

Рейтинговий звіт MBIN 002-024 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:	16.09.2014 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 I півріччя 2014 року, 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	16.09.2014						
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-						
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний						
Рейтингова дія:	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 понад 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	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Активи	460 328	523 191	751 530	888 301	1 038 448	1 174 698	1 258 081	1 219 747
Власний капітал	797	835	200 849	474 675	306 546	306 772	306 775	306 979
Дебіторська заборгованість	168 670	166 550	134 251	209 698	256 181	335 306	409 284	318 710
Кредиторська заборгованість	70 880	94 605	117 401	118 683	25 917	80 500	90 566	31 824
Незавершені капітальні інвестиції	230 259	254 781	371 585	451 984	370 304	423 509	486 011	535 904

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації	36 168	103 237	24 043	115 268	115 842	72 736	146 870	50 137
Валовий прибуток (збиток)	4 678	18 307	7 639	21 408	50 644	20 950	39 305	22 390
Операційний прибуток (збиток)	(17 799)	(3 312)	(4 506)	491	8 472	7 181	10 700	930
Чистий прибуток (збиток)	266	38	78	948	4 749	226	229	204

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 30.06.2014 р. валюта балансу підприємства становила 1 219 747,0 тис. грн. (-38 334,0 тис. грн. протягом I півріччя 2014 року за рахунок зменшення обсягу залишків грошових коштів на рахунках, а також дебіторської та кредиторської заборгованості). У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 25,2%; позикові та залучені ресурси – 74,8%.

Власний капітал підприємства на кінець червня 2014 року складав 306 979,0 тис. грн. (+204,0 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 300 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 30.06.2014 р. було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 655 041,0 тис. грн. або 53,7% валюти балансу; коштами, які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 84 108,0 тис. грн. або 6,9% валюти балансу, а також залученими ресурсами від виданих векселів – 28 294,0 тис. грн. (2,3% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 535 904,0 тис. грн. або 43,9% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів переважно у Києві та Київській області); балансовою вартістю основних засобів – 221 976,0 тис. грн. або 18,2% активів підприємства (переважно об'єкти нерухомості, обладнання); поточною дебіторською заборгованістю - 318 710,0 тис. грн. або 26,1% активів (переважно заборгованість контрагентів за розміщеними облігаціями); одержаними векселями - 82 324,0 тис. грн. або 6,7% активів.

За результатами I півріччя 2014 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, підприємство отримало 204,0 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 20.06.2017 р. по 17.06.2019 р. Станом на 30.06.2014 р. сума заборгованості становила 655 041,0 тис. грн. (станом на 31.12.2013 р. – 580 729,0 тис. грн.). Цільове призначення - фінансування будівництва житлових будинків. У заставу за кредитами підприємством було передано майнові права на об'єкти незавершеного будівництва.

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 30.06.2014 р. заборгованість підприємства за дисконтними облігаціями серії F становила 82 035,0 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.

Актив	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
I. Необоротні активи	270 160	386 919	474 675	617 076	665 181	721 848	765 698
Нематеріальні активи	10	26	23	91	83	74	66
Незавершені капітальні інвестиції	254 781	371 585	451 984	370 304	423 509	486 011	535 904
Основні засоби	15 337	15 276	14 908	238 921	233 830	228 008	221 976
Довгострокові фінансові інвестиції	32	32	7 760	7 760	7 760	7 755	7 752
II. Оборотні активи	215 620	311 387	353 986	420 526	509 517	536 233	454 049
Запаси:							
виробничі запаси	7 985	12 009	4 852	6 605	10 230	9 826	13 303
товари	1 816	814	286	306	159	412	413
Векселі одержані	5 354	151 993	106 740	130 285	130 285	82 324	82 324
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	114 086	83 523	140 339	192 287	207 011	275 559	228 664
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	8	16 139	8 810	578	882	403	484
з нарахованих доходів	0	0	0	0	143	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	52 456	34 589	60 549	63 316	127 270	133 322	89 562
Поточні фінансові інвестиції	31 513	8 018	8 004	0	0	118	118
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 402	4 302	5 301	7 185	9 335	16 180	32
Інші оборотні активи	0	0	19 105	19 964	23 498	17 228	22 914
III. Витрати майбутніх періодів	37 411	53 224	59 640	846	846	861	16 235
Баланс	523 191	751 530	888 301	1 038 448	1 174 698	1 258 081	1 219 747
Пасив							
I. Власний капітал	771	200 849	201 797	306 546	306 772	306 775	306 979
Статутний капітал	64	200 000	200 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	771	849	1 797	6 546	6 772	6 775	6 979
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	319 531	335 116	385 911	537 526	610 049	669 460	739 149
Довгострокові кредити банків	166 179	216 265	288 350	433 173	506 993	580 729	655 041
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	153 352	118 851	97 561	104 353	103 055	88 731	84 108
IV. Поточні зобов'язання	202 825	215 565	300 593	194 376	257 877	281 846	173 619
Поточна заборгованість за довгостроковими зоб-ми	0	0	0	846	846	0	0
Векселі видані	78 954	76 258	76 258	76 258	76 258	28 294	28 294
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	93 671	116 775	117 755	24 277	78 627	88 137	26 991
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	178	156	254	342	274	609	368
зі страхування	233	161	215	419	513	583	863
з оплати праці	523	309	459	879	1 086	1 237	3 602
Інші поточні зобов'язання	29 266	21 906	105 652	91 355	100 272	162 986	113 501
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	523 191	751 530	888 301	1 038 448	1 174 698	1 258 081	1 219 747

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації	103 237	24 043	115 268	115 842	72 736	146 870	50 137
Собівартість реалізації	84 930	16 404	93 860	65 198	51 786	107 565	27 747
Валовий прибуток (збиток)	18 307	7 639	21 408	50 644	20 950	39 305	22 390
Інші операційні доходи	0	0	122 681	189 435	5 007	52 972	9
Адміністративні витрати	21 619	12 145	24 198	40 553	12 741	25 506	20 555
Інші операційні витрати	0	0	119 400	191 054	6 035	56 071	914
Операційний прибуток (збиток)	(3 312)	(4 506)	491	8 472	7 181	10 700	930
Інші фінансові доходи	19 699	69 092	727	1 038	722	1 674	255
Інші доходи	377	655	27	430	6	6	0
Фінансові витрати	16 594	64 519	0	0	7 683	11 548	981
Інші витрати	101	579	297	4 889	0	5	0
Прибуток (збиток) до оподаткування	69	143	948	5 051	226	827	204
Податок на прибуток	31	65	0	302	0	598	0
Чистий прибуток (збиток)	38	78	948	4 749	226	229	204

Джерело: фінансова звітність ТОВ «БК «Міськбудінвест»