

Рейтинговий звіт KNBD 001-013 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	ПрАТ «Київміськбуд-1»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення	07.12.2007 р.
Дата оновлення:	24.12.2010 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 ПрАТ «КМБ-1» за III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, 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.	03.03.2008 р.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.	14.09.2010 р.	24.12.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaBBB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	оновлення зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	зниження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	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.

Рівень кредитного рейтингу ПрАТ «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 ПрАТ «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 зі стагнацією на ринку нерухомості;
- несвоєчасним виконанням зобов'язань за достроково пред'явленими до погашення облігаціями корпорації «Столиця», за випуском яких ПАТ «КМБ-1» виступає поручителем;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	287 457,6	427 326,4	694 480	664 538	677 899	676 688	619 611
Дебіторська заборгованість	12 628,3	21 659,6	60 973	85 293	86 329	75 388	73 286
Товарно-матеріальні запаси	232 319,4	350 863,7	543 478	480 619	485 973	498 989	483 084
Кредиторська заборгованість	255 856,8	361 126,6	583 079	512 345	522 851	519 883	479 490
Власний капітал	31 600,8	66 199,8	79 401	107 476	110 331	112 087	108 121

Джерело: ПрАТ «Київміськбуд-1»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	143 056,7	139 862,5	61 564	135 419	11 661	20 817	115 618
Валовий прибуток (збиток)	67 394,9	68 506,4	28 318	43 543	4 698	7 706	37 640
Операційний прибуток (збиток)	48 686,9	62 309,7	12 370	32 687	3 209	5 046	28 342
Чистий прибуток (збиток)	28 830,3	34 599,0	13 201	28 075	2 855	4 621	28 720

Джерело: ПрАТ «Київміськбуд-1»

Резюме

ПрАТ «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 21 липня 2014 року. Свою діяльність ПрАТ «КМБ-1» здійснює на ринках будівництва міст Києва, Миколаєва, Кременчука, Чернігова та інших регіонів.

ПрАТ «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 ПрАТ «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 даними ПрАТ «КМБ-1», станом на 30.09.2010 р. фінансування проекту (I черга) складає 174 161,0 тис. грн.

За інформацією, наданою ПрАТ «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 30.09.2010 р. становив 52%. Введення житлових будинків I черги було 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). Інформацію щодо нових строків введення об'єктів в експлуатацію компанія не надала.

За січень–листопад 2010 року власними силами підприємств Миколаївської області виконано робіт у фактично діючих цінах на 1026,6 млн. грн., що на 35,4% більше ніж за відповідний період попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній

стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівняння з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ПрАТ «КМБ-1» скоротилася на 8% (-57 077,0 тис. грн.) – до 619 611,0 тис. грн. При цьому активи товариства переважно сформовані за рахунок незавершеного виробництва за інвестиційно-будівельними проектами компанії. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець III 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 ПрАТ «КМБ-1» за 9 місяців 2010 року становив 28 720,0 тис. грн.

ПрАТ «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 та 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 та 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 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 ПрАТ «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. Розпочався процес дострокового погашення облігацій. Станом на поточну дату 2010 року зобов'язання за облігаціями серії С відсутні.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Т.О. Гулик

Додатки

Балансові дані ПрАТ «КМБ-1», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Актив	287 457,60	427 326,40	694 480	664 538	677 899	676 688	619 611
Необоротні активи	10 650,10	14 593,20	16 622	23 096	23 323	23 037	18 141
Нематеріальні активи	0,0	4,30	5	43	37	33	36
Незавершене будівництво	356,60	317,00	0	28	0	592	0
Основні засоби:	2 664,40	7 191,80	12 177	13 328	13 655	12 828	13 576
Довгострокові фінансові інвестиції:	2 940,00	2 940,00	2 940	9 456	9 456	9 456	4 255
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 689,10	4 140,10	1 500	241	175	128	274
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0	0	0	0	0
Оборотні активи	276 800,30	412 724,20	677 842	641 426	654 562	653 641	601 465
виробничі запаси	132,20	17,60	2 469	2 097	2 157	2 423	2 093
незавершене виробництво	208 496,50	335 855,10	533 491	464 706	467 749	480 994	462 750
готова продукція	22 111,70	14 991,00	7 518	11 861	9 915	9 418	16 286
товари	1 579,00	0,0	0	1 955	6 152	6 154	1 955
Дебіторська заборгованість за товари:	2 644,00	8 172,00	45 905	62 384	63 446	48 391	50 879
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,20	0,60	10	6 488	3 654	6 054	8 730
за виданими авансами	5 295,00	0,0	2 304	1 907	1 907	1 907	1 907
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	9 346,90	12 754	14 514	17 322	19 036	11 770
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0	32 363	32 365	32 365	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	508,00	16,30	437	249	4 563	2 519	455
Інші оборотні активи	36 033,70	44 324,70	72 954	42 902	45 332	44 380	44 640
Витрати майбутніх періодів	7,20	9,00	16	16	14	10	5
Пасив	287 457,60	427 326,40	694 480	664 538	677 899	676 688	619 611
Власний капітал	31 600,80	66 199,80	79 401	107 476	110 331	112 087	108 121
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20	20	20	20
Резервний капітал	4,00	4,00	4,00	4	4	4	4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	31 576,80	66 175,80	79 377	107 476	110 307	112 063	108 097
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	10 381,70	30 308,60	92 367	82 068	82 068	82 068	83 346
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	62 058	51 759	51 759	51 759	53 037
Відстрочені податкові зобов'язання	10 381,70	30 308,60	30 309	30 309	30 309	30 309	30 309
Поточні зобов'язання	245 475,10	330 818,00	490 712	430 277	440 783	437 816	396 144
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	1 971	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	11 047,70	46 731,60	32 441	15 949	11 243	8 496	21 756
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	219 970,40	267 834,80	351 952	254 622	268 555	263 538	265 779
з бюджетом	873,30	2 260,80	13	34	53	104	34
зі страхування	0,0	0,0	11	4	7	4	4
з оплати праці	0,60	1,60	21	10	88	86	100
з учасниками	12 876,00	12 876,00	12 876	12 876	12 876	12 876	12 876
Інші поточні зобов'язання	708,30	1 116,40	91 427	146 782	147 961	152 711	95 594
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	32 000	44 717	44 717	44 717	32 000

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

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	143 056,7	139 862,5	61 564	135 419	11 661	20 817	115 618
Собівартість	75 661,8	71 356,1	33 246	91 876	6 963	13 111	77 978
Валовий прибуток	67 394,9	68 506,4	28 318	43 543	4 698	7 706	37 640
Загальні витрати	8 124,7	5 875,0	11 936	4 830	1 492	2 670	3 590
Інші операційні доходи	4 006,2	2 172,6	8 525	5 594	2 615	5 463	2 901
Інші операційні витрати	3 856,8	2 494,3	12 537	11 620	2 612	5 453	8 608
Операційний прибуток	59 419,6	62 309,7	12 370	32 687	3 209	5 046	28 342
Фінансові доходи	0,0	0,0	4 819	1 427	0	0	78
Фінансові витрати	2,5	2,6	104	80	1	2	76
Інші доходи	1 061,9	533,3	0	57 510	27	27	1 315
Інші витрати	11 075,3	7 744,3	3 034	63 462	365	435	939
Прибуток від загальної діяльності	49 403,7	55 096,1	14 051	28 082	2 870	4 636	28 721
Податок на прибуток	20 573,3	20 497,1	851	7	15	15	1
Чистий прибуток (збиток)	28 830,4	34 599,0	13 201	28 075	2 855	4 621	28 720

Джерело: ПрАТ «КМБ-1»

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



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует.. Хід будівництва мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві станом на 18.03. 2008 р. (ж/б №№ 10 та 11)



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



Рисунок 3. Хід будівництва мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві станом на кінець жовтня 2008 року (ж/б №№ 10 та 11)