

## Рейтинговий звіт MBIN 002-013 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:	12.10.2010 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 II квартал та I півріччя 2010 року, 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	24.06.2010	12.10.2010
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 окремих 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;
- 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.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Активи	310 610,1	460 328,0	492 783,0	449 202,0	523 191,0	542 555,0	753 880,0
Власний капітал	499,0	797,0	799,0	834,0	835,0	893,0	200 945,0
Дебіторська заборгованість	132 201,7	168 670,0	145 766,0	137 009,0	166 550,0	148 963,0	126 107,0
Кредиторська заборгованість	137 185,6	70 880,0	103 687,0	71 854,0	94 605,0	125 369,0	113 692,0
Незавершене будівництво	96 056,8	230 259,0	243 146,0	220 285,0	254 781,0	281 319,0	308 837,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Валовий прибуток	1 201,9	4 678,0	2 684,0	15 496,0	18 307,0	4 187,0	4 977,0
Операційний прибуток (збиток)	(10 105,0)	(17 799,0)	(1 489,0)	(2 930,0)	(3 312,0)	458,0	(1 917,0)
Чистий прибуток (збиток)	268,0	266,0	2,0	37,0	38,0	58,0	174,0

## 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 першому півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 18,5% – до 3 632,2 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Протягом січня-червня поточного року кількість угод купівлі-продажу житлової нерухомості у місті Києві відносно аналогічного періоду попереднього року зросла, хоча пропозиція все ж таки значно перевищує попит. Ціни після падіння 2009 року дещо стабілізувалися, у 2010 році значного коливання цін не очікується. На первинному ринку зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «БК «Міськбудінвест» І півріччя 2010 року була прибутковою. Станом на 30.06.2010 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 174,0 тис. грн. Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «БК «Міськбудінвест» збільшилась на 39% (+211 052,0 тис. грн.) до 753 880,0 тис. грн. Збільшення валюти балансу протягом зазначеного періоду відбулося переважно за рахунок збільшення розміру статутного фонду в пасивах та вартості одержаних векселів в активах. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець червня 2010 року були зобов'язання товариства, переважно кредиторська заборгованість, розміщені облігації та позики банків.

Заборгованість товариства за кредитами станом на 30.06.2010 р. складає 204 466,0 тис. грн., що становить 27% 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.В. Шубіна***

**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.	30.06.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
<b>I. Необоротні активи</b>							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	9,8	10,0	10,0	10,0	10,0	29,0	29,0
Незавершене будівництво	96 056,8	230 259,0	243 146,0	220 285,0	254 781,0	281 319,0	308 837,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	15 271,2	17 153,0	18 393,0	18 092,0	15 337,0	15 142,0	14 861,0
Довгострокові фінансові інвестиції:							
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	57,9	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0
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>261 581,0</b>	<b>238 419,0</b>	<b>270 160,0</b>	<b>296 522,0</b>	<b>323 759,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>							
Запаси:							
виробничі запаси	3 973,7	3 471,0	5 704,0	7 478,0	7 985,0	12 861,0	12 588,0
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	1 422,0	1 815,0	1 816,0	2 306,0	1 777,0
Векселі одержані	4 417,0	2 420,0	4 440,0	5 628,0	5 354,0	3 929,0	209 044,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	81 865,5	104 554,0	80 962,0	88 263,0	114 086,0	98 271,0	78 763,0
первісна вартість	81 865,5	104 554,0	80 962,0	88 263,0	114 086,0	98 271,0	78 763,0
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	0,0	8,0	191,0	7 304,0
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	64 804,0	48 746,0	52 456,0	50 501,0	40 040,0
Поточні фінансові інвестиції	42 677,5	5 321,0	24 669,0	23 838,0	31 513,0	34 180,0	30 144,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	183,0	1 341,0	6 932,0	1 499,0	2 402,0	3 137,0	3 247,0
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>188 933,0</b>	<b>177 267,0</b>	<b>215 620,0</b>	<b>205 376,0</b>	<b>382 907,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>18 924,4</b>	<b>30 410,0</b>	<b>42 269,0</b>	<b>33 516,0</b>	<b>37 411,0</b>	<b>40 657,0</b>	<b>47 214,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>310 610,1</b>	<b>460 328,0</b>	<b>492 783,0</b>	<b>449 202,0</b>	<b>523 191,0</b>	<b>542 555,0</b>	<b>753 880,0</b>

ПАСИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
<b>I. Власний капітал</b>							
Статутний капітал	32,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	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	735,0	770,0	771,0	829,0	945,0
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>799,0</b>	<b>770,0</b>	<b>771,0</b>	<b>829,0</b>	<b>200 945,0</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	115 038,0	114 383,0	166 179,0	183 455,0	204 466,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	150 723,5	202 836,0	167 071,0	153 850,0	153 352,0	153 884,0	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>282 109,0</b>	<b>268 233,0</b>	<b>319 531,0</b>	<b>337 339,0</b>	<b>360 289,0</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	78 954,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	61 056,8	70 387,0	102 493,0	70 913,0	93 671,0	97 303,0	85 800,0
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	118,0	194,0	178,0	186,0	187,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	179,9	125,0	182,0	207,0	233,0	229,0	200,0
з оплати праці	408,0	270,0	894,0	540,0	523,0	501,0	969,0
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	27 234,0	29 327,0	29 266,0	27 150,0	26 536,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>158 883,6</b>	<b>176 695,0</b>	<b>209 875,0</b>	<b>180 135,0</b>	<b>202 825,0</b>	<b>204 323,0</b>	<b>192 646,0</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>492 783,0</b>	<b>449 202,0</b>	<b>523 191,0</b>	<b>542 555,0</b>	<b>753 880,0</b>

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

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.06.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	56 217,0	43 402,0	9 854,0	123 884,0	10 261,0	15 168,0
Податок на додану вартість	9 346,4	7 234,0	1 642,0	20 647,0	1 710,0	2 528,0
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	8 212,0	103 237,0	8 551,0	12 640,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	45 668,7	31 490,0	5 528,0	84 930,0	4 364,0	7 663,0
<b>Валовий:</b>						
прибуток	1 201,9	4 678,0	2 684,0	18 307,0	4 187,0	4 977,0
збиток	–	–	–	–	–0	–
Інші операційні доходи	24,8	154,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	11 331,7	22 631,0	4 173,0	21 619,0	3 729,0	6 894,0
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	1 489,0	3 312,0	–	1 917,0
Доход від участі в капіталі						
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	11 053,0	19 699,0	4 137,0	10 112,0
Інші доходи	156 850,0	181 471,0	476,0	377,0	55,0	284,0
Фінансові витрати	57,8	0,0	9 682,0	16 594,0	4 540,0	8 043,0
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	336,0	101,0	47,0	218,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>						
прибуток	295,4	336,0	22,0	69,0	63,0	218,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	27,4	70,0	20,0	31,0	5,0	44,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>						
прибуток	268,0	266,0	2,0	38,0	58,0	174,0
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>2,0</b>	<b>38,0</b>	<b>58,0</b>	<b>174,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>