

## Рейтинговий звіт MBIN 002-012 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:	24.06.2010 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 I квартал 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.	18.09.2008 р.	25.06.2009 р.	24.09.2009 р.	29.12.2009	18.03.2010	24.06.2010
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, НИЖ 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.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Активи	310 610,1	460 328,0	442 995,0	492 783,0	449 202,0	523 191,0	542 555,0
Власний капітал	499,0	797,0	797,0	799,0	834,0	835,0	893,0
Дебіторська заборгованість	132 201,7	168 670,0	142 383,0	145 766,0	137 009,0	166 550,0	148 963,0
Кредиторська заборгованість	137 185,6	70 880,0	73 988,0	103 687,0	71 854,0	94 605,0	125 369,0
Незавершене будівництво	96 056,8	230 259,0	231 193,0	243 146,0	220 285,0	254 781,0	281 319,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Валовий прибуток	1 201,9	4 678,0	656,0	2 684,0	15 496,0	18 307,0	4 187,0
Операційний прибуток (збиток)	(10 105,0)	(17 799,0)	77,0	(1 489,0)	(2 930,0)	(3 312,0)	458,0
Чистий прибуток (збиток)	268,0	266,0	0,0	2,0	37,0	38,0	58,0

## 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 кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Найзначнішим виявилось скорочення у підготовці будівельних ділянок (81,9%), будівництво будівель і споруд зменшилось на 24,1%, роботи із завершення будівництва зазнали зменшення тільки на 3%. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. 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» I кварталу 2010 року була прибутковою, чистий прибуток склав 58,0 тис. грн. Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «БК «Міськбудінвест» збільшилась на 4% (+19 364,0 тис. грн.) до 542 555,0 тис. грн. Збільшення валюти балансу протягом зазначеного періоду відбулося переважно за рахунок вартості незавершеного будівництва. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець березня 2010 року були зобов'язання товариства, переважно кредиторська заборгованість, розміщені облігації та позики банків.

Заборгованість товариств за кредитами станом на 31.03.2010 р. складає 183 455,0 тис. грн., що становить 34% 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».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**



## Додаток до рейтингового звіту №1

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

АКТИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.06.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
<b>I. Необоротні активи</b>							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	9,8	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	29,0
Незавершене будівництво	96 056,8	230 259,0	231 193,0	243 146,0	220 285,0	254 781,0	281 319,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	15 271,2	17 153,0	18 930,0	18 393,0	18 092,0	15 337,0	15 142,0
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>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>II. Оборотні активи</b>							
Запаси:							
виробничі запаси	3 973,7	3 471,0	3 840,0	5 704,0	7 478,0	7 985,0	12 861,0
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	2 230,0	1 422,0	1 815,0	1 816,0	2 306,0
Векселі одержані	4 417,0	2 420,0	2 420,0	4 440,0	5 628,0	5 354,0	3 929,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	81 865,5	104 554,0	76 961,0	80 962,0	88 263,0	114 086,0	98 271,0
первісна вартість	81 865,5	104 554,0	76 961,0	80 962,0	88 263,0	114 086,0	98 271,0
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	7,0	0,0	0,0	8,0	191,0
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	65 415,0	64 804,0	48 746,0	52 456,0	50 501,0
Поточні фінансові інвестиції	42 677,5	5 321,0	5 321,0	24 669,0	23 838,0	31 513,0	34 180,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	183,0	1 341,0	385,0	6 932,0	1 499,0	2 402,0	3 137,0
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>156 579,0</b>	<b>188 933,0</b>	<b>177 267,0</b>	<b>215 620,0</b>	<b>205 376,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>18 924,4</b>	<b>30 410,0</b>	<b>36 251,0</b>	<b>42 269,0</b>	<b>33 516,0</b>	<b>37 411,0</b>	<b>40 657,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>310 610,1</b>	<b>460 328,0</b>	<b>442 995,0</b>	<b>492 783,0</b>	<b>449 202,0</b>	<b>523 191,0</b>	<b>542 555,0</b>

ПАСИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
<b>I. Власний капітал</b>							
Статутний капітал	32,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0
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	733,0	735,0	770,0	771,0	829,0
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>797,0</b>	<b>799,0</b>	<b>770,0</b>	<b>771,0</b>	<b>829,0</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	92 000,0	115 038,0	114 383,0	166 179,0	183 455,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	150 723,5	202 836,0	169 052,0	167 071,0	153 850,0	153 352,0	153 884,0
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>261 052,0</b>	<b>282 109,0</b>	<b>268 233,0</b>	<b>319 531,0</b>	<b>337 339,0</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	73 452,0	102 493,0	70 913,0	93 671,0	97 303,0
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	91,0	118,0	194,0	178,0	186,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	179,9	125,0	133,0	182,0	207,0	233,0	229,0
з оплати праці	408,0	270,0	312,0	894,0	540,0	523,0	501,0
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	28 204,0	27 234,0	29 327,0	29 266,0	27 150,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>158 883,6</b>	<b>176 695,0</b>	<b>181 146,0</b>	<b>209 875,0</b>	<b>180 135,0</b>	<b>202 825,0</b>	<b>204 323,0</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>442 995,0</b>	<b>492 783,0</b>	<b>449 202,0</b>	<b>523 191,0</b>	<b>542 555,0</b>

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

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	56 217,0	43 402,0	1 751,0	9 854,0	123 884,0	10 261,0
Податок на додану вартість	9 346,4	7 234,0	292,0	1 642,0	20 647,0	1 710,0
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	1 459,0	8 212,0	103 237,0	8 551,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	45 668,7	31 490,0	803,0	5 528,0	84 930,0	4 364,0
<b>Валовий:</b>						
прибуток	1 201,9	4 678,0	656,0	2 684,0	18 307,0	4 187,0
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	733,0	4 173,0	21 619,0	3 729,0
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	77,0	1 489,0	3 312,0	–
Доход від участі в капіталі						
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	86,0	11 053,0	19 699,0	4 137,0
Інші доходи	156 850,0	181 471,0	0,0	476,0	377,0	55,0
Фінансові витрати	57,8	0,0	0,0	9 682,0	16 594,0	4 540,0
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	2,0	336,0	101,0	47,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>						
прибуток	295,4	336,0	7,0	22,0	69,0	63,0
збиток	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	27,4	70,0	7,0	20,0	31,0	5,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>						
прибуток	268,0	266,0	–	2,0	38,0	58,0
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>–</b>	<b>2,0</b>	<b>38,0</b>	<b>58,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>