

Рейтинговий звіт MBIN 002-019 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:	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:	13.09.2012 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 2011 рік загалом, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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 близько 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 України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю 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	I кв. 2011	I півр. 2011	2011
Активи	310 610	460 328	523 191	751 530	666 718	784 395	888 301
Власний капітал	499	797	835	200 849	200 906	201 066	474 675
Дебіторська заборгованість	132 202	168 670	166 550	134 251	320 061	147 608	209 698
Кредиторська заборгованість	137 186	70 880	94 605	117 401	46 414	83 747	118 683
Незавершені капітальні інвестиції	96 057	230 259	254 781	371 585	368 089	381 585	451 984

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації	46 871	36 168	103 237	24 043	39 689	52 965	115 268
Валовий прибуток (збиток)	1 202	4 678	18 307	7 639	1 630	3 148	21 408
Операційний прибуток (збиток)	(10 105)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	(65)	(92)	491
Чистий прибуток (збиток)	268	266	38	78	57	217	948

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

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.

Станом на 31.12.2011 р. валюта балансу ТОВ «БК «Міськбудінвест» становила 888 301,0 тис. грн. (+103 906,0 тис. грн. протягом II півріччя 2011 року за рахунок, переважно здійснення капітальних інвестицій у реалізацію будівельних проектів, у пасиві – за рахунок залучення кредитних коштів). В аналізованому періоді джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 22,7%; позикові та залучені ресурси – 77,3%.

Власний капітал підприємства на кінець II півріччя 2011 року складав 201 797,0 тис. грн. (+731,0 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності), при цьому статутний капітал дорівнював 200 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2011 р. представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 288 350,0 тис. грн. або 32,5% валюти балансу; коштами, які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 97 561,0 тис. грн. або 11,0% валюти балансу, а також ресурсами від виданих векселів – 76 258,0 тис. грн. (8,6% валюти балансу).

Крім того, залучені ресурси представлено товарною кредиторською заборгованістю (117 755,0 тис. грн.) та іншими зобов'язаннями (105 652,0 тис. грн.: переважно заборгованість за розрахунками з ПДВ) – 13,2% та 12,0% валюти балансу відповідно.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 451 984,0 тис. грн. або 50,9% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів); балансовою вартістю основних засобів – 14 908,0 тис. грн. (переважно об'єкти нерухомості, обладнання).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (5 301,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (209 698,0 тис. грн., переважно заборгованість контрагентів за розміщеними облігаціями); виробничі запаси (4 852,0 тис. грн.) та одержані векселі (106 740,0 тис. грн.) приходилось 36,8% валюти балансу.

За результатами 2011 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, підприємство отримало 948,0 тис. грн. прибутку. Прибуткову діяльність ТОВ «БК «Міськбудінвест» було забезпечено надходженнями виручки

від реалізації будівельних матеріалів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, а також здійснення будівельних та проектних робіт.

Станом на 31.12.2011 р. заборгованість підприємства за банківськими кредитами становила 288 350,0 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 31.12.2011 р. заборгованість підприємства за розміщеними облігаціями становила 70 412,0 тис. грн.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

Г. А. Лур'є

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	2011
I. Необоротні активи	111 396	247 454	270 160	386 919	383 659	404 638	474 675
Нематеріальні активи	10	10	10	26	25	25	23
Незавершені капітальні інвестиції	96 057	230 259	254 781	371 585	368 089	381 585	451 984
Основні засоби	15 271	17 153	15 337	15 276	15 401	15 230	14 908
Довгострокові фінансові інвестиції	58	32	32	32	144	7 798	7 760
II. Оборотні активи	180 290	182 464	215 620	311 387	227 026	320 231	353 986
Запаси:							
виробничі запаси	3 974	3 471	7 985	12 009	10 726	17 711	4 852
товари	1 254	1 241	1 816	814	740	788	286
Векселі одержані	4 417	2 420	5 354	151 993	140 999	122 653	106 740
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	81 866	104 554	114 086	83 523	18 881	91 825	140 339
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	2	1	8	16 139	14 496	10 638	8 810
Інша поточна дебіторська заборгованість	45 917	64 115	52 456	34 589	28 684	45 145	60 549
Поточні фінансові інвестиції	42 678	5 321	31 513	8 018	8 018	8 018	8 004
Грошові кошти та їх еквіваленти	183	1 341	2 402	4 302	4 482	4 480	5 301
III. Витрати майбутніх періодів	18 924	30 410	37 411	53 224	56 033	59 526	59 640
Баланс	310 610	460 328	523 191	751 530	666 718	784 395	888 301
Пасив							
I. Власний капітал	499	797	771	200 849	200 906	201 066	201 797
Статутний капітал	32	64	64	200 000	200 000	200 000	200 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	467	733	771	849	906	1 066	1 797
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	324 967	344 608	385 911
Довгострокові кредити банків	504	80 000	166 179	216 265	228 809	245 093	288 350
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	150 724	202 836	153 352	118 851	96 158	99 515	97 561
IV. Поточні зобов'язання	158 884	176 695	202 825	215 565	140 845	238 721	300 593
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	45 562	83 004	117 755
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	115	98	178	156	160	167	254
зі страхування	180	125	233	161	163	185	215
з оплати праці	408	270	523	309	365	387	459
Інші поточні зобов'язання	21 698	26 861	29 266	21 906	18 333	78 716	105 652
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	310 610	460 328	523 191	751 530	666 718	784 395	888 301

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

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

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації	46 871	36 168	103 237	24 043	39 689	52 965	115 268
Собівартість реалізації	45 669	31 490	84 930	16 404	38 059	49 817	93 860
Валовий прибуток (збиток)	1 202	4 678	18 307	7 639	1 630	3 148	21 408
Інші операційні доходи	25	154	0	0	23 976	97 260	122 681
Адміністративні витрати	11 332	22 631	21 619	12 145	4 705	9 206	24 198
Інші операційні витрати	0	0	0	0	20 966	91 294	119 400
Операційний прибуток (збиток)	(10 105)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	(65)	(92)	491
Інші фінансові доходи	0	0	19 699	69 092	122	314	727
Інші доходи	156 850	181 471	377	655	0	27	27
Фінансові витрати	58	0	16 594	64 519	0	0	0
Інші витрати	146 392	163 336	101	579	0	32	297
Прибуток (збиток) до оподаткування	295	336	69	143	57	217	948
Податок на прибуток	27	70	31	65	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	268	266	38	78	57	217	948

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»