

Рейтинговий звіт MBIN 002-021 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. |
| Номинальна 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: | 06.06.2013 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 2012 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 |

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:

- значним досвідом реалізації інвестиційно-будівельних проєктів: протягом останніх років ТОВ «БК «Міськбудінвест» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею близько 90 тис. кв. м.;
- збільшенням статутного капіталу підприємства.

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;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 2012 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------|-----------|
| Активи | 310 610 | 460 328 | 523 191 | 751 530 | 888 301 | 894 601 | 1 038 448 |
| Власний капітал | 499 | 797 | 835 | 200 849 | 474 675 | 201 847 | 306 546 |
| Дебіторська заборгованість | 132 202 | 168 670 | 166 550 | 134 251 | 209 698 | 205 426 | 256 181 |
| Кредиторська заборгованість | 137 186 | 70 880 | 94 605 | 117 401 | 118 683 | 81 786 | 25 917 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 96 057 | 230 259 | 254 781 | 371 585 | 451 984 | 305 953 | 370 304 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 2012 |
|-------------------------------|----------|----------|---------|---------|---------|--------------|---------|
| Чистий дохід від реалізації | 46 871 | 36 168 | 103 237 | 24 043 | 115 268 | 38 046 | 115 842 |
| Валовий прибуток (збиток) | 1 202 | 4 678 | 18 307 | 7 639 | 21 408 | 18 940 | 50 644 |
| Операційний прибуток (збиток) | (10 105) | (17 799) | (3 312) | (4 506) | 491 | (153) | 8 472 |
| Чистий прибуток (збиток) | 268 | 266 | 38 | 78 | 948 | 50 | 4 749 |

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 – ЗАТ «ЕНВІЛ» 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 31.12.2012 р. валюта балансу ТОВ «БК «Міськбудінвест» становила 1 038 448,0 тис. грн. (+143 847,0 тис. грн. протягом II півріччя 2012 року за рахунок, переважно здійснення капітальних інвестицій, отриманих векселів, у пасиві – за рахунок збільшення статутного капіталу та залучення кредитних коштів). У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 29,5%; позикові та залучені ресурси – 70,5%.

Власний капітал підприємства на кінець 2012 року складав 306 546,0 тис. грн. (+104 699,0 тис. грн. переважно за рахунок збільшення статутного капіталу), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 300 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2012 р. було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 433 173,0 тис. грн. або 41,7% валюти балансу; коштами, які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 104 353,0 тис. грн. або 10,1% валюти балансу, а також залученими ресурсами від виданих векселів – 76 258,0 тис. грн. (7,3% валюти балансу).

Вищевказані джерела формують активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 370 304,0 тис. грн. або 35,7% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів переважно у Києві та Київській області); балансовою вартістю основних засобів – 238 921,0 тис. грн. або 23,0% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (7 185,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (256 181,0 тис. грн., переважно заборгованість контрагентів за розміщеними облігаціями); одержані векселі (130 285,0 тис. грн.) приходилось 37,9% активів підприємства.

За результатами 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, підприємство отримало 4 749,0 тис. грн. прибутку. Прибуткову діяльність ТОВ «БК «Міськбудінвест» було забезпечено надходженнями виручки від реалізації будівельних матеріалів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, а також здійсненням будівельних та проектних робіт.

Боргові інструменти ТОВ «БК «Міськбудінвест» для фінансування поточної діяльності активно користується кредитними коштами, наданими переважно ПАТ «Ощадбанк», у рамках відкритих кредитних ліній з терміном погашення: 27.05.2012 р. - 16.06.2017 р. 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 передано майнові права на об'єкти незавершеного будівництва на бул. Шевченка, 25 у м. Києві, бул. Я. Гашека №8 у м. Києві, нежилі приміщення №№ 1 та 2, які розташовані в смт. Коцюбинське Київської обл. по вул. Меблевій, 11-б.

Станом на 31.12.2012 р. сумарна заборгованість підприємства за банківськими кредитами становила 433 173,0 тис. грн. (станом на 30.06.2012 р. - 329 388,0 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 31.12.2012 р. заборгованість підприємства за розміщеними облігаціями становила 95 522,0 тис. грн.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

| Актив | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 2012 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 111 396 | 247 454 | 270 160 | 386 919 | 474 675 | 558 035 | 617 076 |
| Нематеріальні активи | 10 | 10 | 10 | 26 | 23 | 23 | 91 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 96 057 | 230 259 | 254 781 | 371 585 | 451 984 | 305 953 | 370 304 |
| Основні засоби | 15 271 | 17 153 | 15 337 | 15 276 | 14 908 | 244 299 | 238 921 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 58 | 32 | 32 | 32 | 7 760 | 7 760 | 7 760 |
| II. Оборотні активи | 180 290 | 182 464 | 215 620 | 311 387 | 353 986 | 335 566 | 420 526 |
| Запаси: | | | | | | | |
| виробничі запаси | 3 974 | 3 471 | 7 985 | 12 009 | 4 852 | 8 375 | 6 605 |
| товари | 1 254 | 1 241 | 1 816 | 814 | 286 | 274 | 306 |
| Векселі одержані | 4 417 | 2 420 | 5 354 | 151 993 | 106 740 | 91 834 | 130 285 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 81 866 | 104 554 | 114 086 | 83 523 | 140 339 | 138 638 | 192 287 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 2 | 1 | 8 | 16 139 | 8 810 | 1 197 | 578 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 45 917 | 64 115 | 52 456 | 34 589 | 60 549 | 65 591 | 63 316 |
| Поточні фінансові інвестиції | 42 678 | 5 321 | 31 513 | 8 018 | 8 004 | 0 | 0 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 183 | 1 341 | 2 402 | 4 302 | 5 301 | 5 816 | 7 185 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 18 924 | 30 410 | 37 411 | 53 224 | 59 640 | 1 000 | 846 |
| Баланс | 310 610 | 460 328 | 523 191 | 751 530 | 888 301 | 894 601 | 1 038 448 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | 499 | 797 | 771 | 200 849 | 201 797 | 201 847 | 306 546 |
| Статутний капітал | 32 | 64 | 64 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 300 000 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 467 | 733 | 771 | 849 | 1 797 | 1 847 | 6 546 |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 151 228 | 282 836 | 319 531 | 335 116 | 385 911 | 424 899 | 537 526 |
| Довгострокові кредити банків | 504 | 80 000 | 166 179 | 216 265 | 288 350 | 329 388 | 433 173 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 150 724 | 202 836 | 153 352 | 118 851 | 97 561 | 95 511 | 104 353 |
| IV. Поточні зобов'язання | 158 884 | 176 695 | 202 825 | 215 565 | 300 593 | 267 855 | 194 376 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зоб-ми | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 846 |
| Векселі видані | 75 426 | 78 954 | 78 954 | 76 258 | 76 258 | 76 258 | 76 258 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 61 057 | 70 387 | 93 671 | 116 775 | 117 755 | 80 477 | 24 277 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 115 | 98 | 178 | 156 | 254 | 219 | 342 |
| зі страхування | 180 | 125 | 233 | 161 | 215 | 245 | 419 |
| з оплати праці | 408 | 270 | 523 | 309 | 459 | 745 | 879 |
| Інші поточні зобов'язання | 21 698 | 26 861 | 29 266 | 21 906 | 105 652 | 109 811 | 91 355 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 310 610 | 460 328 | 523 191 | 751 530 | 888 301 | 894 601 | 1 038 448 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

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

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 2012 |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Чистий дохід від реалізації | 46 871 | 36 168 | 103 237 | 24 043 | 115 268 | 38 046 | 115 842 |
| Собівартість реалізації | 45 669 | 31 490 | 84 930 | 16 404 | 93 860 | 19 106 | 65 198 |
| Валовий прибуток (збиток) | 1 202 | 4 678 | 18 307 | 7 639 | 21 408 | 18 940 | 50 644 |
| Інші операційні доходи | 25 | 154 | 0 | 0 | 122 681 | 52 556 | 189 435 |
| Адміністративні витрати | 11 332 | 22 631 | 21 619 | 12 145 | 24 198 | 20 175 | 40 553 |
| Інші операційні витрати | 0 | 0 | 0 | 0 | 119 400 | 51 474 | 191 054 |
| Операційний прибуток (збиток) | (10 105) | (17 799) | (3 312) | (4 506) | 491 | (153) | 8 472 |
| Інші фінансові доходи | 0 | 0 | 19 699 | 69 092 | 727 | 491 | 1 038 |
| Інші доходи | 156 850 | 181 471 | 377 | 655 | 27 | 279 | 430 |
| Фінансові витрати | 58 | 0 | 16 594 | 64 519 | 0 | 318 | 0 |
| Інші витрати | 146 392 | 163 336 | 101 | 579 | 297 | 249 | 4 889 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | 295 | 336 | 69 | 143 | 948 | 50 | 5 051 |
| Податок на прибуток | 27 | 70 | 31 | 65 | 0 | 0 | 302 |
| Чистий прибуток (збиток) | 268 | 266 | 38 | 78 | 948 | 50 | 4 749 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»