

## **Рейтинговий звіт MBIN 002-023 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:	22.07.2014 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 2013 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							
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-							
Прогноз:	стабільний	стабільний							
Рейтингова дія:	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 більше 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	I півр. 2012	2012	I півр. 2013	2013
Активи	460 328	523 191	751 530	888 301	894 601	1 038 448	1 174 698	1 258 081
Власний капітал	797	835	200 849	474 675	201 847	306 546	306 772	306 775
Дебіторська заборгованість	168 670	166 550	134 251	209 698	205 426	256 181	335 306	409 284
Кредиторська заборгованість	70 880	94 605	117 401	118 683	81 786	25 917	80 500	90 566
Незавершені капітальні інвестиції	230 259	254 781	371 585	451 984	305 953	370 304	423 509	486 011

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»*

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013	2013
Чистий дохід від реалізації	36 168	103 237	24 043	115 268	38 046	115 842	72 736	146 870
Валовий прибуток (збиток)	4 678	18 307	7 639	21 408	18 940	50 644	20 950	39 305
Операційний прибуток (збиток)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	491	(153)	8 472	7 181	10 700
Чистий прибуток (збиток)	266	38	78	948	50	4 749	226	229

*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 – 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.

**Фінансові показники** Станом на 31.12.2013 р. валюта балансу підприємства становила 1 258 081,0 тис. грн. (+83 383,0 тис. грн. протягом II півріччя 2013 року за рахунок, переважно здійснення капітальних інвестицій, авансових платежів, у пасиви – за рахунок залучення позикових ресурсів). У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 24,4%; позикові та залучені ресурси – 75,6%.

Власний капітал підприємства на кінець 2013 року складав 306 775,0 тис. грн. (+3,0 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 300 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2013 р. було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 580 729,0 тис. грн. або 46,2% валюти балансу; коштами, які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 88 731,0 тис. грн. або 7,1% валюти балансу, а також залученими ресурсами від виданих векселів – 28 294,0 тис. грн. (2,2% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 486 011,0 тис. грн. або 38,6% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів переважно у Києві та Київській області); балансовою вартістю основних засобів – 228 008,0 тис. грн. або 18,1% активів підприємства (переважно об'єкти нерухомості, обладнання); грошовими коштами на рахунках - 16 180,0 тис. грн. або 1,3% активів; поточною дебіторською заборгованістю - 409 284,0 тис. грн. або 32,5% активів (переважно заборгованість контрагентів за розміщеними облігаціями); одержаними векселями - 82 324,0 тис. грн. або 6,5% активів.

За результатами 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, підприємство отримало 229,0 тис. грн. чистого прибутку. 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 у рамках відкритих кредитних ліній з терміном погашення: з 12.08.2017 р. по 17.06.2019 р. Цільове призначення: фінансування будівництва житлових будинків. У заставу за кредитами підприємством було передано майнові права на об'єкти незавершеного будівництва. Станом на 31.12.2013 р. сумарна заборгованість підприємства за банківськими кредитами становила 580 729,0 тис. грн. (станом на 30.06.2013 р. – 506 993,0 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 31.12.2013 р. заборгованість підприємства за дисконтними облігаціями серії F становила 85 807,0 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*

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Ю. В. Просоленко*



## **Додатки**

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

<b>Актив</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>I півр. 2012</b>	<b>2012</b>	<b>I півр. 2013</b>	<b>2013</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>270 160</b>	<b>386 919</b>	<b>474 675</b>	<b>558 035</b>	<b>617 076</b>	<b>665 181</b>	<b>721 848</b>
Нематеріальні активи	10	26	23	23	91	83	74
Незавершені капітальні інвестиції	254 781	371 585	451 984	305 953	370 304	423 509	486 011
Основні засоби	15 337	15 276	14 908	244 299	238 921	233 830	228 008
Довгострокові фінансові інвестиції	32	32	7 760	7 760	7 760	7 760	7 755
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>215 620</b>	<b>311 387</b>	<b>353 986</b>	<b>335 566</b>	<b>420 526</b>	<b>509 517</b>	<b>536 233</b>
Запаси:							
виробничі запаси	7 985	12 009	4 852	8 375	6 605	10 230	9 826
товари	1 816	814	286	274	306	159	412
Векселі одержані	5 354	151 993	106 740	91 834	130 285	130 285	82 324
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	114 086	83 523	140 339	138 638	192 287	207 011	275 559
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	8	16 139	8 810	1 197	578	882	403
з нарахованих доходів	0	0	0	0	0	143	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	52 456	34 589	60 549	65 591	63 316	127 270	133 322
Поточні фінансові інвестиції	31 513	8 018	8 004	0	0	0	118
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 402	4 302	5 301	5 816	7 185	9 335	16 180
Інші оборотні активи	0	0	19 105	23 841	19 964	23 498	17 228
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>37 411</b>	<b>53 224</b>	<b>59 640</b>	<b>1 000</b>	<b>846</b>	<b>846</b>	<b>861</b>
<b>Баланс</b>	<b>523 191</b>	<b>751 530</b>	<b>888 301</b>	<b>894 601</b>	<b>1 038 448</b>	<b>1 174 698</b>	<b>1 258 081</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>771</b>	<b>200 849</b>	<b>201 797</b>	<b>201 847</b>	<b>306 546</b>	<b>306 772</b>	<b>306 775</b>
Статутний капітал	64	200 000	200 000	200 000	300 000	300 000	300 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	771	849	1 797	1 847	6 546	6 772	6 775
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>319 531</b>	<b>335 116</b>	<b>385 911</b>	<b>424 899</b>	<b>537 526</b>	<b>610 049</b>	<b>669 460</b>
Довгострокові кредити банків	166 179	216 265	288 350	329 388	433 173	506 993	580 729
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	153 352	118 851	97 561	95 511	104 353	103 055	88 731
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>202 825</b>	<b>215 565</b>	<b>300 593</b>	<b>267 855</b>	<b>194 376</b>	<b>257 877</b>	<b>281 846</b>
Поточна заборгованість за довгостроковими зоб-ми	0	0	0	0	846	846	0
Векселі видані	78 954	76 258	76 258	76 258	76 258	76 258	28 294
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	93 671	116 775	117 755	80 477	24 277	78 627	88 137
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	178	156	254	219	342	274	609
зі страхування	233	161	215	245	419	513	583
з оплати праці	523	309	459	745	879	1 086	1 237
Інші поточні зобов'язання	29 266	21 906	105 652	109 811	91 355	100 272	162 986
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>523 191</b>	<b>751 530</b>	<b>888 301</b>	<b>894 601</b>	<b>1 038 448</b>	<b>1 174 698</b>	<b>1 258 081</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

## Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013	2013
Чистий дохід від реалізації	103 237	24 043	115 268	38 046	115 842	72 736	146 870
Собівартість реалізації	84 930	16 404	93 860	19 106	65 198	51 786	107 565
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>18 307</b>	<b>7 639</b>	<b>21 408</b>	<b>18 940</b>	<b>50 644</b>	<b>20 950</b>	<b>39 305</b>
Інші операційні доходи	0	0	122 681	52 556	189 435	5 007	52 972
Адміністративні витрати	21 619	12 145	24 198	20 175	40 553	12 741	25 506
Інші операційні витрати	0	0	119 400	51 474	191 054	6 035	56 071
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(3 312)</b>	<b>(4 506)</b>	<b>491</b>	<b>(153)</b>	<b>8 472</b>	<b>7 181</b>	<b>10 700</b>
Інші фінансові доходи	19 699	69 092	727	491	1 038	722	1 674
Інші доходи	377	655	27	279	430	6	6
Фінансові витрати	16 594	64 519	0	318	0	7 683	11 548
Інші витрати	101	579	297	249	4 889	0	5
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>69</b>	<b>143</b>	<b>948</b>	<b>50</b>	<b>5 051</b>	<b>226</b>	<b>827</b>
Податок на прибуток	31	65	0	0	302	0	598
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>38</b>	<b>78</b>	<b>948</b>	<b>50</b>	<b>4 749</b>	<b>226</b>	<b>229</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»