

## Рейтинговий звіт НКСТ-01 - і

### Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового інструменту

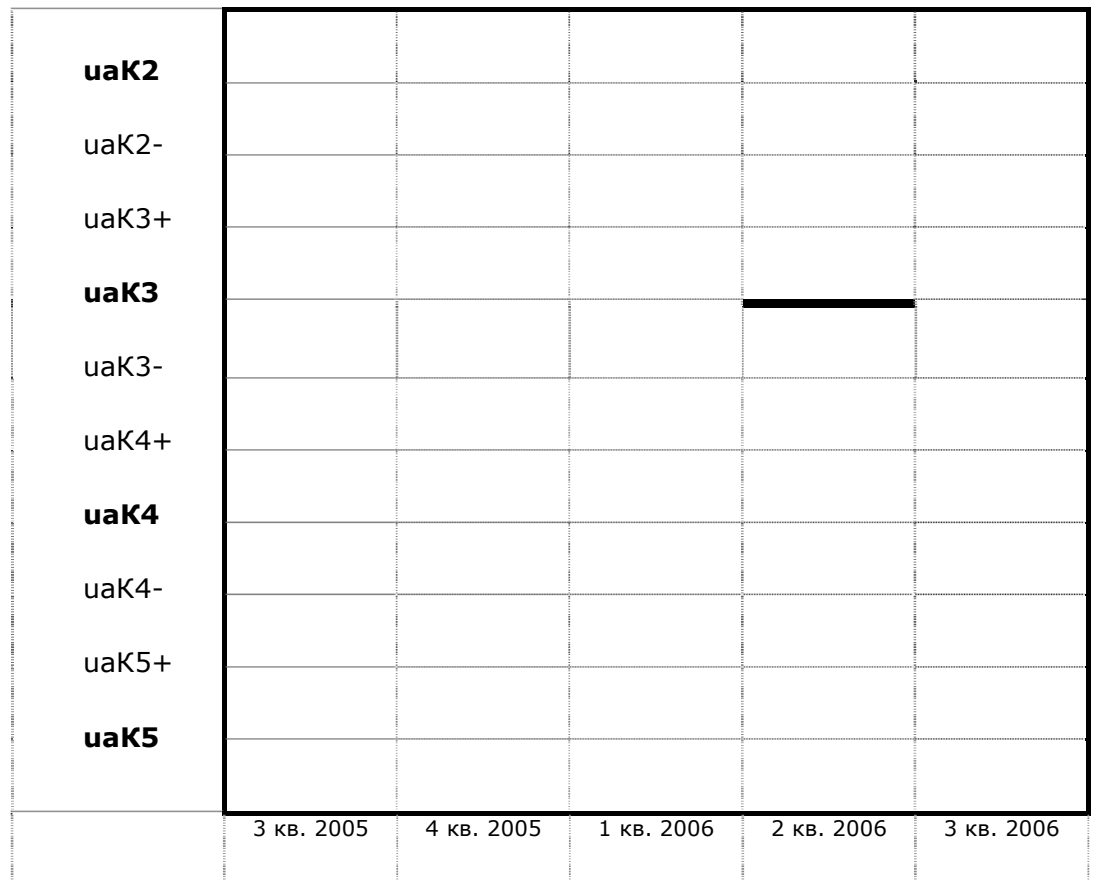
|  |   |
|--|---|
| <u>Тип рейтингу:</u>                                     | короткостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Українською Національною шкалою кредитних рейтингів   |
| <u>Емітент:</u>  | Товариство з обмеженою відповідальністю «Холдинг Київміськбуд-1»  |
| <u>Тип боргового інструменту:</u>                        | іменні безпроцентні (цільові) облигації   |
| <u>Серія:</u>  | A, B, C, D, E, F, G, H  |
| <u>Номинальний обсяг емісії:</u>                         | 10 673 375,0 грн., з них: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ серія A – 1 048 000,0 грн.</li><li>▪ серія B – 894 000,0 грн.</li><li>▪ серія C – 1 716 000,0 грн.</li><li>▪ серія D – 2 131 000,0 грн.;</li><li>▪ серія E – 2 264 000,0 грн.;</li><li>▪ серія F – 1 913 625,0 грн.;</li><li>▪ серія G – 396 000,0 грн.;</li><li>▪ серія H - 310 250,0 грн.</li></ul> |
| <u>Кількість:</u>  | 48 штук   |
| <u>Термін обігу:</u>                                     | з 06.06.2006 року по 30.09.2006 року  |
| <u>Термін розміщення:</u>                                | з 06.06.2006 року по 29.09.2006 року  |
| <u>Термін погашення:</u>                                 | з 01.10.2006 року по 31.12.2006 року  |
| <u>Рівень кредитного рейтингу боргового інструменту:</u> | <b>uaK3</b>   |
| <u>Прогноз:</u>  | <b>стабільний</b>   |
| <u>Дата визначення:</u>                                  | 18.05.2006 року   |

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового інструменту визначено за Національною шкалою кредитних рейтингів, 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.

Для проведення процедури рейтингування компанія «Кредит-Рейтинг» використовувала фінансову звітність ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» за 2003-2005 роки, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг базується на інформації, наданій 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*



█ Короткостроковий кредитний рейтинг

Рейтинг боргового інструменту uaK3 означає ДОСТАТНЮ СПРОМОЖНІСТЬ емітента погасити це боргове зобов'язання і відсотки вчасно та в повному обсязі. Грошові потоки і доступ до ліквідних ресурсів такого емітента задовільні, щоб запобігти передбачуваним ризикам у майбутньому.

*Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу*

- Входження Емітента в корпорацію «Столиця», до складу якої входять провідні будівельні компанії м. Києва, якими протягом минулого та першого кварталу поточного років було здано в експлуатацію більше 150 тис. м<sup>2</sup> житлових площ.
- Будівництво житлового будинку, фінансування якого відбуватиметься за кошти, отримані від розміщення облігацій, знаходиться на завершальній стадії.

*Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу*

- Відсутність досвіду реалізації проектів з будівництва житлових будинків та погашення облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та з залученням фінансування.

*Основні  
балансові  
показники,  
тис. грн.*

| показник                    | звітна дата |            |            |
|-----------------------------|-------------|------------|------------|
|                             | 31.12.2003  | 31.12.2004 | 31.12.2005 |
| Актив                       | 0,0         | 1 053,4    | 2 397,1    |
| Власний капітал             | 0,0         | 904,9      | 2 162,8    |
| Дебіторська заборгованість  | 0,0         | 520,2      | 1 067,0    |
| Кредиторська заборгованість | 0,0         | 66,4       | 234,3      |
| Поточні зобов'язання        | 0,0         | 148,5      | 234,3      |
| Основні засоби              | 0,0         | 206,1      | 180,8      |

*Основні  
показники  
фінансово-  
господарської  
діяльності  
тис. грн.*

| показник        | звітний період |          |          |
|-----------------|----------------|----------|----------|
|                 | 2003 рік       | 2004 рік | 2005 рік |
| Разом доходи    | 0,0            | 3 843,9  | 7 466,1  |
| Разом витрати   | 0,0            | 2 957,5  | 6 208,2  |
| Чистий прибуток | 0,0            | 886,4    | 1 257,9  |

**Основні  
відомості  
про  
Емітента**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Холдинг Київміськбуд-1» було зареєстровано Оболонською районною у місті Києві Державною адміністрацією 19.05.2003 року, свідоцтво про державну реєстрацію серія А00 за № 597654, код за ЄДРПОУ 32454012.

Місцезнаходження: м. Київ, вул. Тимошенка, 29-Б.

Основним напрямом діяльності компанії є надання послуг зі здійснення будівельних, монтажних, ремонтних робіт та реалізація будівельних матеріалів. Водночас, компанія здійснює діяльність із залученням фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

В 2005 році компанія здійснювала роботи, як генпідрядна організація з забудови 3-го мікрорайону житлового масиву «Оболонь», а також по спорудженню будинку за адресою: м. Київ, ріг проспекту Героїв Сталінграду та вул. Прирічної.

Водночас, у 2005 році компанія виконувала послуги постачання і комплектування об'єктів будівництва металоконструкцією виробництва ВАТ «КГМК «Криворіжсталь» та виконувала оздоблювальні роботи та ЦТП.

Для впровадження будівельної діяльності ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» було отримано відповідну Ліцензію видану Державним комітетом з будівництва та архітектури серія АА №767163, термін дії – до 12.02.2007 року.

З метою забезпечення будівництва будинку, що розташований на розі проспекту Героїв Сталінграду та вул. Прирічна ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» планує випустити безпроцентні (цільові) облігації загальним номінальним обсягом 10 673 375,0 грн., які є предметом рейтингування. Забудовником та Генеральним підрядником будівництва зазначеного будинку є ЗАТ «Трест Київміськбуд-1», який є одним лідерів ринку будівництва м. Києва.

Статутний фонд ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» становить 18,5 тис. грн., який, за даними фінансової звітності станом на 31.12.2005 р., повністю сплачений. Учасниками компанії є такі особи:

| учасник  | частка в статутному фонді, грн. | частка в статутному фонді, % |
|--|---------------------------------|------------------------------|
| Закрите акціонерне товариство «Трест Київміськбуд-1» | 11 100,0                        | 60                           |
| Приватне підприємство «Вісак»                        | 3 700,0                         | 20                           |
| Мале приватне підприємство «Творча майстерня «Вісак» | 1 850,0                         | 10                           |
| Закрите акціонерне товариство «Київміськбуд-1»       | 1 850,0                         | 10                           |
| <b>Всього</b>  | <b>18 500,0</b>                 | <b>100%</b>                  |

Контроль над діяльністю ТОВ «Холдинг Київміськбуд» зосереджений в одного учасника – ЗАТ «Трест Київміськбуд», частка якого дозволяє приймати будь-які рішення, що належать до компетенції Загальних зборів учасників ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1». Всі учасники компанії входять до складу корпорації «Столиця», а отже Емітент також є членом цієї корпорації.

---

**Довідково**

За даними офіційного сайту корпорації «Столиця», остання була створена у листопаді 2003 року на базі двох акціонерних товариств ЗАТ «Київміськбуд-1» та ЗАТ «Трест Київміськбуд-1». Головною метою корпорації є сприяння розвитку будівництва житла в Україні.

Корпорація є основним забудовником масиву Оболонь, де вдалося реалізувати ідею комплексної забудови з єдиним архітектурним ансамблем та інфраструктурою. Будівництво мікрорайону 3-А житлового масиву Оболонь, яке розпочали у 2001 році ЗАТ «Трест Київміськбуд-1» та ЗАТ «Київміськбуд-1» продовжується учасниками корпорації і нині.

На цей час до складу корпорації «Столиця» входять 26 самостійних організацій, проектно-конструкторська творча майстерня «Вісак», та страхова компанія ЗАТ «СК «Столиця». Учасники корпорації виконують увесь комплекс робіт від проектування до здачі квартир інвестору і експлуатації житла.

Залучення інвестицій, укладання інвестиційних та кредитних угод, фінансово-кредитне обслуговування членів корпорації «Столиця» здійснює Комерційний банк «Столиця».

Учасники корпорації «Столиця» ведуть будівництво у Києві, Миколаєві, Кременчуці, Чернігові, Вінниці, Василькові, Обухові, Білій Церкві, Полтаві, Автономній Республіці Крим.

За 2005 рік учасниками корпорації «Столиця» побудовано і введено в експлуатацію житла загальною площею 143 тис. м<sup>2</sup>. Збудовано і передано інвесторам 1 210 сучасних, комфортабельних квартир. За цей період освоєно капітальних вкладень на суму 650 млн. грн., що на 150 млн. грн. більше, ніж у 2004 році.

За минулий рік учасники корпорації побудували та здали в експлуатацію дитячий садок загальною площею 1 985 м<sup>2</sup>, а також два підземних паркинги з площею відповідно 15 733 м<sup>2</sup> і 4854 м<sup>2</sup>.

За результатами першого кварталу 2006 року корпорація «Столиця» здала в експлуатацію 89 квартир загальною площею 9 031 м<sup>2</sup> та дитячий садок на 120 місць загальною площею 1 985 м<sup>2</sup>. Всього було здано в експлуатацію 11 016 м<sup>2</sup> житла, що на 37,5% більше, ніж результат аналогічного періоду минулого року. Будівельних робіт було виконано на суму 50 млн. грн. В другому кварталі планується передати інвесторам ще 10 житлових інвесторів, загальною площею 40 тис. м<sup>2</sup>. У поточному році почалося будівництво загальноосвітньої школи № 46 на 33 класи, і ще двох дитячих садків.

---

За даними ТОВ «Холдинг Київміськбуд», підприємство не має зобов'язань за банківськими кредитами, а також не має заставних та позабалансових зобов'язань; до компанії не застосовувались штрафи та санкції. Емітент не має прав власності на володіння частками в статутних фондах інших компаній.

**Органи управління**

Структура та повноваження органів управління ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» є типовими для товариств з обмеженою відповідальністю.

Управління товариством та контроль за його діяльністю здійснюють:

- вищий орган товариства – Загальні збори учасників товариства;
- виконавчий орган – Генеральний директор;
- контрольний орган - Ревізійна комісія.

Вищим органом управління товариства є **Загальні збори учасників товариства**, в яких беруть участь Учасники або призначені ними представники. Учасники мають кількість голосів, пропорційну до розміру їхніх часток у статутному фонді. До компетенції загальних зборів учасників належить вирішення питань, що передбачені законодавством та визначені статутом.

Управління поточною діяльністю товариства здійснюється виконавчим органом – **Генеральним директором**, який обирається Загальними зборами учасників. Генеральний директор вирішує всі питання діяльності товариства, за винятком тих, що належать до компетенції Загальних зборів учасників. Генеральний директор підзвітний Загальним зборам учасників і організовує виконання їх рішень. Генеральний директор не має право приймати рішення, обов'язкові для учасників товариства.

Внутрішній контроль за фінансово-господарською діяльністю Генерального директора здійснює **Ревізійна комісія**, яка утворюється Загальними зборами учасників з їх числа або з числа їх представників. Генеральний директор та Головний бухгалтер не можуть входити до складу Ревізійної комісії. Ревізійна комісія складає висновки по річних звітах та балансах. Без висновків Ревізійної комісії, баланс затвердженню не підлягає.

Керівний склад ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» має відповідну кваліфікацію та досвід діяльності у відповідній сфері та на посадах, в тому числі інших будівельних організацій, що входять до корпорації «Столиця».

Чисельність штатних працівників на 31.12.2005 року становила 14 осіб.

**Інформація про посадових осіб ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1»**

| П.І.Б.                       | Посада                      | Рік народження | Освіта<br>Кваліфікація   | Загальний виробничий стаж / на посаді (років) | Посада на попередніх місцях роботи за останні п'ять років  |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------|---|--|
| Гоменюк Павло Васильович     | Генеральний директор        | 1949           | вища інженер - технолог  | 41 / 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– по 04.2003 р. - Перший заступник Голови Правління-головний інженер ВАТ «Домобудівельний комбінат № 4»;</li> <li>– з 04.2003 по 10.2003 рр. - віце-президент-начальник управління підготовки будівництва і проектно-вишукувальнихробіт АТ ХК «Київміськбуд»;</li> <li>– з 10.2003 по 04.2004 рр. - заступник Голови Правління ЗАТ «Трест Київміськбуд-1»;</li> <li>– з 04.2004 р. - по теперішній час Генеральний директор ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1»</li> </ul>     |
| Саламанов Віктор Миколайович | Головний бухгалтер          | 1977           | вища економіст           | 11 / 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– з 03.2001 по 09.2002 рр. - Головний бухгалтер Міжнародного благодійного фонду підтримки ОПК України;</li> <li>– з 09.2002 по 06.2003 рр. - завідувач відділу бухгалтерського обліку та бюджетного фінансування. Головний бухгалтер Державної комісії ОПК України;</li> <li>– з 09.2003 по 01.2004 рр. бухгалтер-економіст ТОВ «Центр конкурентоспроможності»;</li> <li>– з 01.2004 р. - по теперішній час головний бухгалтер ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1»;</li> </ul> |
| Палійчук Юрій Дмитрович      | Голова т Ревізійної комісії | 1950           | вища Інженер будівельник | 33 / -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– з 1997 по 2002 рр. - Виконавчий директор МПП «Творча майстерня «Вісак»;</li> <li>– з 2002 р. - по теперішній час директор ПП «Творча майстерня «Престиж»;</li> </ul>  |

*Юридичні  
аспекти  
діяльності  
із залучення  
коштів для  
здійснення  
фінансування  
будівництва*

Інвестування в будівництво до 1 січня 2004 року здійснювалось шляхом укладання відповідних інвестиційних договорів на будівництво, що відбувалося відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативних актів.

В липні 2001 році набув чинності Закон України №2664 «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», який встановлює загальні правові засади у сфері надання фінансових послуг, здійснення регулятивних та наглядових функцій за діяльністю з надання фінансових послуг. Відповідно до цього нормативного акту залучення грошових коштів для фінансування будівництва за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають ознаки договорів довірчого управління грошовими коштами. Відповідно до вищевказаного Закону та ст. 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність» довірче управління фінансовими активами, грошовими коштами є фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню відповідно до законодавства і, яка після 1 січня 2004 року, повинна надаватись лише фінансовими закладами.

Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978, який був прийнятий 19.06.2003 року, визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами. Цим Законом внесені певні зміни відносно можливості здійснення житлового будівництва за окремими договірними схемами, які передбачають залучення для цього грошових коштів фізичних та юридичних осіб, введені жорсткі обмеження до осіб, які мають право залучати грошові кошти в житлове будівництво. Відповідно до Закону підприємства, які не відповідають вимогам управляючих, починаючи з 1 січня 2004 року, не можуть залучати грошові кошти фізичних та юридичних осіб на будівництво шляхом укладання договорів, які передбачають здійснення довірчого управління грошовими коштами. Окрім цього, 14.01.2006 року набрали чинності зміни до Закону «Про інвестиційну діяльність», яким забороняється використовувати інвестиційні угоди для залучення коштів для будівництва житла.

Відповідно до Закону №978 повноваження з залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) і фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність цих фондів полягає в тому, що при входженні у ФФБ його учасники вносять грошові кошти в довірче управління з метою отримання нерухомості у власність у випадку закриття фонду. При створенні ФОН кошти вкладаються у сертифікати фонду, власник яких отримує дохід від інвестицій в проекти з нерухомістю накопиченого капіталу. Зараз в Україні вже створено декілька ФФБ, а ФОН поки що відповідного розвитку не отримали.

ФФБ та ФОН не є юридичними особами, і управлінням їхньою діяльністю займається управитель, який обов'язково має статус фінансової установи. Щоб підвищити гарантії виконання фінансовою компанією обов'язків перед інвесторами, законодавчо прийняті обмеження використання грошових коштів довірцелів, а також введено обов'язкове страхування ризиків будівельно-монтажних робіт, порушення термінів будівництва, неякісного виконання робіт та інше. Змінами до вищезазначеного Закону від 15.12.2005 року було дозволено управителям ФФБ залучати та інвестувати кошти в будівництво необмеженої кількості об'єктів, що з одного боку дозволятиме управителю вклади кошти в менш ризиковані будівельні проекти, а із іншого боку – недобросовісний управитель може



використовувати цей механізм для будівництва фінансової піраміди.

Основним недоліком фінансування проектів через фонди є складність адміністрування їх діяльності з боку забудовника і відсутність можливості створення вторинного ринку для інвестора. Таким чином, цей вид фінансування погано відповідає потребам портфельного інвестора і більш зорієнтований на залучення коштів з боку кінцевих покупців нерухомості.

Також в українському правовому полі існує декілька варіантів фінансування будівництва за допомогою цінних паперів. Зараз в Україні набула популярності практика залучення грошових коштів шляхом розміщення безпроцентних (цільових) облігацій, предметом погашення яких виступає квартира або житлова/нежитлова площа. Як правило, такі облігації випускають підприємства, що виступатимуть у ролі забудовника або інвестора, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором (власником облігацій). Емітенту цих облігацій надається фінансування під безпроцентні цінні папери, що знімає навантаження з обслуговування процентного боргу. На інтерес інвестора впливають ліквідність облігацій, які обертаються на фондовому ринку, та очікуване зростання їх курсової вартості.

Крім цього, процедура емісії облігацій в Україні добре прописана і є прозорою та зрозумілою для фондових операторів, що не завжди можна сказати про інші інструменти. Прозорість операцій з облігаціями і можливість виводу їх у лістинг бірж і торговельних систем створюють підстави для організації ліквідного вторинного ринку. Для банків такі цінні папери цікаві і як якісний заставний актив.

Проте широке застосування схеми фінансування будівництва за допомогою випуску облігацій може припинитись вже у квітні 2008 року. Це пов'язане з набранням чинності в першій декаді квітня 2006 року нової редакції Закону «Про цінні папери й фондовий ринок України», прийнятий 23 лютого 2006 року, що вводить обмеження максимального розміру емісії облігацій юридичними особами на рівні трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, надаваного третіми особами, тоді як сьогодні подібне обмеження в розмірі статутного капіталу діє тільки для акціонерних товариств, а товариства з обмеженою відповідальністю випускають облігації без яких-небудь обмежень. Беручи до уваги специфіку будівельного бізнесу, яка передбачає залучення значного обсягу коштів на будівництво, які як правило в багато разів перевищують не тільки власний капітал, але й валюту балансу, можна прогнозувати що протягом наступних двох років будівельні компанії спробують «запастися» цим борговим інструментом і наростити власний капітал.

Українська економіка в останні 5 років демонструє високі темпи росту. Загальне зростання української економіки позначалося на обсягах капітальних інвестицій, у тому числі і на будівництві.

В останні роки в Україні спостерігається тенденція до зростання обсягів житлового будівництва. За даними Комітету статистики України, в період з 2000 по 2004 року обсяги введеного в експлуатацію житла зросли на 36,1% - з 5,6 млн. до 7,6 млн. м<sup>2</sup> загальної площі. В 2005 році, за попередніми розрахунками Міністерства будівництва та архітектурної політики, було 8 млн. м<sup>2</sup> житла, що на 6% більше, ніж минулого року.



дані: Комітет статистики України

дані за 2005 рік: Міністерство будівництва та архітектурної політики

Будівництво в регіональному розрізі розвивається нерівномірно, найбільшими темпами зростають торгово-промислові та туристично розвинуті міста, при цьому регіони розвиваються більш активно. Так, в 2004 році зросло житлове будівництво у 22 регіонах країни (у 2003 році – у 21), найбільше, в 1,7 рази, - у Чернівецькій області, в 1,6 – у Запорізькій, в 1,4 рази – в Автономній Республіці Крим, Івано-Франківській, Житомирській та Львівській областях. Слід зазначити, що протягом останніх трьох років приріст обсягів будівництва житла спостерігався у кожному третьому регіоні.

Майже половину (49%) житла введено в експлуатацію у 7 регіонах: м. Києві, Донецькій, Івано-Франківській, Київській, Львівській, Одеській та Харківській областях. За обсягом житлового будівництва перше місце посідає м. Київ, в якому п'ятий рік поспіль будується понад 1 млн. м<sup>2</sup> житла.

Київ займає лідируючі позиції в Україні за темпами житлового будівництва та обсягами залучених інвестицій у цю сферу. За 2005 рік було введено в експлуатацію 1 200 тис. м<sup>2</sup> житла, що на 20% більше за показник минулого року. Станом на 01.11.2005 року в Києві забудовано 46% території. В будівництво нових будинків у столиці щорічно вкладається 300-400 млн. дол. США, у реконструкцію - 5-6 млн. дол. США.

За оцінками експертів ринку, щорічна потреба в житлі в Києві перевищує пропозицію в 2 рази і становить близько 2,0 млн. м<sup>2</sup>. Очікується, що в 2006-2007 роках обсяги житлового будівництва в столиці будуть збільшуватися на

10%-12% щорічно.

Одним з найвагоміших факторів, що пояснює високі ціни на об'єкти будівництва, є стійкий попит. Найбільшим попитом сьогодні користується житло підвищеної комфортності з поліпшеним плануванням, середнього рівня цін.

За даними Головного управління статистики, у Київській області на одного мешканця області припадає 27,1 м<sup>2</sup> загальної площі, житлової — 17,9 м<sup>2</sup>. В містах забезпеченість на одну особу відповідно — 23,2 м<sup>2</sup> та 14,5 м<sup>2</sup>, в сільській місцевості — 32,6 та 22 м<sup>2</sup>. Ці показники є найвищими по Україні (в середньому по країні близько 21 м<sup>2</sup>).

Згідно з затвердженою міськдержадміністрацією Концепцією розвитку столиці до 2020 року, середній розмір квартири планується збільшити з 51 м<sup>2</sup> до 62 м<sup>2</sup> та довести показник житлової площі на душу населення до 35 м<sup>2</sup> протягом найближчих 10-12 років. Згідно з зазначеним документом у столиці до 2020 року планується збудувати 25 млн. м<sup>2</sup> (половина існуючого обсягу). Вже в 2006 році планується збудувати 1 200 тис. м<sup>2</sup> житла.

Лідерами серед київських будівельних компаній є ХК «Київміськбуд», «Житлоінвест», «Київміськбуд ім. Загороднього», «ПознякиЖитлоБуд». На ці компанії припадає близько 75% від загального обсягу новозбудованого житла в Києві.

На сьогодні столичний ринок нерухомості лідирує не тільки за обсягами будівництва, але й за цінами, які зростають протягом останніх п'яти років. В 2005 році житло в столиці подорожчало на 30-40%, що відповідає темпам 2004 року.

На первинному ринку нерухомості столиці вартість продажу одного квадратного метра житлової площі в середньому складала 8 115 грн. Найдешевші квартири знаходяться у Деснянському районі міста – за середньою ціною 4 454 грн. за м<sup>2</sup>, найдорожчі квартири у центрі – по 10 948 грн. за м<sup>2</sup> та у Шевченківському районі – близько 11 085 грн. за м<sup>2</sup>. Близько 20-30% квартир на первинному ринку нерухомості купуються за умовними угодами – тобто з метою їх подальшого перепродажу за вищу ціну.

Середня вартість квадратного метра житлової площі у Києві на вторинному ринку житла станом на початок 2006 року склала 8 125 грн./м<sup>2</sup>. Найдешевше коштує квартира у Деснянському районі міста – близько 6 105 грн. за м<sup>2</sup>, найвищі ціни на квартири у Печерському районі – 15 070 грн. за м<sup>2</sup>.

Зростання цін на столичне житло також зумовлене відставанням регіонів, працездатні й активні жителі яких переїжджають у столицю. Вони купують не квартири, а місце проживання у столиці, де є можливість працевлаштуватися. Крім того, люди вкладають гроші в житло (фінансові інвестиції) з метою одержання економічного ефекту.

Протягом листопада-грудня ціни залишались на рівні жовтня.

Основними чинниками стрімкого зростання цін в 2005 році слід навести такі:

- високі інфляційні очікування;
- зростання привабливості нерухомості як одного з надійних та привабливих інструментів збереження та збільшення капіталу (10% річна ставка за валютним депозитом при 40% зростання вартості нерухомості). За інформацією ріелторських агентств, 20-30% квартир придбаваються з метою вкладення грошей від 10% в Києві, Донецьку, Дніпропетровську,

Львові до 50% в Кіровограді. При чому частку спекулятивних купівель на первинному ринку можна оцінити в 10-30% (такий процент площ в середньому залишається порожнім після здачі будинку в експлуатацію).

- зростання доходів населення, що збільшує купівельну спроможність та попит на ринку;
- перевищення попиту над пропозицією, особливо у великих містах;
- розвиток ринку житлового кредитування;
- очікування щодо нормативно-правового регулювання ринку, наприклад, у 2005 році значний вплив мали очікування прийняття Закону про оподаткування операцій з нерухомістю з 01.01.2006 року (норму введення в дію Закону перенесли на 01.01.2007 року).

За прогнозами експертів ринку нерухомості, починаючи з II кварталу 2006 року слід очікувати як мінімум зниження темпів зростання цін, або зниження цін у цілому. Серед основних причин цього такі:

- відносно високий рівень цін, який дещо відстає від рівня великих європейських столиць та центрів;
- зниження активності ділових кругів на ринку нерухомості, що пов'язано із зменшенням темпів зростання економіки;
- велика частка спекулятивних операцій, що при зниженні темпів зростання цін на нерухомість може викликати вихід капіталу з ринку, тим самим збільшивши пропозицію.

Одним з чинників, що може сприяти збільшенню вартості квадратного метра є збільшення Київською міською радою норми відрахування останній загальної площі будинку при наданні забудовникам земельних ділянок для будівництва житлових будинків. Відповідно до рішення Київської міської ради забудовники мають передавати місту не 5%, а 7% від загальної площі в цих будинках, а у центрі міста – 12% замість 10%.

Окрім того, з 2006 року вступає в дію «Порядок узгодження місць розташування об'єктів у кварталах старої забудови». Згідно з документом, забудовники ще до відводу земельної ділянки в мікрорайоні з будинками, що вимагають реконструкції або зносу, мають узгодити в чотирьох структурах київської мерії концепцію та проект забудови або реконструкції цілого кварталу, у якому хочуть звести будинок. До того ж, на початку 2006 року вступає в дію «Тимчасовий порядок набуття прав на землю на конкурентних принципах в місті Києві», а це означає, що передача земельних ділянок під будівництво комерційної нерухомості буде надаватися переможцям конкурсу або аукціону, які запропонують вищу ціну. Відсутність механізмів реалізації цього Порядку на практиці створює перешкоди розвитку ринку комерційної нерухомості у м. Києві.

Останнім часом в забудовників м. Києва існує проблема дефіциту земельних площ під забудову, що переважно пов'язано із тривалістю адміністративних процедур оформлення ділянок під забудову. Одночасно, київською міською адміністрацією ведеться активна робота зі звільнення земельних ділянок у центрі Києва під забудову, зокрема, шляхом перенесення промислових підприємств за місто.

Генеральним планом розвитку м. Києва, затвердженим Київською міською радою в 2002 році, передбачене збільшення територій для будівництва житла. Але місця в столиці не так і багато: 80% території вже забудовано. 60% нових будинків будуть будуватися в межах міста за рахунок ущільнення забудови, з використанням територій, які дотепер вільні - схили, яри, балки,

ділянки, звільнені від промислових підприємств, деякі ділянки сільгосппризначення, де що-небудь вирощувати недоцільно. Інші 40% від загального обсягу будівництва житла будуть вестися за нинішніми межами столиці. Це Вишневе, Ходосівка, Коцюбинське, Жуляни, Бровари, Вишгород і т.д.

Дефіцит земельних площ у м. Києві та порівняно нижча ціна землі в Київській області призвели до будівництва чималої кількості комфортабельних будинків за межами міста, а саме в Київській області, які теж користуються попитом як у місцевих жителів, так і у мешканців м. Києва. Так, наприклад, у м. Борисполі (кількість мешканців – 50,0 тис. чоловік) на сьогоднішній день існує 10 новобудов.

Окремо слід зазначити доходність вкладів у проекти фінансування будівництва в Україні, яка складається щонайменше з трьох складових. Перша з них – зростання вартості нерухомості у часі. Так, у 2003 р. ціни в цій галузі підвищились у середньому на 55 %, в 2004 р. – на 32%, в 2005 році – 40-45%. Друга складова – динаміка власне будівельного процесу: що ближче термін державного прийому, то вища ціна квадратного метра. У середньому площі, що будуються, дорожчають за рік приблизно на 25%, що залежить від термінів будівництва: чим вони вище, тим більшими можуть бути темпи росту. І, нарешті, третьою складовою зростання є зменшення наявності вільних площ в об'єкті, що будується, а також попит на цінні папери на вторинному ринку. За рахунок цього показника доходність може збільшитись ще на 5 – 10%.

*Отже, Київ залишається лідером як за обсягами будівництва, так і за цінами на житло в Україні. Попит все ще перевищує пропозицію, і цим зумовлене стрімке зростання цін. Але в 2006 році очікуватиметься тенденція до зниження темпів зростання цін, що пов'язано з впливом кількох факторів, основними з яких є більш жорсткі вимоги банків за іпотечними кредитами та очікування населення щодо зниження цін на квартири у майбутньому. Інтенсивність будівництва в столиці вимагає пошуку земельних ділянок для будівництва, яких в місті недостатньо для задоволення попиту з боку девелоперських та будівельних компаній, що спричинило пошук та використання земельних ділянок в приміських зонах, зокрема в 20-кілометровій зоні, свідченням чого є збільшення інвестиційних проектів в містах-сателітах м. Києва.*

**Будівельний  
проект  
Емтіента**

Протягом 2006 року ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» планує здійснити фінансування будівництва 15 поверхового житлового будинку на 50 квартир, розташованого на розі просп. Героїв Сталінграда та вул. Прирічної у 10-му мікрорайоні «Оболонь» в Оболонському районі м.Києва.

Інвестором – забудовником будівництва виступає ЗАТ «Трест Київміськбуд-1» яким було укладено Генеральну угоду щодо здійснення будівництва житлового будинку від 25.09.2001 року з Оболонською районною у м. Києві радою, якій була надана земельна ділянка площею 0,44 га в оренду на три роки відповідно до Рішення Київської міської ради за № 549/709 від 26.06.2003 року (кадастровий номер 8000000000:78:028:0083).

В свою чергу для завершення будівництва ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» було укладено із ЗАТ «Трест Київміськбуд-1» договір на пайову участь у будівництві № 12/01-06 від 12.01.2006 року.

З метою реалізації проекту ЗАТ «Трест Київміськбуд-1» було узгоджена, зареєстрована Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища м. Києва за №0720 від 10.07.2002 року проектна документація та отримано Дозвіл на проведення будівельних робіт за №1325-Об/Р від 27.01.2005 року термін дії якого подовжено до 13.12.2006 року.

Будівництво житлового будинку було почато в вересні 2004 року, запланований термін здачі в експлуатацію – II квартал 2005 року. Проте через затримки у будівництві ЗАТ «Трест Київміськбуд-1» було прийнято рішення про продовження терміну будівництва житлового будинку до кінця 2006 року.



*будівництво житлового будинку станом на 18.05.2006 року*

Станом на 18.05.2006 року збудовано каркас будівлі, ведеться облаштування даху та здійснюються внутрішні оздоблювальні роботи.

*Таким чином, на дійсний час ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» поряд із здійсненням генпідрядних та підрядних послуг планує фінансування будівництва 48 квартир в житловому будинку, будівництво якого здійснює ЗАТ «Трест Київміськбуд-1». Останнім узгоджено та затверджено проектну документацію та отримано Дозвіл на проведення будівельних робіт. Станом на 15.05.2006 року будівництво зазначеного будинку знаходиться на завершальній стадії. З метою завершення фінансування будівництва зазначеного будинку ТОВ «Трест Київміськбуд-1» планує випустити безпроцентні (цільові) облігації загальним номінальним обсягом 10 673 375,0 грн., які є предметом рейтингування.*

*Інформація  
про  
запланований  
випуск  
облігацій*

Рішення про випуск облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1», протокольне рішення №11 від 27.03.2006 року. До цього часу ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» не здійснювало випусків облігацій.

**Параметри випуску облігацій**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <u>Тип боргового інструменту:</u> | іменні безпроцентні (цільові) облігації   |
| <u>Серія:</u>                     | A, B, C, D, E, F, G, H  |
| <u>Номинальний обсяг випуску:</u> | 10 673 375,0 грн., з них: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ серія А – 1 048 000,0 грн.</li><li>▪ серія В – 894 000,0 грн.</li><li>▪ серія С – 1 716 000,0 грн.</li><li>▪ серія D – 2 131 000,0 грн.;</li><li>▪ серія E – 2 264 000,0 грн.;</li><li>▪ серія F – 1 913 625,0 грн.;</li><li>▪ серія G – 396 000,0 грн.;</li><li>▪ серія H - 310 250,0 грн.</li></ul> |
| <u>Кількість облігацій:</u>       | 48 штук   |
| <u>Термін обігу:</u>              | з 06.06.2006 року по 30.09.2006 року  |
| <u>Термін розміщення:</u>         | з 06.06.2006 року по 29.09.2006 року  |
| <u>Термін погашення:</u>          | з 01.10.2006 року по 31.12.2006 року  |
| <u>Форма випуску:</u>             | бездокументарна   |

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть використані для будівництва 48 квартир 15-поверхового житлового будинку, розташованого на розі просп. Героїв Сталінграду та вул. Прирічної у 10-му мікрорайоні «Оболонь» в Оболонському районі м. Києва.

Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квартир, а саме 48 квартир. Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання відповідної квартири. Одна облігація відповідної серії і номера відповідає одній квартирі, а саме:

| <b>серія</b> | <b>кількість облігацій/<br/>квартир</b> | <b>площа<br/>квартири</b> | <b>кількість<br/>кімнат</b> |
|--------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| A            | 8                                       | 52,40 м <sup>2</sup>      | 1                           |
| B            | 8                                       | 44,70 м <sup>2</sup>      | 1                           |
| C            | 8                                       | 85,80 м <sup>2</sup>      | 2                           |
| D            | 7                                       | 121,80 м <sup>2</sup>     | 3                           |
| E            | 8                                       | 113,20 м <sup>2</sup>     | 3                           |
| F            | 7                                       | 109,35 м <sup>2</sup>     | 3                           |
| G            | 1                                       | 158,40 м <sup>2</sup>     | 3                           |
| H            | 1                                       | 124,10 м <sup>2</sup>     | 3                           |

Розміщення облігацій відбуватиметься за участю:

- товариства з обмеженою відповідальністю Комерційний банк «Столиця»; місцезнаходження: м. Київ, вул. Маршала Тимошенка, буд. 29-Б, код за ЄДРПОУ 26520464, ліцензія серії АБ № 113019, видана 01.10.2004 р. Державною Комісією з цінних паперів та фондового ринку на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів: діяльності по випуску та обігу цінних паперів;
- торговця цінними паперами «Азово-Чорноморська інвестиційна компанія» у формі товариства з обмеженою відповідальністю; місцезнаходження: м. Харків, вул. Сумська, буд. 39, код за ЄДРПОУ 23915446, ліцензія серії АБ № 113048 видана 15.10.2004 р. Державною Комісією з цінних паперів та фондового ринку на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів: діяльності по випуску та обігу цінних паперів.

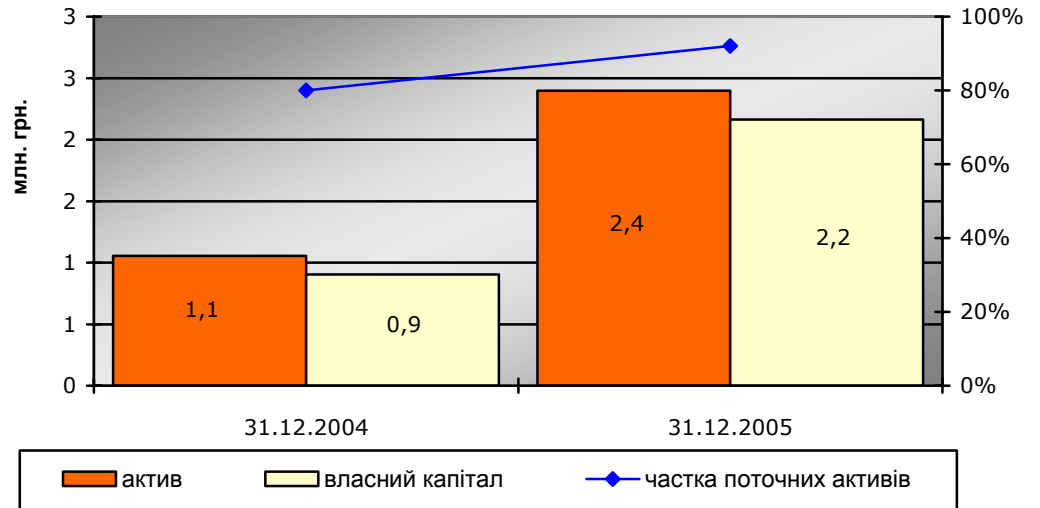


**Балансові показники**

Фінансовий аналіз ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» проводився за даними фінансової звітності 2003-2005 років.

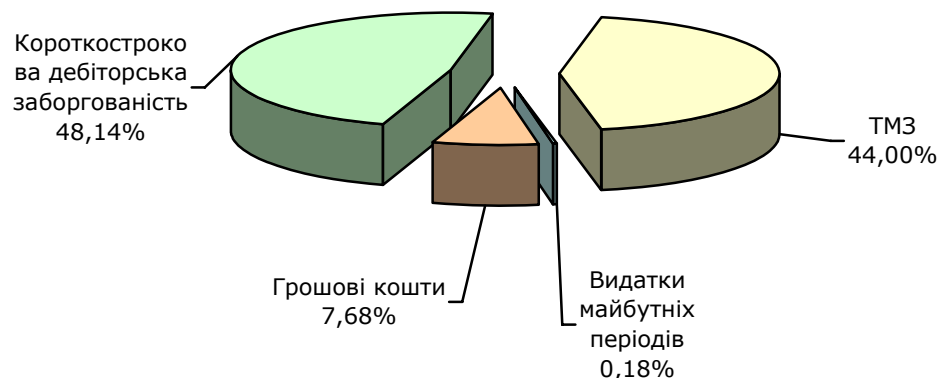
В 2003 році компанія не здійснювала фінансово-господарської діяльності. Протягом наступних двох років через початок здійснення генпідрядних та підрядних робіт, а також із провадження у 2005 році торгівельної діяльності валюта компанії збільшилась до 2,4 млн. грн.,

**Динаміка основних балансових показників**



Зростання активів протягом двох років відбувалось за рахунок збільшення поточних активів, частка яких на кінець 2005 року становила 90% обсягу активів. Збільшення таких активів супроводжувалось зростанням дебіторської заборгованості (48% поточних активів), яка зросла за рахунок заборгованості за надані товари або послуги. Також зростання активів в 2005 році було забезпечено збільшенням товарно-матеріальних запасів до 0,97 млн. грн., які виникли на кінець року за рахунок залишків нереалізованої металопродукції (арматури), постачання якої компанія здійснює поряд із наданням послуг з будівництва. Обсяг грошових коштів компанії на кінець 2005 року становив 0,2 млн. грн.

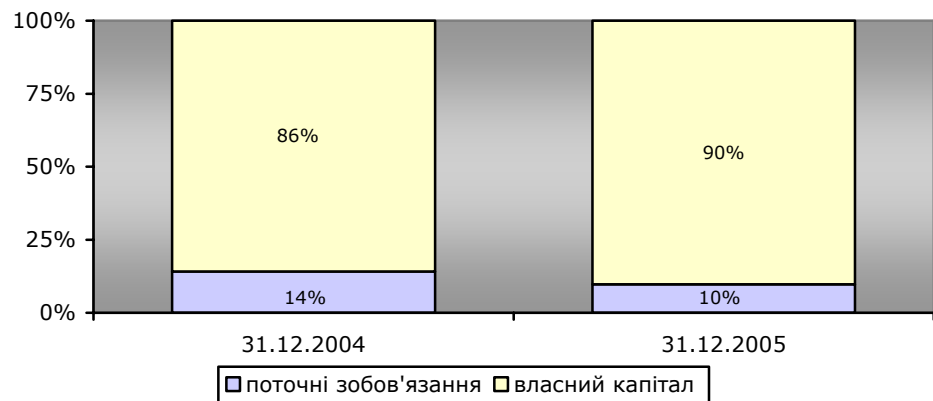
**Структура поточних активів станом 31.12.2005 року**



Свою фінансово-господарську діяльність ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» здійснювало переважно за рахунок власних коштів, частка яких у структурі пасиву на кінець 2005 року становила 90%. Власний капітал складається з внесків учасників до статутного фонду у розмірі 0,02 млн. грн. та збільшений на суму накопиченого профіциту у розмірі 1,3 млн. грн. і сформованого резервного

фонду - 0,9 млн. грн.

### Структура пасиву



Поряд із використанням власних коштів компанія має заборгованість за розрахунками з контрагентами за товари або послуги. В 2004 році обсяг такої заборгованості становив 0,07 млн. грн., в 2005 році – 0,05 млн. грн. В 2005 році компанія також мала заборгованість за податками, термін сплати яких ще не настав обсягом 0,2 млн. грн.

Отже, структура активу ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» відображає специфіку її діяльності – здійснення генпідрядних і підрядних робіт, а також торгівельної діяльності, за якої в активах обліковується дебіторська заборгованість за будівельними роботами і товарами, та товарно-матеріальні запаси. Джерелом фінансування робіт та придбання товарів є власні кошти, частка яких у структурі джерел фінансування не є меншою за 96%, що свідчить про виключну фінансову стійкість компанії. Проте із залученням коштів від запланованого випуску облігацій збільшуватимуться зобов'язання, що призведе до значного зменшення цього показника.

*Показники  
фінансово-  
господарської  
діяльності*

Основним джерелом отримання доходу ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» є надання генпідрядних та підрядних послуг та з 2005 року - здійснення торговельної діяльності.

Чистий обсяг реалізації послуг ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» за результатами 2004 року становив 3,8 млн. грн. В 2005 році чистий обсяг продажу зріс майже в два рази та становив 7,5 млн. грн.

В 2005 році компанією було надано послуг генпідряду з будівництва об'єктів 3-го мікрорайону житлового масиву «Оболонь» на загальну суму 3,5 млн. грн. (з ПДВ), послуги з виконання оздоблювальних робіт та ЦТП на суму 0,99 млн. грн. (з ПДВ), а також реалізовано металоконструкцій обсягом 4,4 млн. грн. (з ПДВ).

| показник  | звітний період |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2004           | 2005           |
| – чистий обсяг продажу  | 3 843,9        | 7 462,6        |
| – інші операційні доходи  | 0,0            | 3,5            |
| <b>Разом доходи</b>   | <b>3 843,9</b> | <b>7 466,1</b> |
| – збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції | 0,0            | 974,2          |
| – витрати на оплату праці   | 341,8          | 575,0          |
| – відрахування на соціальні заходи  | 114,3          | 188,5          |
| – інші операційні витрати   | 2 218,1        | 3 968,3        |
| – амортизація   | 22,0           | 26,0           |
| – податок на прибуток   | 261,3          | 476,2          |
| <b>Разом витрати</b>  | <b>2 957,5</b> | <b>6 208,2</b> |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>   | <b>886,4</b>   | <b>1 257,9</b> |

Відповідно до збільшення обсягу проведення робіт та реалізації в 2005 році компанія збільшила свої витрати, що відбулось через збільшення залишків готової продукції – (0,97 млн. грн.). Поряд із цим, компанія несе витрати пов'язані із утриманням персоналу (до 15% від загального обсягу витрат), інші операційні витрати (до 76%), а також нараховано амортизацію та сплачено податок на прибуток.

За результатами 2004-2005 років діяльність ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1» виявилась прибутковою. В 2004 році чистий прибуток становив 2,96 млн. грн., в 2005 році в два рази більше – 6,2 млн. грн.

*Висновок*

За результатами аналізу фінансового становища, ринкової позиції та розвитку кредитний рейтинг випуску цільових (безпроцентних) облігацій, емітентом яких виступатиме ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1», визначено на рівні **uaK3**, прогноз **«стабільний»**.

тис. грн.

| показник                                    | звітна дата |                |                |
|---|-------------|----------------|----------------|
|   | 31.12.2003  | 31.12.2004     | 31.12.2005     |
| <b>Актив</b>                                | <b>0,0</b>  | <b>1 053,4</b> | <b>2 397,1</b> |
| Поточні активи:                             | 0,0         | 847,3          | 2 216,3        |
| Грошові кошти                               | 0,0         | 289,3          | 170,2          |
| Короткострокові інвестиції                  | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Короткострокова дебіторська заборгованість  | 0,0         | 520,2          | 1 067,0        |
| Довгострокова дебіторська заборгованість    | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Товарно-матеріальні запаси                  | 0,0         | 1,0            | 975,2          |
| Видатки майбутніх періодів                  | 0,0         | 3,8            | 3,9            |
| Інші поточні активи                         | 0,0         | 33,0           | 0,0            |
| Довгострокові активи:                       | 0,0         | 206,1          | 180,8          |
| Земля, будинки та обладнання                | 0,0         | 206,1          | 180,8          |
| Нематеріальні активи                        | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Довгострокові інвестиції                    | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Незавершені інвестиції                      | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Інші довгострокові активи                   | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
|   |             |                |                |
| <b>Пасив</b>                                | <b>0,0</b>  | <b>1 053,4</b> | <b>2 397,1</b> |
| Поточні зобов'язання:                       | 0,0         | 148,5          | 234,3          |
| Короткострокові позики                      | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Короткострокова кредиторська заборгованість | 0,0         | 66,4           | 234,3          |
| Доходи майбутніх періодів                   | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Інші поточні зобов'язання                   | 0,0         | 82,1           | 0,0            |
| Довгострокові зобов'язання                  | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Довгострокові позики                        | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Інші довгострокові зобов'язання             | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Резерви майбутніх видатків і платежів       | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Власний капітал:                            | 0,0         | 904,9          | 2 162,8        |
| Статутний фонд                              | 0,0         | 18,5           | 18,5           |
| Резерви і фонди                             | 0,0         | 0,0            | 886,4          |
| Додатковий капітал (неоплачений капітал)    | 0,0         | 0,0            | 0,0            |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 0,0         | 886,4          | 1 257,9        |
| Інший власний капітал                       | 0,0         | 0,0            | 0,0            |

тис. грн.

| показник  | звітний період |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | 2003           | 2004           | 2005           |
| Чистий обсяг продажу  | 0,0            | 3 843,9        | 7 462,6        |
| Інші операційні доходи  | 0,0            | 0,0            | 3,5            |
| Інші звичайні доходи  | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Надзвичайні доходи  | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>Разом чисті доходи</b>   | <b>0,0</b>     | <b>3 843,9</b> | <b>7 466,1</b> |
| Збільшення (зменшення)<br>залишків незавершеного<br>виробництва і готової продукції | 0,0            | 0,0            | 974,2          |
| Матеріальні витрати   | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Витрати на оплату праці   | 0,0            | 341,8          | 575,0          |
| Відрахування на соціальні заходи  | 0,0            | 114,3          | 188,5          |
| Амортизація   | 0,0            | 22,0           | 26,0           |
| Інші операційні витрати   | 0,0            | 2 218,1        | 3 968,3        |
| Собівартість реалізованих товарів   | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Інші звичайні витрати   | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Надзвичайні витрати   | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Податок на прибуток   | 0,0            | 261,3          | 476,2          |
| <b>Разом витрати</b>  | <b>0,0</b>     | <b>2 957,5</b> | <b>6 208,2</b> |
| <b>Чистий прибуток</b>  | <b>0,0</b>     | <b>886,4</b>   | <b>1 257,9</b> |