

Рейтинговий звіт MBIN 002-025 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 облигації
Обсяг випуску:	серії F – 112 500 000,0 грн. на загальну суму: 112 500 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії F – 75,0 грн.
Кількість облигацій:	серії F – 1 500 000 шт. загальна кількість: 1 500 000 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР України звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	18.06.2015 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 II півріччя та 2014 рік у цілому, 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	22.07.2014	16.09.2014	18.06.2015					
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-					
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний					
Рейтингова дія:	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 проєктів: протягом останніх років ТОВ «БК «Міськбудінвест» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 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 проєктів;
- 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;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014
Активи	460 328	523 191	751 530	888 301	1 038 448	1 258 081	1 219 747	1 382 254
Власний капітал	797	835	200 849	474 675	306 546	306 775	306 979	307 616
Дебіторська заборгованість	168 670	166 550	134 251	209 698	256 181	409 284	318 710	341 231
Кредиторська заборгованість	70 880	94 605	117 401	118 683	25 917	90 566	31 824	60 856
Незавершені капітальні інвестиції	230 259	254 781	371 585	451 984	370 304	486 011	535 904	643 127

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014
Чистий дохід від реалізації	36 168	103 237	24 043	115 268	115 842	146 870	50 137	132 781
Валовий прибуток (збиток)	4 678	18 307	7 639	21 408	50 644	39 305	22 390	47 048
Операційний прибуток (збиток)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	491	8 472	10 700	930	14 613
Чистий прибуток (збиток)	266	38	78	948	4 749	229	204	841

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. На сьогодні ТОВ «БК «Міськбудінвест» реалізує низку будівельних проектів, які перебувають на різних стадіях готовності.

Фінансові показники Станом на 31.12.2014 р. валюта балансу підприємства становила 1 382 254,0 тис. грн. (+13,3% протягом II півріччя 2014 року за рахунок акумулювання капітальних витрат та залишків грошових коштів на рахунках). У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 22,3%; позикові та залучені ресурси – 77,7%.

Власний капітал підприємства на кінець 2014 року складав 307 616,0 тис. грн. (+637,0 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності), при цьому зареєстрований капітал дорівнював 300 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2014 р. було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 696 679,0 тис. грн. або 50,4% валюти балансу; коштами, які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 105 261,0 тис. грн. або 7,6% валюти балансу, а також залученими ресурсами від виданих векселів – 38 272,0 тис. грн. (2,8% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 643 127,0 тис. грн. або 46,5% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів переважно у Києві та Київській області); балансовою вартістю основних засобів – 219 042,0 тис. грн. або 15,8% активів підприємства (переважно об'єкти нерухомості, обладнання); поточною дебіторською заборгованістю – 341 231,0 тис. грн. або 24,7% активів (переважно заборгованість контрагентів за розміщеними облігаціями); одержаними векселями - 82 324,0 тис. грн. або 6,0% активів.

За результатами 2014 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, чистий прибуток склав 841,0 тис. грн. 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, наданими у рамках

відкритих кредитних ліній. Станом на 31.12.2014 р. сума заборгованості складала 666 565,0 тис. грн. (станом на 30.06.2014 р. – 624 927,0 тис. грн.).

Цільове призначення: фінансування будівництва житлових будинків: по вул. Освіти, 3-а в м. Києві; по вул. Тургенівській, 46/11 в м. Києві; по вул. Білогородській, 19-А (будівельний №17-21) в м. Боярка Київської обл.; по вул. Я. Гашека, №8 у м. Києві. У заставу за кредитами підприємством було передано майнові права на об'єкти незавершеного будівництва на бул. Шевченка, 25 у м. Києві, бул. Я. Гашека №8 у м. Києві, нежитлові приміщення №№ 1 та 2, які розташовані в смт. Коцюбинське Київської обл. по вул. Меблевій, 11-б.

Крім того, у 2011 році ТОВ «БК «Міськбудінвест» було отримано кредит від ПАТ «Агрокомбанк» під 16% річних та строком погашення 20.06.2017 р. На кінець аналізованого періоду заборгованість за кредитом становила 30 114,0 тис. грн.

Таким чином, станом на 31.12.2014 р. сумарна заборгованість підприємства за банківськими кредитами становила 696 679,0 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 31.12.2014 р. заборгованість підприємства за дисконтними облігаціями серії F становила 104 137,0 тис. грн.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014
I. Необоротні активи	270 160	386 919	474 675	617 076	721 848	765 698	869 978
Нематеріальні активи	10	26	23	91	74	66	57
Незавершені капітальні інвестиції	254 781	371 585	451 984	370 304	486 011	535 904	643 127
Основні засоби	15 337	15 276	14 908	238 921	228 008	221 976	219 042
Довгострокові фінансові інвестиції	32	32	7 760	7 760	7 755	7 752	7 752
II. Оборотні активи	215 620	311 387	353 986	420 526	536 233	454 049	512 276
Запаси:							
виробничі запаси	7 985	12 009	4 852	6 605	9 826	13 303	19 459
товари	1 816	814	286	306	412	413	1 236
Векселі одержані	5 354	151 993	106 740	130 285	82 324	82 324	82 324
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	114 086	83 523	140 339	192 287	275 559	228 664	258 580
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	8	16 139	8 810	578	403	484	204
Інша поточна дебіторська заборгованість	52 456	34 589	60 549	63 316	133 322	89 562	82 447
Поточні фінансові інвестиції	31 513	8 018	8 004	0	118	118	20 122
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 402	4 302	5 301	7 185	16 180	32	6 414
Інші оборотні активи	0	0	19 105	19 964	17 228	22 914	26 070
Витрати майбутніх періодів	37 411	53 224	59 640	846	861	16 235	15 420
Баланс	523 191	751 530	888 301	1 038 448	1 258 081	1 219 747	1 382 254
Пасив							
I. Власний капітал	771	200 849	201 797	306 546	306 775	306 979	307 616
Зареєстрований капітал	64	200 000	200 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	771	849	1 797	6 546	6 775	6 979	7 616
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	319 531	335 116	385 911	537 526	669 460	739 149	801 940
Довгострокові кредити банків	166 179	216 265	288 350	433 173	580 729	655 041	696 679
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	153 352	118 851	97 561	104 353	88 731	84 108	105 261
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	202 825	215 565	300 593	194 376	281 846	173 619	272 698
Поточна заборг-сть за довгостроковими зоб-ми	0	0	0	846	0	0	0
Векселі видані	78 954	76 258	76 258	76 258	28 294	28 294	38 272
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	93 671	116 775	117 755	24 277	88 137	26 991	58 605
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	178	156	254	342	609	368	272
зі страхування	233	161	215	419	583	863	572
з оплати праці	523	309	459	879	1 237	3 602	1 194
Інші поточні зобов'язання	29 266	21 906	105 652	91 355	162 986	113 501	173 570
Баланс	523 191	751 530	888 301	1 038 448	1 258 081	1 219 747	1 382 254

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014
Чистий дохід від реалізації	103 237	24 043	115 268	115 842	146 870	50 137	132 781
Собівартість реалізації	84 930	16 404	93 860	65 198	107 565	27 747	85 733
Валовий прибуток (збиток)	18 307	7 639	21 408	50 644	39 305	22 390	47 048
Інші операційні доходи	0	0	122 681	189 435	52 972	9	55
Адміністративні витрати	21 619	12 145	24 198	40 553	25 506	20 555	30 381
Інші операційні витрати	0	0	119 400	191 054	56 071	914	2 109
Операційний прибуток (збиток)	(3 312)	(4 506)	491	8 472	10 700	930	14 613
Інші фінансові доходи	19 699	69 092	727	1 038	1 674	255	262
Інші доходи	377	655	27	430	6	0	0
Фінансові витрати	16 594	64 519	0	0	11 548	981	13 508
Інші витрати	101	579	297	4 889	5	0	0
Прибуток (збиток) до оподаткування	69	143	948	5 051	827	204	1 367
Податок на прибуток	31	65	0	302	598	0	526
Чистий прибуток (збиток)	38	78	948	4 749	229	204	841

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»