

Рейтинговий звіт KNBD 002-009 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:	25.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
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 III квартал та 9 міс. 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.	25.12.2008	03.03.2009 р.	02.06.2009 р.	24.09.2009 р.	25.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaBBB	uaBB	uaBB	uaB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	зниження	підтвердження	зниження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже 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 uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	256 384,4	287 457,6	427 326,4	694 480	686 778	654 145	619 611
Дебіторська заборгованість	12 229,0	12 628,3	21 659,6	60 973	60 747	59 581	73 286
Товарно-матеріальні запаси	188 937,8	232 319,4	350 863,7	543 478	537 310	512 817	483 084
Кредиторська заборгованість	8 174,3	255 856,8	361 126,6	583 079	575 601	532 355	479 490
Власний капітал	17 570,5	31 600,8	66 199,8	79 401	79 176	89 790	108 121

Джерело: ЗАТ «Київміськбуд-1»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	75 610,9	143 056,7	139 862,5	61 564	14 068	60 017	115 618
Валовий прибуток (збиток)	32 781,7	67 394,9	68 506,4	28 318	4 935	18 422	37 640
Операційний прибуток (збиток)	18 227,2	48 686,9	62 309,7	12 370	103	10 864	28 343
Чистий прибуток (збиток)	17 487,1	28 830,3	34 599,0	13 201	(225)	10 390	28 720

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.

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 30.09.2009 р. фінансування проекту (I черга) складає 164 953,0 тис. грн.

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 30.09.2009 р. становив 52%. Введення житлових будинків I черги заплановано в 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 III кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «КМБ-1» зменшилась на 5,3% (-34 534 тис. грн.) – до 619 611,0 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 III кварталу 2009 року були поточні зобов'язання товариства, зокрема з отриманих авансів від інвесторів за будівельними проектами компанії. Фінансово-господарська діяльність товариства

була прибутковою. Чистий прибуток ЗАТ «КМБ-1» за 9 міс. 2009 рік становив 28 720 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 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 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. Станом на кінець вересня 2009 року до погашення було надано 90,6% облігацій.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ЗАТ «КМБ-1», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	256 384,40	287 457,60	427 326,40	694 480	686 778	654 145	619 611
Необоротні активи	17 603,10	10 650,10	14 593,20	16 622	17 698	17 426	18 141
Нематеріальні активи	0,0	0,0	4,30	5	5	4	36
Незавершене будівництво	190,70	356,60	317,00	0	0	0	0
Основні засоби:	1 994,20	2 664,40	7 191,80	12 177	14 363	14 107	13 576
Довгострокові фінансові інвестиції:	3 348,00	2 940,00	2 940,00	2 940	2 940	2 940	4 255
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	4 689,10	4 140,10	1 500	390	375	274
Інші необоротні активи	12 070,20	0,0	0,0	0	0	0	0
Оборотні активи	238 767,60	276 800,30	412 724,20	677 842	669 068	636 710	601 465
виробничі запаси	163 286,50	132,20	17,60	2 469	1 943	1 966	2 093
незавершене виробництво	0,0	208 496,50	335 855,10	533 491	526 164	495 246	462 750
готова продукція	25 651,30	22 111,70	14 991,00	7 518	7 248	13 650	16 286
товари	0,0	1 579,00	0,0	0	1 955	1 955	1 955
Дебіторська заборгованість за товари:	3 012,10	2 644,00	8 172,00	45 905	46 615	47 057	50 879
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,30	0,20	0,60	10	11	3	8 730
за виданими авансами	0,0	5 295,00	0,0	2 304	1 907	1 907	1 907
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 216,60	0,0	9 346,90	12 754	12 214	10 614	11 770
Поточні фінансові інвестиції	774,80	0,0	0,0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	45,00	508,00	16,30	437	321	1 291	455
Інші оборотні активи	36 781,00	36 033,70	44 324,70	72 954	70 690	63 021	44 640
Витрати майбутніх періодів	13,70	7,20	9,00	16	12	9	5
Пасив	256 384,40	287 457,60	427 326,40	694 480	686 778	654 145	619 611
Власний капітал	17 570,50	31 600,80	66 199,80	79 401	79 176	89 790	108 121
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20,00	20	20	20
Резервний капітал	4,00	4,00	4,00	4,00	4	4	4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	17 546,50	31 576,80	66 175,80	79 377	79 152	89 766	108 097
Забезпечення наступних витрат і платежів	230 639,70	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	10 381,70	30 308,60	92 367	92 367	89 712	83 346
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	62 058	62 058	59 403	53 037
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	10 381,70	30 308,60	30 309	30 309	30 309	30 309
Поточні зобов'язання	8 174,30	245 475,10	330 818,00	490 712	483 234	442 643	396 144
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	1 971	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	5 326,70	11 047,70	46 731,60	32 441	24 409	26 705	21 756
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	219 970,40	267 834,80	351 952	351 242	307 228	265 779
з бюджетом	1 489,80	873,30	2 260,80	13	229	40	34
зі страхування	0,0	0,0	0,0	11	3	43	5
з оплати праці	0,0	-0,60	-1,60	21	58	83	100
з учасниками	0,0	12 876,00	12 876,00	12 876	12 876	12 876	12 876
Інші поточні зобов'язання	1 357,80	708,30	1 116,40	91 427	94 417	95 668	95 594
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	32 000	32 001	32 000	32 000

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	37 337,0	75 611,0	143 056,7	139 862,5	61 564	14 068	60 017	115 618
Собівартість	20 901,2	42 829,2	75 661,8	71 356,1	33 246	9 133	41 595	77 978
Валовий прибуток	16 435,8	32 781,8	67 394,9	68 506,4	28 318	4 935	18 422	37 640
Загальні витрати	4 938,1	7 973,3	8 124,7	5 875,0	11 936	1 190	2 441	3 590
Інші операційні доходи	4 224,0	5 510,7	4 006,2	2 172,6	8 525	908	1 656	2 901
Інші операційні витрати	2 344,2	3 785,0	3 856,8	2 494,3	12 537	4 550	6 773	8 608
Операційний прибуток	13 377,5	26 534,2	59 419,6	62 309,7	12 370	103	10 864	28 343
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	4 819	0	0	1 393
Фінансові витрати	0,0	13,5	2,5	2,6	104	73	74	76
Інші доходи	6,2	1 034,1	1 061,9	533,3	0	0	0	0
Інші витрати	2 190,6	8 963,2	11 075,3	7 744,3	3 034	250	395	939
Прибуток від загальної діяльності	11 193,1	18 591,6	49 403,7	55 096,1	14 051	(220)	10 395	28 721
Податок на прибуток	658,4	1 104,5	20 573,3	20 497,1	851	5	5	1
Чистий прибуток (збиток)	10 534,7	17 487,1	28 830,4	34 599,0	13 201	(225)	10 390	28 720

Джерело: ЗАТ «КМБ-1»

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

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

Стаття балансу	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	68 729,00	230 080,90	94 129,8	93 938,5	86 696,8
Необоротні активи	50 600,40	541,20	424,4	424,4	424,4
Основні засоби:	600,40	541,20	424,4	424,4	424,4
Довгострокові фінансові інвестиції:	50 000,00	0,0	0	0	0
Оборотні активи	18 124,90	229 538,20	93 704,8	93 513,8	86 272,4
виробничі запаси	185,20	98,70	99,1	99,1	66,6
Дебіторська заборгованість за товари:	1 475,90	62 110,20	15 663,4	15 663,4	8 437,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	1 274,9	1 038,1	1 061,8
Поточні фінансові інвестиції	16 047,20	166 047,20	76 594,4	76 594,4	76 594,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:	416,60	1 264,10	31	77,8	71,9
Витрати майбутніх періодів	3,70	1,50	0,6	0,3	0
Пасив	68 729,00	230 080,90	94 129,8	93 938,5	86 696,8
Власний капітал	2 550,30	2 705,70	87,1	37,2	47,3
Статутний капітал	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50
Додатковий вкладений капітал	886,40	1 273,90	1 273,90	1 273,90	1 273,90
Інший додатковий капітал	0,0	1 257,90	1 413,30	1 413,30	1 413,30
Резервний капітал	0,0	0,0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 645,40	155,40	(2 618,6)	(2 668,5)	(2 658,4)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	66 178,70	227 375,20	94 042,7	93 901,3	86 649,5
Кредиторська заборгованість за товари	100,20	80,70	2 704,2	2 522,3	2 409,1
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-
з бюджетом	31,30	38,10	0	0	0
зі страхування	0,0	0,0	8,4	19,6	14,8
з оплати праці	0,0	0,0	15,2	44,5	55,2
Інші поточні зобов'язання	66 047,20	227 256,40	91 314,9	91 314,9	84 170,4
Доходи майбутніх періодів	0,00	0,0	0	0	0

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

Показник	2005	2006	2007	3 міс.. 2009	6 міс.. 2009
Чистий обсяг продажу	7 462,6	4 921,1	4 610,3	156,6	517
Інші операційні доходи	3,5	314,0	10,9	0	0,1
Інші звичайні доходи	0,0	150,0	0,0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чисті доходи	7 466,1	5 385,1	4 621,2	156,6	517,1
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	974,2	790,0	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	21,6	0	66
Витрати на оплату праці	575,0	673,4	832,4	134,6	263,6
Відрахування на соціальні заходи	188,5	239,1	319,8	49,8	94,6
Амортизація	26,0	37,3	59,2	0	0
Інші операційні витрати	3 968,3	2 972,0	3 124,7	22,1	131,7
Інші звичайні витрати	0,0	150,0	5,7	0	0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	476,2	135,8	102,4	0	1
Разом витрати	6 208,2	4 997,6	4 465,8	206,5	556,9
Чистий прибуток (збиток)	1 257,9	387,5	155,4	49,9	(39,8)



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)