

Рейтинговий звіт KNBD 002-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ЗАТ «Київміськбуд-1»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації (забезпечені)
Обсяг випуску:	серія А – 28 943 525,0 грн. серія В – 22 815 260,0 грн. на загальну суму 51 758 785,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А, В – 32,5 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 890 570 штук серія В – 702 010 штук на загальну кількість 1 592 580 штук
Термін розміщення:	з 24 квітня 2008 року по 23 квітня 2009 року
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 05.12.2009р.
Термін погашення:	з 6 грудня 2009 року по 5 грудня 2010 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.12.2007 р.
Дата оновлення:	02.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	негативний

Наданий у 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 ЗАТ «КМБ-1» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується 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

Дата	07.12.2007 р.	28.08.2008 р.	25.12.2008	03.03.2008 р.	31.03.2009 р.	02.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaA+	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	підтвердження	зниження

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.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 ЗАТ «КМБ-1» підтримується:

- входженням Емітента до складу Корпорації «Столиця», учасники якої формують вертикально інтегровану структуру, що може здійснювати повний комплекс робіт із зведення об'єктів нерухомості;
- високою кваліфікацією та значним досвідом роботи в будівельній галузі менеджменту Корпорації «Столиця».

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «КМБ-1» обмежується:

- зупиненням будівельних робіт за багатьма інвестиційно-будівельними проектами Емітента, зокрема за проектом будівництва житлового мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві, для фінансування будівельних робіт за яким товариство випустило облігації серій А,В;
- погіршенням ліквідності Емітента у зв'язку з кризою на ринку нерухомості;
- ризиками масштабності діяльності Емітента за умов значного скорочення платоспроможного попиту на нерухомість;
- несвоєчасним виконанням зобов'язань за достроково пред'явленими до погашення облігаціями корпорації «Столиця», за випуском яких ЗАТ «КМБ-1» виступає поручителем;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування..

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	77 138,8	165 140,5	256 384,4	287 457,6	427 326,4	694 480	686 778
Дебіторська заборгованість	5 910,1	11 628,7	12 229,0	12 628,3	21 659,6	60 973	60 747
Товарно-матеріальні запаси	62 505,5	123 554,8	188 937,8	232 319,4	350 863,7	543 478	537 310
Кредиторська заборгованість	7 194,9	10 528,1	8 174,3	255 856,8	361 126,6	583 079	575 601
Власний капітал	(-) 5 451,3	5 083,4	17 570,5	31 600,8	66 199,8	79 401	79 176

Джерело: ЗАТ «Київміськбуд-1»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	37 337,0	75 610,9	143 056,7	139 862,5	8 523,1	61 564	14 068
Валовий прибуток (збиток)	16 519,5	32 781,7	67 394,9	68 506,4	4 075,1	28 318	4 935
Операційний прибуток (збиток)	13 377,5	18 227,2	48 686,9	62 309,7	326,9	12 370	103
Чистий прибуток (збиток)	10 534,7	17 487,1	28 830,3	34 599,0	(-) 290,8	13 201	(-) 225

Джерело: ЗАТ «Київміськбуд-1»

ЗАТ «КМБ-1» зареєстровано 20 січня 1997 року у м. Києві. Основним напрямом діяльності товариства є організація та фінансування будівництва об'єктів нерухомості. На будівельну діяльність товариство має Ліцензію терміном дії – до 29 червня 2010 року. Свою діяльність ЗАТ «КМБ-1» здійснює на ринках будівництва міст Києва, Миколаєва, Кременчука, Чернігова та інших регіонів.

ЗАТ «КМБ-1» входить до складу Корпорації «Столиця» – потужної вертикально інтегрованої структури, учасниками якої є підприємства (31 юридична особа), що здійснюють повний комплекс робіт від проектування і будівництва до здачі квартир інвестору та подальшої експлуатації житла. Фінансові структури, що пов'язані з корпорацією «Столиця» (страхова компанія, банк, компанія з управління активами), дають можливість Корпорації не лише обслуговувати операції забудовників, страхувати їхні ризики, оптимізувати грошові потоки, а й надавати власникам зведеного житла повний комплекс фінансових послуг.

ЗАТ «КМБ-1» є одним із найпотужніших будівельників у складі Корпорації «Столиця». Товариство має досвід реалізації на правах замовника інвестиційно-будівельних проектів загальною площею до 200 тис. кв. м, які було зведено протягом 1999-2007 рр. Серед побудованих об'єктів – житлові комплекси з вбудовано-прибудованими приміщеннями в Оболонському районі м. Києва (127 тис. кв. м), житловий будинок по вул. Вавилових, 15-а (8,5 тис. кв. м), житловий комплекс з об'єктами соціальної інфраструктури по пр. 40-річчя Жовтня, 68-68-а (29 тис. кв. м) та інші.

Одним із проектів, які ЗАТ «КМБ-1» реалізує за межами м. Києва, є проект будівництва житлового мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві, проектом забудови якого передбачається будівництво житлових будинків за індивідуальними проектами, об'єктів соціального, культурно-побутового, комунального та адміністративного призначення загальною площею 669,5 тис. кв. м. Зведення мікрорайону «Ліски-2» відбувається у три черги. Насамперед, зводиться житловий квартал №1, до складу якого входять житлові будинки №№10-17, підземний паркінг на 170 машино-місць та адміністративно-офісна будівля.

За даними ЗАТ «КМБ-1», станом на 31.03.2009 р. фактичне фінансування проекту (I черга) складає 164 953,0 тис. грн., при цьому обсяг незавершеного будівництва за проектом складає 137 775,6 тис. грн.

За інформацією, наданою ЗАТ «КМБ-1», станом на 31.03.2009 р. на об'єкті зведено каркаси будинків №№ 10 та 11, частково виконано роботи зі встановлення вікон та дверей, проведення внутрішніх оздоблювальних робіт, роботи з облаштування інженерних мереж. Наразі роботи на об'єкті зупинено. Ступінь будівельної готовності об'єкта (I черга), за даними компанії, на 31.03.2009 р. становив 52%. Введення житлових будинків I черги заплановано на IV квартал 2010 року, зокрема, введення житлових будинків №№ 10 та 11 заплановано на II квартал 2009 року (раніше введення в експлуатацію планувалося на IV квартал 2008 року). Проте

наразі роботи на об'єкті зупинено. Інформації щодо строків поновлення робіт компанія не надала.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «КМБ-1» зменшилась на 1,11% (-7 702 тис. грн.) – до 686 778,0 тис. грн. Зменшення активів було викликано зменшенням незавершеного виробництва за інвестиційно-будівельними проектами компанії, яке формує переважну частку активів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були поточні зобов'язання товариства, зокрема з отриманих авансів від інвесторів за будівельними проектами компанії. Фінансово-господарська діяльність товариства була збитковою. Чистий збиток ЗАТ «КМБ-1» за I квартал 2009 рік становив 225 тис. грн.

ЗАТ «КМБ-1» для фінансування будівництва житлових будинків №№ 10 та 11 у складі житлового кварталу № 1 першої черги будівництва в мікрорайоні «Ліски-2» випускає цільові облігації серій А, В загальним обсягом випуску 51 758 850,00 грн. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир. Після введення в експлуатацію житлових будинків та у разі розміщення всіх облігацій компанія має передати їх власникам 15 925,80 кв. м загальної площі квартир у зазначених будинках. Облігації є забезпеченими відповідно до Генерального договору забезпечення виконання зобов'язань, укладеним з ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1». 11.04.2008 р. облігації серій А, В було зареєстровано, розміщення облігацій у повному обсязі завершилось 19.05.2008 р., 02.06.2008 р. отримано свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій А, В за номерами №373/2/08 та №374/2/08.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва житлового будинку із вбудовано-прибудованими приміщеннями та паркінгом по вул. Волинській, 9-11 у м. Києві ЗАТ «КМБ-1» планувало здійснити розміщення цільових облігацій серії С загальним номінальним обсягом 34,6 млн. грн. Джерелом погашення облігацій мали виступати 6 126,62 кв. м загальної площі квартир у зазначеному будинку. Погашення облігацій серії С було заплановано до 15.10.2010 р. Облігації серії С було розміщено в повному обсязі, про що отримано свідоцтво про реєстрацію облігацій №699/2/08, дата реєстрація – 29.08.08 р., дата видачі – 30.09.2008 р. Наразі триває процес погашення облігацій (надано до погашення близько 65% облігацій).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ЗАТ «Київміськбуд-1» знижено до рівня **aaBB**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ЗАТ «КМБ-1», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	165 140,50	256 384,40	287 457,60	427 326,40	588 477,70	694 480	686 778
Необоротні активи	9 424,20	17 603,10	10 650,10	14 593,20	15 352,60	16 622	17 698
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	4,30	6,50	5	5
Незавершене будівництво	51,30	190,70	356,60	317,00	233,90	0	0
Основні засоби:	1 173,70	1 994,20	2 664,40	7 191,80	7 101,80	12 177	14 363
Довгострокові фінансові інвестиції:	2 376,40	3 348,00	2 940,00	2 940,00	2 940,00	2 940	2 940
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	4 689,10	4 140,10	5 070,40	1 500	390
Інші необоротні активи	5 822,80	12 070,20	0,0	0,0	0,0	0	0
Оборотні активи	155 710,40	238 767,60	276 800,30	412 724,20	573 119,30	677 842	669 068
виробничі запаси	110 704,30	163 286,50	132,20	17,60	21,50	2 469	1 943
незавершене виробництво	0,0	0,0	208 496,50	335 855,10	471 425,50	533 491	526 164
готова продукція	12 850,50	25 651,30	22 111,70	14 991,00	11 050,90	7 518	7 248
товари	0,0	0,0	1 579,00	0,0	0,0	0	1 955
Дебіторська заборгованість за товари:	7 465,60	3 012,10	2 644,00	8 172,00	5 688,50	45 905	46 615
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,20	0,30	0,20	0,60	2,30	10	11
за виданими авансами	0,0	0,0	5 295,00	0,0	0,0	2 304	1 907
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 162,90	9 216,60	0,0	9 346,90	13 853,00	12 754	12 214
Поточні фінансові інвестиції	1 353,70	774,80	0,0	0,0	0,0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	310,80	45,00	508,00	16,30	11,70	437	321
Інші оборотні активи	18 862,40	36 781,00	36 033,70	44 324,70	71 065,90	72 954	70 690
Витрати майбутніх періодів	5,90	13,70	7,20	9,00	5,80	16	12
Пасив	165 140,50	256 384,40	287 457,60	427 326,40	588 477,70	694 480	686 778
Власний капітал	5 083,40	17 570,50	31 600,80	66 199,80	65 272,70	79 401	79 176
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20
Резервний капітал	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5 059,40	17 546,50	31 576,80	66 175,80	65 248,70	79 377	79 152
Забезпечення наступних витрат і платежів	148 829,00	230 639,70	0,00	0,00	0,00	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	10 381,70	30 308,60	82 067,40	92 367	92 367
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	51 758,80	62 058	62 058
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	10 381,70	30 308,60	30 308,60	30 309	30 309
Поточні зобов'язання	11 228,10	8 174,30	245 475,10	330 818,00	441 137,60	490 712	483 234
Короткострокові кредити банків	700,00	0,0	0,0	0,0	0,0	1 971	0
Кредиторська заборгованість за товари	4 180,60	5 326,70	11 047,70	46 731,60	48 538,30	32 441	24 409
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	219 970,40	267 834,80	312 085,50	351 952	351 242
з бюджетом	3 930,10	1 489,80	873,30	2 260,80	182,10	13	229
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11	3
з оплати праці	0,0	0,0	-0,60	-1,60	-2,00	21	58
з учасниками	0,0	0,0	12 876,00	12 876,00	12 876,00	12 876	12 876
Інші поточні зобов'язання	2 417,40	1 357,80	708,30	1 116,40	67 457,70	91 427	94 417
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32 000	32 001

Дані звіту про фінансові результати ЗАТ «КМБ-1»¹, тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	12 097,4	37 337,0	75 611,0	143 056,7	139 862,5	8 523,1	61 564	14 068
Собівартість	7 395,4	20 901,2	42 829,2	75 661,8	71 356,1	4 448,0	33 246	9 133
Валовий прибуток	4 702,0	16 435,8	32 781,8	67 394,9	68 506,4	4 075,1	28 318	4 935
Загальні витрати	0,0	4 938,1	7 973,3	8 124,7	5 875,0	2 081,4	11 936	1 190
Інші операційні доходи	1 434,1	4 224,0	5 510,7	4 006,2	2 172,6	2 132,5	8 525	908
Інші операційні витрати	2 286,3	2 344,2	3 785,0	3 856,8	2 494,3	3 799,3	12 537	4 550
Операційний прибуток	3 849,8	13 377,5	26 534,2	59 419,6	62 309,7	326,9	12 370	103
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 819	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	13,5	2,5	2,6	1,9	104	73
Інші доходи	28,3	6,2	1 034,1	1 061,9	533,3	0,0	0	0
Інші витрати	1 208,1	2 190,6	8 963,2	11 075,3	7 744,3	0,2	3 034	250
Прибуток від загальної діяльності	2 670,0	11 193,1	18 591,6	49 403,7	55 096,1	324,8	14 051	(-) 220
Податок на прибуток	5 164,5	658,4	1 104,5	20 573,3	20 497,1	615,6	851	5
Чистий прибуток (збиток)	(-) 2 494,5	10 534,7	17 487,1	28 830,4	34 599,0	-290,8	13 201	(-) 225

Джерело: ЗАТ «КМБ-1»

¹ дані за 2003-2005 рр. згенеровано ТОВ «Кредит-Рейтинг» з малої форми бухгалтерської звітності до наведеної форми.

Додаток до рейтингового звіту №3

Дані балансу ТОВ «Холдинг Київміськбуд - 1», тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	2 397,10	68 729,00	230 080,90	161 079,00	94 129,8	93 938,5
Необоротні активи	180,80	50 600,40	541,20	515,80	424,4	424,4
Основні засоби:	180,80	600,40	541,20	515,80	424,4	424,4
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	50 000,00	0,0	0,0	0	0
Оборотні активи	2 212,40	18 124,90	229 538,20	160 561,60	93 704,8	93 513,8
виробничі запаси	975,20	185,20	98,70	101,70	99,1	99,1
Дебіторська заборгованість за товари:	1 065,90	1 475,90	62 110,20	95 193,70	15 663,4	15 663,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	0	0	1 274,9	1 038,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	16 047,20	166 047,20	63 750,90	76 594,4	76 594,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:	170,20	416,60	1 264,10	1 515,30	31	77,8
Витрати майбутніх періодів	3,90	3,70	1,50	1,60	0,6	0,3
Пасив	2 397,10	68 729,00	230 080,90	161 079,00	94 129,8	93 938,5
Власний капітал	2 162,80	2 550,30	2 705,70	2 993,20	87,1	37,2
Статутний капітал	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50
Додатковий вкладений капітал	0,0	886,40	1 273,90	1 273,90	1 273,90	1 273,90
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	1 257,90	1 413,30	1 413,30	1 413,30
Резервний капітал	886,40	0,0	0,0	0,0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 257,90	1 645,40	155,40	287,50	(-) 2 618,6	(-) 2 668,5
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	234,30	66 178,70	227 375,20	158 085,80	94 042,7	93 901,3
Кредиторська заборгованість за товари	51	100,20	80,70	892,30	2 704,2	2 522,3
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	183,00	31,30	38,10	7,80	0	0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	22,20	8,4	19,6
з оплати праці	0,30	0,0	0,0	39,70	15,2	44,5
Інші поточні зобов'язання	0,0	66 047,20	227 256,40	157 123,80	91 314,9	91 314,9
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,00	0,0	0,0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №4

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1», тис. грн.

Показник	2005	2006	I півр. 2007	2007	I кв. 2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	7 462,6	4 921,1	2 329,0	4 610,3	1 371,3	156,6
Інші операційні доходи	3,5	314,0	0,0	10,9	5,9	0
Інші звичайні доходи	0,0	150,0	0,0	0,0	0,0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Разом чисті доходи	7 466,1	5 385,1	2 329,0	4 621,2	1 377,2	156,6
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	974,2	790,0	0,0	0,0	0,0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	14,6	21,6	0,0	0
Витрати на оплату праці	575,0	673,4	409,5	832,4	200,1	134,6
Відрахування на соціальні заходи	188,5	239,1	156,5	319,8	76,1	49,8
Амортизація	26,0	37,3	18,8	59,2	36,1	0
Інші операційні витрати	3 968,3	2 972,0	1 326,8	3 124,7	777,4	22,1
Інші звичайні витрати	0,0	150,0	5,7	5,7	0,0	0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Податок на прибуток	476,2	135,8	56,8	102,4	0,0	0
Разом витрати	6 208,2	4 997,6	1 988,7	4 465,8	1 089,7	206,5
Чистий прибуток (збиток)	1 257,9	387,5	340,3	155,4	287,5	49,9