

Рейтинговий звіт KNBD 002-011 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:	30.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
Прогноз:	стабільний

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 2010 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.	25.12.2008	03.03.2009 р.	02.06.2009 р.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaBBB	uaBB	uaB	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	зниження	зниження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaCCC** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 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;

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

- зупиненням 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 та В;
- низькою ліквідністю Емітента у зв'язку з кризою на ринку нерухомості;
- 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	256 384,4	287 457,6	427 326,4	694 480	664 538	677 899
Дебіторська заборгованість	12 229,0	12 628,3	21 659,6	60 973	85 293	86 329
Товарно-матеріальні запаси	188 937,8	232 319,4	350 863,7	543 478	480 619	485 973
Кредиторська заборгованість	8 174,3	255 856,8	361 126,6	583 079	512 345	522 851
Власний капітал	17 570,5	31 600,8	66 199,8	79 401	107 476	110 331

Джерело: ЗАТ «Київміськбуд-1»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	75 610,9	143 056,7	139 862,5	61 564	135 419	11 661
Валовий прибуток (збиток)	32 781,7	67 394,9	68 506,4	28 318	43 543	4 698
Операційний прибуток (збиток)	18 227,2	48 686,9	62 309,7	12 370	32 687	3 209
Чистий прибуток (збиток)	17 487,1	28 830,3	34 599,0	13 201	28 075	2 855

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.

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, мав бути зведений житловий квартал №1, до складу якого входять житлові будинки №№ 10-17, підземний паркінг на 170 машино-місць та адміністративно-офісна будівля.

За інформацією, наданою ЗАТ «КМБ-1» 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. Ступінь будівельної готовності об'єкта (I черга), за даними компанії, на 31.03.2010 р. становив 52%. Введення житлових будинків I черги заплановано в IV кварталі 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. За даними представників компанії найближчим часом планується поновлення робіт.

Стагнація на ринку нерухомості м. Миколаєва продовжувалася в I кварталі 2010 року. Зокрема, за січень-березень 2010 року підприємствами Миколаївської області виконано будівельних робіт на суму 81,2 млн. грн., що склало 74,4% від обсягу робіт, виконаних у січні-березні попереднього року. При цьому, будівельними підприємствами обласного центру виконано будівельних робіт на суму 61,3 млн. грн., або 75,5% від загальнообласного обсягу. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ЗАТ «КМБ-1» збільшилась на 2% (+13 361 тис. грн.) – до 677 899,0 тис. грн. Зростання активів було викликано збільшенням дебіторської заборгованості та товарно-матеріальних запасів. При цьому активи товариства переважно сформовані за рахунок незавершеного виробництва за інвестиційно-будівельними проектами компанії. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були

поточні зобов'язання товариства, зокрема з отриманих авансів від інвесторів за будівельними проектами компанії, а також власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність товариства була прибутковою. Чистий прибуток ЗАТ «КМБ-1» за I квартал 2010 року становив 2 855 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 облигації серій А та В загальним обсягом випуску 51 758 850,00 грн. Погашення однієї облигації відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир. Після введення в експлуатацію житлових будинків та у разі розміщення всіх облигацій компанія має передати їх власникам 15 925,80 кв. м загальної площі квартир у зазначених будинках. Облигації є забезпеченими відповідно до Генерального договору забезпечення виконання зобов'язань, укладеним з ТОВ «Холдинг Київміськбуд-1». 11.04.2008 р. облигації серій А та В було зареєстровано, розміщення облигацій у повному обсязі завершилось 19.05.2008 р., 02.06.2008 р. отримано свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій серій А та 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 облигацій серії С загальним номінальним обсягом 34,6 млн. грн. Джерелом погашення облигацій мали виступати 6 126,62 кв. м загальної площі квартир у зазначеному будинку. Погашення облигацій серії С було заплановано до 15.10.2010 р. Облигації серії С було розміщено в повному обсязі, про що отримано свідоцтво про реєстрацію облигацій №699/2/08, дата реєстрація – 29.08.08 р., дата видачі – 30.09.2008 р. Розпочався процес дострокового погашення облигацій. Станом на кінець I кварталу 2010 року зобов'язання за облигаціями серії С відсутні.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг цільових облігацій ЗАТ «Київміськбуд-1» підтверджено на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ЗАТ «КМБ-1», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Актив	256 384,40	287 457,60	427 326,40	694 480	664 538	677 899
Необоротні активи	17 603,10	10 650,10	14 593,20	16 622	23 096	23 323
Нематеріальні активи	0,0	0,0	4,30	5	43	37
Незавершене будівництво	190,70	356,60	317,00	0	28	0
Основні засоби:	1 994,20	2 664,40	7 191,80	12 177	13 328	13 655
Довгострокові фінансові інвестиції:	3 348,00	2 940,00	2 940,00	2 940	9 456	9 456
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	4 689,10	4 140,10	1 500	241	175
Інші необоротні активи	12 070,20	0,0	0,0	0	0	0
Оборотні активи	238 767,60	276 800,30	412 724,20	677 842	641 426	654 562
виробничі запаси	163 286,50	132,20	17,60	2 469	2 097	2 157
незавершене виробництво	0,0	208 496,50	335 855,10	533 491	464 706	467 749
готова продукція	25 651,30	22 111,70	14 991,00	7 518	11 861	9 915
товари	0,0	1 579,00	0,0	0	1 955	6 152
Дебіторська заборгованість за товари:	3 012,10	2 644,00	8 172,00	45 905	62 384	63 446
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,30	0,20	0,60	10	6 488	3 654
за виданими авансами	0,0	5 295,00	0,0	2 304	1 907	1 907
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 216,60	0,0	9 346,90	12 754	14 514	17 322
Поточні фінансові інвестиції	774,80	0,0	0,0	0	32 363	32 365
Грошові кошти та їх еквіваленти:	45,00	508,00	16,30	437	249	4 563
Інші оборотні активи	36 781,00	36 033,70	44 324,70	72 954	42 902	45 332
Витрати майбутніх періодів	13,70	7,20	9,00	16	16	14
Пасив	256 384,40	287 457,60	427 326,40	694 480	664 538	677 899
Власний капітал	17 570,50	31 600,80	66 199,80	79 401	107 476	110 331
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20,00	20	20
Резервний капітал	4,00	4,00	4,00	4,00	4	4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	17 546,50	31 576,80	66 175,80	79 377	107 476	110 307
Забезпечення наступних витрат і платежів	230 639,70	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	10 381,70	30 308,60	92 367	82 068	82 068
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	62 058	51 759	51 759
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	10 381,70	30 308,60	30 309	30 309	30 309
Поточні зобов'язання	8 174,30	245 475,10	330 818,00	490 712	430 277	440 783
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	1 971	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	5 326,70	11 047,70	46 731,60	32 441	15 949	11 243
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	219 970,40	267 834,80	351 952	254 622	268 555
з бюджетом	1 489,80	873,30	2 260,80	13	34	53
зі страхування	0,0	0,0	0,0	11	4	7
з оплати праці	0,0	0,60	1,60	21	10	88
з учасниками	0,0	12 876,00	12 876,00	12 876	12 876	12 876
Інші поточні зобов'язання	1 357,80	708,30	1 116,40	91 427	146 782	147 961
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	32 000	44 717	44 717

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	37 337,0	75 611,0	143 056,7	139 862,5	61 564	135 419	11 661
Собівартість	20 901,2	42 829,2	75 661,8	71 356,1	33 246	91 876	6 963
Валовий прибуток	16 435,8	32 781,8	67 394,9	68 506,4	28 318	43 543	4 698
Загальні витрати	4 938,1	7 973,3	8 124,7	5 875,0	11 936	4 830	1 492
Інші операційні доходи	4 224,0	5 510,7	4 006,2	2 172,6	8 525	5 594	2 615
Інші операційні витрати	2 344,2	3 785,0	3 856,8	2 494,3	12 537	11 620	2 612
Операційний прибуток	13 377,5	26 534,2	59 419,6	62 309,7	12 370	32 687	3 209
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	4 819	1 427	0
Фінансові витрати	0,0	13,5	2,5	2,6	104	80	1
Інші доходи	6,2	1 034,1	1 061,9	533,3	0	57 510	27
Інші витрати	2 190,6	8 963,2	11 075,3	7 744,3	3 034	63 462	365
Прибуток від загальної діяльності	11 193,1	18 591,6	49 403,7	55 096,1	14 051	28 082	2 870
Податок на прибуток	658,4	1 104,5	20 573,3	20 497,1	851	7	15
Чистий прибуток (збиток)	10 534,7	17 487,1	28 830,4	34 599,0	13 201	28 075	2 855

Джерело: ЗАТ «КМБ-1»

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



Хід будівництва мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві станом на 18.03. 2008 р. (ж/б №№ 10 та 11)



Хід будівництва мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві станом на кінець липня 2008 року (ж/б №№ 10 та 11)



Хід будівництва мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві станом на кінець жовтня 2008 року (ж/б №№ 10 та 11)