 046	115 842	72 736
Валовий прибуток (збиток)	1 202	4 678	18 307	7 639	21 408	18 940	50 644	20 950
Операційний прибуток (збиток)	(10 105)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	491	(153)	8 472	7 181
Чистий прибуток (збиток)	268	266	38	78	948	50	4 749	226

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськбудінвест» (далі ТОВ «БК «Міськбудінвест» або підприємство) було створене 17.10.2000 р. та є правонаступником ДП «Міськбудінвест», а також ТОВ «Виробнича фірма «Агропромсервіс-А» в частині усіх майнових та немайнових прав та зобов'язань.

Основними видами діяльності ТОВ «БК «Міськбудінвест» є здійснення будівництва будівель, оптова торгівля будівельними матеріалами та надання посередницьких послуг при купівлі-продажу нерухомості.

ТОВ «БК «Міськбудінвест» через учасника – ТОВ «ЕНВІЛ» входить до групи компаній, які здійснюють інвестиційно-будівельну діяльність у м. Києві, Київській області та у АР Крим. На сьогодні ТОВ «БК «Міськбудінвест» реалізує низку будівельних проектів, які перебувають на різних стадіях готовності.

Фінансові показники Станом на 30.06.2013 р. валюта балансу підприємства становила 1 174 698,0 тис. грн. (+136 250,0 тис. грн. протягом I півріччя 2013 року за рахунок, переважно здійснення капітальних інвестицій, авансових платежів, у пасиві – за рахунок залучення позикових та залучених ресурсів). У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 26,1%; позикові та залучені ресурси – 73,9%.

Власний капітал підприємства на кінець I півріччя 2013 року складав 306 772,0 тис. грн. (+226,0 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 300 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 30.06.2013 р. було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 506 993,0 тис. грн. або 43,2% валюти балансу; коштами, які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 103 055,0 тис. грн. або 8,8% валюти балансу, а також залученими ресурсами від виданих векселів – 76 258,0 тис. грн. (6,5% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 423 509,0 тис. грн. або 36,1% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів переважно у Києві та Київській області); балансовою вартістю основних засобів – 233 830,0 тис. грн. або 19,9% активів підприємства.

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (9 335,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (335 163,0 тис. грн., переважно заборгованість контрагентів за розміщеними облігаціями); одержані векселі (130 285,0 тис. грн.) приходилось 40,4% активів підприємства.

За результатами перших шести місяців 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, підприємство отримало 226,0 тис. грн. прибутку. Прибуткову діяльність ТОВ «БК «Міськбудінвест» було забезпечено надходженнями виручки від реалізації будівельних матеріалів, об'єктів

нерухомості, цінних паперів, а також здійсненням будівельних, проектних робіт тощо.

Боргові інструменти ТОВ «БК «Міськбудінвест» для фінансування поточної діяльності активно користується кредитними коштами, Станом на 30.06.2013 р. сумарна заборгованість підприємства за банківськими кредитами становила 506 993,0 тис. грн. (станом на 31.12.2012 р. – 433 173,0 тис. грн.).

ДКЦПФР 25.06.2008 р. зареєструвала випуск дисконтних облігацій серії F загальним номінальним обсягом 112 500,0 тис. грн., про що свідчить постійне свідоцтво № 633/2/07.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску дисконтних облігацій ТОВ «Будівельна компанія «Міськбудінвест» підтверджено на рівні **uaBB-**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «БК «Міськбудінвест», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
I. Необоротні активи	247 454	270 160	386 919	474 675	558 035	617 076	665 181
Нематеріальні активи	10	10	26	23	23	91	83
Незавершені капітальні інвестиції	230 259	254 781	371 585	451 984	305 953	370 304	423 509
Основні засоби	17 153	15 337	15 276	14 908	244 299	238 921	233 830
Довгострокові фінансові інвестиції	32	32	32	7 760	7 760	7 760	7 760
II. Оборотні активи	182 464	215 620	311 387	353 986	335 566	420 526	509 517
Запаси:							
виробничі запаси	3 471	7 985	12 009	4 852	8 375	6 605	10 230
товари	1 241	1 816	814	286	274	306	159
Векселі одержані	2 420	5 354	151 993	106 740	91 834	130 285	130 285
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	104 554	114 086	83 523	140 339	138 638	192 287	207 011
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1	8	16 139	8 810	1 197	578	882
з нарахованих доходів	0	0	0	0	0	0	143
Інша поточна дебіторська заборгованість	64 115	52 456	34 589	60 549	65 591	63 316	127 270
Поточні фінансові інвестиції	5 321	31 513	8 018	8 004	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 341	2 402	4 302	5 301	5 816	7 185	9 335
Інші оборотні активи	0	0	0	19 105	23 841	19 964	23 498
III. Витрати майбутніх періодів	30 410	37 411	53 224	59 640	1 000	846	846
Баланс	460 328	523 191	751 530	888 301	894 601	1 038 448	1 174 698
Пасив							
I. Власний капітал	797	771	200 849	201 797	201 847	306 546	306 772
Статутний капітал	64	64	200 000	200 000	200 000	300 000	300 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	733	771	849	1 797	1 847	6 546	6 772
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	282 836	319 531	335 116	385 911	424 899	537 526	610 049
Довгострокові кредити банків	80 000	166 179	216 265	288 350	329 388	433 173	506 993
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	202 836	153 352	118 851	97 561	95 511	104 353	103 055
IV. Поточні зобов'язання	176 695	202 825	215 565	300 593	267 855	194 376	257 877
Поточна заборгованість за довгостроковими зоб-ми	0	0	0	0	0	846	846
Векселі видані	78 954	78 954	76 258	76 258	76 258	76 258	76 258
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	70 387	93 671	116 775	117 755	80 477	24 277	78 627
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	98	178	156	254	219	342	274
зі страхування	125	233	161	215	245	419	513
з оплати праці	270	523	309	459	745	879	1 086
Інші поточні зобов'язання	26 861	29 266	21 906	105 652	109 811	91 355	100 272
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	460 328	523 191	751 530	888 301	894 601	1 038 448	1 174 698

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «БК «Міськбудінвест», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації	36 168	103 237	24 043	115 268	38 046	115 842	72 736
Собівартість реалізації	31 490	84 930	16 404	93 860	19 106	65 198	51 786
Валовий прибуток (збиток)	4 678	18 307	7 639	21 408	18 940	50 644	20 950
Інші операційні доходи	154	0	0	122 681	52 556	189 435	5 007
Адміністративні витрати	22 631	21 619	12 145	24 198	20 175	40 553	12 741
Інші операційні витрати	0	0	0	119 400	51 474	191 054	6 035
Операційний прибуток (збиток)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	491	(153)	8 472	7 181
Інші фінансові доходи	0	19 699	69 092	727	491	1 038	722
Інші доходи	181 471	377	655	27	279	430	6
Фінансові витрати	0	16 594	64 519	0	318	0	7 683
Інші витрати	163 336	101	579	297	249	4 889	0
Прибуток (збиток) до оподаткування	336	69	143	948	50	5 051	226
Податок на прибуток	70	31	65	0	0	302	0
Чистий прибуток (збиток)	266	38	78	948	50	4 749	226

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»