

## Рейтинговий звіт MBIN 002-014 short 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.
Номинальна 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:	з 10.10.2007 р. по 10.10.2008 р.
Термін погашення:	з 01.03.2016 р. по 01.03.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.09.2007 р.
Дата оновлення:	24.12.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB-</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест» за III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, 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.

### Історія кредитного рейтингу

Дата	11.09.2007 р.	25.06.2009 р.	24.09.2009 р.	29.12.2009	18.03.2010	12.10.2010	24.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- наявністю досвіду реалізації проектів будівництва.

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

- затримками у реалізації проектів, за якими Емітент виступає інвестором;
- низькими показниками фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2010 р.
Активи	310 610,1	460 328,0	449 202,0	523 191,0	542 555,0	753 880,0	754 860,0
Власний капітал	499,0	797,0	834,0	835,0	893,0	200 945,0	200 985,0
Дебіторська заборгованість	132 201,7	168 670,0	137 009,0	166 550,0	148 963,0	126 107,0	141 871,0
Кредиторська заборгованість	137 185,6	70 880,0	71 854,0	94 605,0	125 369,0	113 692,0	111 950,0
Незавершене будівництво	96 056,8	230 259,0	220 285,0	254 781,0	281 319,0	308 837,0	330 526,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2010 р.
Валовий прибуток	1 201,9	4 678,0	15 496,0	18 307,0	4 187,0	4 977,0	6 178,0
Операційний прибуток (збиток)	(10 105,0)	(17 799,0)	(2 930,0)	(3 312,0)	458,0	(1 917,0)	(3 580,0)
Чистий прибуток (збиток)	268,0	266,0	37,0	38,0	58,0	174,0	214,0

## Резюме

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

ТОВ «БК «Міськбудінвест» через учасника – ЗАТ «ЕНВІЛ» входить до групи компаній, що 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.

У III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі міста Києва. Так за результатами січня–вересня 2010 р. підприємствами міста виконано будівельних робіт на суму 6 538,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 87,6% проти січня–вересня попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «БК «Міськбудінвест» 9 місяців 2010 року була прибутковою. Станом на 30.09.2010 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 214,0 тис. грн. Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «БК «Міськбудінвест» збільшилась незначно (+980,0 тис. грн.) до 754 860,0 тис. грн. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець вересня 2010 року були зобов'язання товариства, переважно кредиторська заборгованість, розміщені облігації та позики банків.

Заборгованість товариства за кредитами станом на 30.09.2010 р. складає 209 8440 тис. грн., що становить 28% джерел формування валюти балансу.

На сьогодні товариство розмістило у повному обсязі облігації серій А, С, F. У зв'язку із введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Білгородській, 17-21 у м. Боярці облігації серії D, E були погашені Емітентом раніше кінцевого строку погашення шляхом передачі їх власникам житлових та нежитлових приміщень. Розпорядженнями ДКЦПФР №363-С-О від 12.10.2009 р. та №420-С-О від 18.12.2009 р. реєстрації випусків облігацій серії D, E скасовано.

Також у зв'язку із введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Меблевій, 11 облігацій серії В були погашені Емітентом раніше кінцевого строку погашення (31.12.2010 р.) шляхом передачі їх власникам житлових та нежитлових приміщень. Розпорядженням ДКЦПФР №46-С-О від 12.07.2007 р. реєстрацію випуску облігацій серії В скасовано.

## Висновок

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

**Голова рейтингового комітету**

***О.К. Самойлова***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А. Г. Кулик***

**Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

***Т.О. Гулик***

## **Додатки**



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

АКТИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2010 р.
<b>I. Необоротні активи</b>							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	9,8	10,0	10,0	10,0	29,0	29,0	29,0
Незавершене будівництво	96 056,8	230 259,0	220 285,0	254 781,0	281 319,0	308 837,0	330 526,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	15 271,2	17 153,0	18 092,0	15 337,0	15 142,0	14 861,0	15 604,0
Довгострокові фінансові інвестиції:							
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	57,9	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	26,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>111 395,7</b>	<b>247 454,0</b>	<b>238 419,0</b>	<b>270 160,0</b>	<b>296 522,0</b>	<b>323 759,0</b>	<b>346 185,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>							
Запаси:							
виробничі запаси	3 973,7	3 471,0	7 478,0	7 985,0	12 861,0	12 588,0	11 287,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	1 254,1	1 241,0	1 815,0	1 816,0	2 306,0	1 777,0	1 239,0
Векселі одержані	4 417,0	2 420,0	5 628,0	5 354,0	3 929,0	209 044,0	170 486,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	81 865,5	104 554,0	88 263,0	114 086,0	98 271,0	78 763,0	91 733,0
первісна вартість	81 865,5	104 554,0	88 263,0	114 086,0	98 271,0	78 763,0	91 733,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	2,2	1,0	0,0	8,0	191,0	7 304,0	16 183,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	45 917,0	64 115,0	48 746,0	52 456,0	50 501,0	40 040,0	33 955,0
Поточні фінансові інвестиції	42 677,5	5 321,0	23 838,0	31 513,0	34 180,0	30 144,0	29 785,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	183,0	1 341,0	1 499,0	2 402,0	3 137,0	3 247,0	4 208,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>180 290,0</b>	<b>182 464,0</b>	<b>177 267,0</b>	<b>215 620,0</b>	<b>205 376,0</b>	<b>382 907,0</b>	<b>358 876,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>18 924,4</b>	<b>30 410,0</b>	<b>33 516,0</b>	<b>37 411,0</b>	<b>40 657,0</b>	<b>47 214,0</b>	<b>49 799,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>310 610,1</b>	<b>460 328,0</b>	<b>449 202,0</b>	<b>523 191,0</b>	<b>542 555,0</b>	<b>753 880,0</b>	<b>754 860,0</b>

ПАСИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2010
<b>I. Власний капітал</b>							
Статутний капітал	32,0	64,0	64,0	64,0	64,0	200 000,0	200 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	467,0	733,0	770,0	771,0	829,0	945,0	985,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>499,0</b>	<b>797,0</b>	<b>770,0</b>	<b>771,0</b>	<b>829,0</b>	<b>200 945,0</b>	<b>200 985,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>							
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>							
Довгострокові кредити банків	504,0	80 000,0	114 383,0	166 179,0	183 455,0	204 466,0	209 844,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	150 723,5	202 836,0	153 850,0	153 352,0	153 884,0	155 823,0	155 823,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>151 227,5</b>	<b>282 836,0</b>	<b>268 233,0</b>	<b>319 531,0</b>	<b>337 339,0</b>	<b>360 289,0</b>	<b>368 667,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>							
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	75 425,7	78 954,0	78 954,0	78 954,0	78 954,0	78 954,0	76 258,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	61 056,8	70 387,0	70 913,0	93 671,0	97 303,0	85 800,0	83 200,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	115,2	98,0	194,0	178,0	186,0	187,0	178,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	179,9	125,0	207,0	233,0	229,0	200,0	209,0
з оплати праці	408,0	270,0	540,0	523,0	501,0	969,0	946,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	21 698,0	26 861,0	29 327,0	29 266,0	27 150,0	26 536,0	27 417,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>158 883,6</b>	<b>176 695,0</b>	<b>180 135,0</b>	<b>202 825,0</b>	<b>204 323,0</b>	<b>192 646,0</b>	<b>188 208,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>310 610,1</b>	<b>460 328,0</b>	<b>449 202,0</b>	<b>523 191,0</b>	<b>542 555,0</b>	<b>753 880,0</b>	<b>754 860,0</b>

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

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.	30.09.2010 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	56 217,0	43 402,0	123 884,0	10 261,0	15 168,0	19 670,0
Податок на додану вартість	9 346,4	7 234,0	20 647,0	1 710,0	2 528,0	3 278,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	46 870,6	36 168,0	103 237,0	8 551,0	12 640,0	16 392,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	45 668,7	31 490,0	84 930,0	4 364,0	7 663,0	10 214,0
<b>Валовий:</b>						
прибуток	1 201,9	4 678,0	18 307,0	4 187,0	4 977,0	6 178,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	24,8	154,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	11 331,7	22 631,0	21 619,0	3 729,0	6 894,0	9 758,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>						
прибуток	–	–	–	458,0	–	–
збиток	10 105,0	17 799,0	3 312,0	–	1 917,0	3 580,0
Доход від участі в капіталі						
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	19 699,0	4 137,0	10 112,0	50 595,0
Інші доходи	156 850,0	181 471,0	377,0	55,0	284,0	432,0
Фінансові витрати	57,8	0,0	16 594,0	4 540,0	8 043,0	46 600,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	146 391,8	163 336,0	101,0	47,0	218,0	579,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>						
прибуток	295,4	336,0	69,0	63,0	218,0	268,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	27,4	70,0	31,0	5,0	44,0	54,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>						
прибуток	268,0	266,0	38,0	58,0	174,0	214,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>						
<b>прибуток</b>	<b>268,0</b>	<b>266,0</b>	<b>38,0</b>	<b>58,0</b>	<b>174,0</b>	<b>214,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>