

Рейтинговий звіт MBIN 002-020 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:	13.09.2012 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 2012 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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 близько 90 тис. кв. м.

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 України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю 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	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Активи	310 610	460 328	523 191	751 530	784 395	888 301	894 601
Власний капітал	499	797	835	200 849	201 066	474 675	201 847
Дебіторська заборгованість	132 202	168 670	166 550	134 251	147 608	209 698	205 426
Кредиторська заборгованість	137 186	70 880	94 605	117 401	83 747	118 683	81 786
Незавершені капітальні інвестиції	96 057	230 259	254 781	371 585	381 585	451 984	305 953

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації	46 871	36 168	103 237	24 043	52 965	115 268	38 046
Валовий прибуток (збиток)	1 202	4 678	18 307	7 639	3 148	21 408	18 940
Операційний прибуток (збиток)	(10 105)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	(92)	491	(153)
Чистий прибуток (збиток)	268	266	38	78	217	948	50

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

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 – ЗАТ «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.

Станом на 30.06.2012 р. валюта балансу ТОВ «БК «Міськбудінвест» становила 894 601,0 тис. грн. (+6 300,0 тис. грн. протягом I півріччя 2012 року за рахунок, переважно введення в експлуатацію основних засобів, у пасиві – за рахунок залучення кредитних коштів). В аналізованому періоді джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 22,6%; позикові та залучені ресурси – 77,4%.

Власний капітал підприємства на кінець I півріччя 2012 року склав 201 847,0 тис. грн. (+50,0 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності), при цьому статутний капітал дорівнював 200 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 30.06.2012 р. представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 329 388,0 тис. грн. або 36,8% валюти балансу; коштами, які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 95 511,0 тис. грн. або 10,7% валюти балансу, а також ресурсами від виданих векселів – 76 258,0 тис. грн. (8,5% валюти балансу).

Крім того, залучені ресурси представлено товарною кредиторською заборгованістю (80 477,0 тис. грн.) та іншими зобов'язаннями (109 811,0 тис. грн.: переважно заборгованість за розрахунками з ПДВ) – 9,0 % та 12,3% валюти балансу відповідно.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 305 953,0 тис. грн. або 34,2% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів); балансовою вартістю основних засобів – 244 299,0 тис. грн. або 27,3% валюти балансу (переважно об'єкти нерухомості, обладнання).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (5 816,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (205 426,0 тис. грн., переважно заборгованість контрагентів за розміщеними облігаціями); виробничі запаси (8 375,0 тис. грн.) та одержані векселі (91 834,0 тис. грн.) приходилось 34,8% валюти балансу.

За результатами I півріччя 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, підприємство отримало 50,0 тис. грн. прибутку.

Прибуткову діяльність ТОВ «БК «Міськбудінвест» було забезпечено надходженнями виручки від реалізації будівельних матеріалів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, а також здійснення будівельних та проектних робіт.

Станом на 30.06.2012 р. заборгованість підприємства за банківськими кредитами становила 329 388,0 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. Станом на 30.06.2012 р. заборгованість підприємства за розміщеними облігаціями становила 68 362,0 тис. грн.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

Г. А. Лур'є

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
I. Необоротні активи	111 396	247 454	270 160	386 919	404 638	474 675	558 035
Нематеріальні активи	10	10	10	26	25	23	23
Незавершені капітальні інвестиції	96 057	230 259	254 781	371 585	381 585	451 984	305 953
Основні засоби	15 271	17 153	15 337	15 276	15 230	14 908	244 299
Довгострокові фінансові інвестиції	58	32	32	32	7 798	7 760	7 760
II. Оборотні активи	180 290	182 464	215 620	311 387	320 231	353 986	335 566
Запаси:							
виробничі запаси	3 974	3 471	7 985	12 009	17 711	4 852	8 375
товари	1 254	1 241	1 816	814	788	286	274
Векселі одержані	4 417	2 420	5 354	151 993	122 653	106 740	91 834
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	81 866	104 554	114 086	83 523	91 825	140 339	138 638
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	2	1	8	16 139	10 638	8 810	1 197
Інша поточна дебіторська заборгованість	45 917	64 115	52 456	34 589	45 145	60 549	65 591
Поточні фінансові інвестиції	42 678	5 321	31 513	8 018	8 018	8 004	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	183	1 341	2 402	4 302	4 480	5 301	5 816
III. Витрати майбутніх періодів	18 924	30 410	37 411	53 224	59 526	59 640	1 000
Баланс	310 610	460 328	523 191	751 530	784 395	888 301	894 601
Пасив							
I. Власний капітал	499	797	771	200 849	201 066	201 797	201 847
Статутний капітал	32	64	64	200 000	200 000	200 000	200 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	467	733	771	849	1 066	1 797	1 847
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	151 228	282 836	319 531	335 116	344 608	385 911	424 899
Довгострокові кредити банків	504	80 000	166 179	216 265	245 093	288 350	329 388
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	150 724	202 836	153 352	118 851	99 515	97 561	95 511
IV. Поточні зобов'язання	158 884	176 695	202 825	215 565	238 721	300 593	267 855
Векселі видані	75 426	78 954	78 954	76 258	76 258	76 258	76 258
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	61 057	70 387	93 671	116 775	83 004	117 755	80 477
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	115	98	178	156	167	254	219
зі страхування	180	125	233	161	185	215	245
з оплати праці	408	270	523	309	387	459	745
Інші поточні зобов'язання	21 698	26 861	29 266	21 906	78 716	105 652	109 811
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	310 610	460 328	523 191	751 530	784 395	888 301	894 601

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації	46 871	36 168	103 237	24 043	52 965	115 268	38 046
Собівартість реалізації	45 669	31 490	84 930	16 404	49 817	93 860	19 106
Валовий прибуток (збиток)	1 202	4 678	18 307	7 639	3 148	21 408	18 940
Інші операційні доходи	25	154	0	0	97 260	122 681	52 556
Адміністративні витрати	11 332	22 631	21 619	12 145	9 206	24 198	20 175
Інші операційні витрати	0	0	0	0	91 294	119 400	51 474
Операційний прибуток (збиток)	(10 105)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	(92)	491	(153)
Інші фінансові доходи	0	0	19 699	69 092	314	727	491
Інші доходи	156 850	181 471	377	655	27	27	279
Фінансові витрати	58	0	16 594	64 519	0	0	318
Інші витрати	146 392	163 336	101	579	32	297	249
Прибуток (збиток) до оподаткування	295	336	69	143	217	948	50
Податок на прибуток	27	70	31	65	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	268	266	38	78	217	948	50

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»