

Рейтинговий звіт MBIN 002-008 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:	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:	25.06.2009 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 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 I квартал 2009 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.	22.05.2008 р.	18.09.2008 р.	19.03.2009 р.	25.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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

- досвідом погашення облігацій серії В, які були випущені під фінансування житлового будинку по вул. Меблевій, 11, шляхом передачі їх власникам житлових та нежитлових приміщень;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Білгородській, 17-21 у м. Боярці Київської області, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D та E.

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

- значною кількістю та затримками у реалізації проектів, за якими Емітент виступає інвестором;
- низькими показниками фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості 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	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	208 073,5	310 610,1	460 328,0	442 995,0
Власний капітал	231,0	499,0	797,0	797,0
Дебіторська заборгованість	96 301,2	132 201,7	168 670,0	142 383,0
Кредиторська заборгованість	105 480,8	137 185,6	70 880,0	73 988,0
Незавершене будівництво	71 670,6	96 056,8	230 259,0	231 193,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	6 952,7	1 201,9	4 678,0	656,0
Операційний прибуток (збиток)	(2 550,5)	(10 105,0)	(17 799,0)	77,0
Чистий прибуток (збиток)	91,2	268,0	266,0	0,0

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» з метою забезпечення фінансування житлового будинку по вул. Білогородській між будинками №№ 17 та 21 у м. Боярці Київської області випустило цільові облігації загальним номінальним обсягом 47 450 677,95 грн. (серії D, E). На сьогодні житловий будинок по вул. Білогородській, 17-21 у м. Боярці введений в експлуатацію.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «БК «Міськбудінвест» протягом 3 місяців 2009 року не була прибутковою. Валюта балансу товариства протягом першого кварталу 2009 року зменшилася на 3,8% (з 460 238,0 тис. грн. до 442 995,0 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду відбулося за рахунок зменшення дебіторської заборгованості та грошових коштів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно кредиторська заборгованість, розміщені облігації та позики банків.

Заборгованість товариств за кредитами станом на 31.03.2009 р. складає 92 000,0 тис. грн., що становить 20,8% джерел формування валюти балансу.

На сьогодні товариство розмістило у повному обсязі облігації серій A, C, D, E, F. У зв'язку із введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Білогородській, 17-21 у м. Боярці, товариство розпочало дострокове погашення облігацій серій D та E.

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 ДКЦПФРУ №46-С-О від 12.07.2007 р. реєстрацію випуску облігацій серії В скасовано.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

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

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	9,8	9,8	10,0	10,0
Незавершене будівництво	71 670,6	96 056,8	230 259,0	231 193,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	13 601,6	15 271,2	17 153,0	18 930,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	57,9	57,9	32,0	32,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	85 339,9	111 395,7	247 454,0	247 454,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	2 234,7	3 973,7	3 471,0	3 840,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	760,6	1 254,1	1 241,0	2 230,0
Векселі одержані	0,0	4 417,0	2 420,0	2 420,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	57 781,0	81 865,5	104 554,0	76 961,0
первісна вартість	57 781,0	81 865,5	104 554,0	76 961,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	1,5	2,2	1,0	7,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	38 518,7	45 917,0	64 115,0	65 415,0
Поточні фінансові інвестиції	7 688,9	42 677,5	5 321,0	5 321,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	4 627,3	183,0	1 341,0	385,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	111 612,7	180 290,0	182 464,0	156 579,0
III. Витрати майбутніх періодів	11 120,9	18 924,4	30 410,0	36 251,0
БАЛАНС	208 073,5	310 610,1	460 328,0	442 995,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	32,0	32,0	64,0	64,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	199,0	467,0	733,0	733,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	231,0	499,0	797,0	797,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	504,0	504,0	80 000,0	92 000,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	77 566,3	150 723,5	202 836,0	169 052,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	78 070,3	151 227,5	282 836,0	261 052,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	65 348,5	75 425,7	78 954,0	78 954,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	39 812,1	61 056,8	70 387,0	73 452,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	40,3	115,2	98,0	91,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	83,3	179,9	125,0	133,0
з оплати праці	196,6	408,0	270,0	312,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	24 291,4	21 698,0	26 861,0	28 204,0
Усього за розділом IV	129 772,2	158 883,6	176 695,0	181 146,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	208 073,5	310 610,1	460 328,0	442 995,0

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

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	37 987,0	56 217,0	43 402,0	1 751,0
Податок на додану вартість	6 331,6	9 346,4	7 234,0	292,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	31 655,4	46 870,6	36 168,0	1 459,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	24 702,7	45 668,7	31 490,0	803,0
Валовий:				
прибуток	6 952,7	1 201,9	4 678,0	656,0
збиток	–	–	–	–
Інші операційні доходи	3,0	24,8	154,0	0,0
Адміністративні витрати	6 683,9	11 331,7	22 631,0	733,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	2 822,3	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	–	–	–	–
збиток	2 550,5	10 105,0	17 799,0	77,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	193,7	0,0	0,0	86,0
Інші доходи	78 804,3	156 850,0	181 471,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	57,8	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	76 330,8	146 391,8	163 336,0	2,0
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	116,7	295,4	336,0	7,0
збиток	–	–	–	–
Податок на прибуток	25,5	27,4	70,0	7,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:				
прибуток	91,2	268,0	266,0	–
збиток	–	–	–	–
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:				
прибуток	91,2	268,0	266,0	–
збиток	–	–	–	–