

Рейтинговий звіт KNBD 002-010 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:	30.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік загалом (джерело – www.stockmarket.gov.ua), 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.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaBBB	uaBB	uaB	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	зниження	зниження	зниження зі зміною прогнозу

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:

- інформаційною закритістю та непрозорістю діяльності Емітента;
- 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	30.09.2009	31.12.2009
Активи	256 384,4	287 457,6	427 326,4	694 480	619 611	664 538
Дебіторська заборгованість	12 229,0	12 628,3	21 659,6	60 973	73 286	85 293
Товарно-матеріальні запаси	188 937,8	232 319,4	350 863,7	543 478	483 084	480 619
Кредиторська заборгованість	8 174,3	255 856,8	361 126,6	583 079	479 490	512 345
Власний капітал	17 570,5	31 600,8	66 199,8	79 401	108 121	107 476

Джерело: ЗАТ «Київміськбуд-1»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажів	75 610,9	143 056,7	139 862,5	61 564	115 618	135 419
Валовий прибуток (збиток)	32 781,7	67 394,9	68 506,4	28 318	37 640	43 543
Операційний прибуток (збиток)	18 227,2	48 686,9	62 309,7	12 370	28 343	32 687
Чистий прибуток (збиток)	17 487,1	28 830,3	34 599,0	13 201	28 720	28 075

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 30.09.2009 р. становив 52%. Введення житлових будинків I черги заплановано в IV квартал 2010 року, зокрема, введення житлових будинків №№ 10 та 11 було 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.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. За 2009 рік підприємствами Миколаївської області виконано будівельних робіт на суму 794,1 млн. грн., що склало 55,6% від обсягу робіт, виконаних у 2008р. Скорочення обсягів будівельних робіт відбулося за всіма видами будівельної діяльності, зокрема з будівництва будівель і споруд – на 44,5% (їх частка в загальному обсязі склала 89,5%), робіт з установаження інженерного устаткування будівель і споруд – на 44%.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «КМБ-1» збільшилась на 7,25% (+44 927 тис. грн.) – до 664 538,0 тис. грн. Зростання активів було викликано збільшенням дебіторської заборгованості та появою в структурі активів поточних фінансових інвестицій. При цьому активи товариства переважно сформовані за рахунок незавершеного виробництва за інвестиційно-будівельними проектами компанії. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV 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 2009 рік становив 28 075 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 2009 року зобов'язання за облигаціями серії С відсутні.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг цільових облігацій ЗАТ «Київміськбуд-1» знижено до рівня uaCCC, 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	30.09.2009	31.12.2009
Актив	256 384,40	287 457,60	427 326,40	694 480	619 611	664 538
Необоротні активи	17 603,10	10 650,10	14 593,20	16 622	18 141	23 096
Нематеріальні активи	0,0	0,0	4,30	5	36	43
Незавершене будівництво	190,70	356,60	317,00	0	0	28
Основні засоби:	1 994,20	2 664,40	7 191,80	12 177	13 576	13 328
Довгострокові фінансові інвестиції:	3 348,00	2 940,00	2 940,00	2 940	4 255	9 456
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	4 689,10	4 140,10	1 500	274	241
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	601 465	641 426
виробничі запаси	163 286,50	132,20	17,60	2 469	2 093	2 097
незавершене виробництво	0,0	208 496,50	335 855,10	533 491	462 750	464 706
готова продукція	25 651,30	22 111,70	14 991,00	7 518	16 286	11 861
товари	0,0	1 579,00	0,0	0	1 955	1 955
Дебіторська заборгованість за товари:	3 012,10	2 644,00	8 172,00	45 905	50 879	62 384
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,30	0,20	0,60	10	8 730	6 488
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	11 770	14 514
Поточні фінансові інвестиції	774,80	0,0	0,0	0	0	32 363
Грошові кошти та їх еквіваленти:	45,00	508,00	16,30	437	455	249
Інші оборотні активи	36 781,00	36 033,70	44 324,70	72 954	44 640	42 902
Витрати майбутніх періодів	13,70	7,20	9,00	16	5	16
Пасив	256 384,40	287 457,60	427 326,40	694 480	619 611	664 538
Власний капітал	17 570,50	31 600,80	66 199,80	79 401	108 121	107 476
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	108 097	107 476
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	83 346	82 068
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	62 058	53 037	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	396 144	430 277
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	21 756	15 949
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	219 970,40	267 834,80	351 952	265 779	254 622
з бюджетом	1 489,80	873,30	2 260,80	13	34	34
зі страхування	0,0	0,0	0,0	11	5	4
з оплати праці	0,0	0,60	1,60	21	100	10
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	95 594	146 782
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	32 000	32 000	44 717

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажів	37 337,0	75 611,0	143 056,7	139 862,5	61 564	115 618	135 419
Собівартість	20 901,2	42 829,2	75 661,8	71 356,1	33 246	77 978	91 876
Валовий прибуток	16 435,8	32 781,8	67 394,9	68 506,4	28 318	37 640	43 543
Загальні витрати	4 938,1	7 973,3	8 124,7	5 875,0	11 936	3 590	4 830
Інші операційні доходи	4 224,0	5 510,7	4 006,2	2 172,6	8 525	2 901	5 594
Інші операційні витрати	2 344,2	3 785,0	3 856,8	2 494,3	12 537	8 608	11 620
Операційний прибуток	13 377,5	26 534,2	59 419,6	62 309,7	12 370	28 343	32 687
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	4 819	1 393	1 427
Фінансові витрати	0,0	13,5	2,5	2,6	104	76	80
Інші доходи	6,2	1 034,1	1 061,9	533,3	0	0	57 510
Інші витрати	2 190,6	8 963,2	11 075,3	7 744,3	3 034	939	63 462
Прибуток від загальної діяльності	11 193,1	18 591,6	49 403,7	55 096,1	14 051	28 721	28 082
Податок на прибуток	658,4	1 104,5	20 573,3	20 497,1	851	1	7
Чистий прибуток (збиток)	10 534,7	17 487,1	28 830,4	34 599,0	13 201	28 720	28 075

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)