

## **Рейтинговий звіт СВІН 001-011 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ЗАТ «Центрбудінвест»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А, В, С – 240 308 492,00 грн. на загальну суму: 240 308 492,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 73,73 грн. серії В – 101,00 грн. серії С – 65 650,00 грн.
Кількість облигацій:	серії А, В, С – 2 894 750 шт. загальна кількість: 2 894 750 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій – 28.02.2009 р.
Термін розміщення:	15.01.2007 р. – 14.01.2008 р.
Термін погашення:	01.03.2009 р. – 30.04.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	18.10.2006 р.
Дата оновлення:	04.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB-</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 врахування 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 «Центрбудінвест» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	18.10.2006 р.	12.03.2009 р.	04.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

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.

Знак «←» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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

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 «Центрбудінвест» підтримується:**

- введенням в експлуатацію першої черги житлового комплексу «Космополітен: Парк Пушкіна» по вул. Дегтярівській, 25а у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «Центрбудінвест» обмежується:**

- перебуванням приміщень житлового комплексу «Космополітен: Парк Пушкіна» по вул. Дегтярівській, 25а у м. Києві в заставі за банківським кредитом;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-)92,0 млн. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- 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 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	15 188,7	96 727,7	414 943,8	487 863,0	502 965,0
Власний капітал	(1 708,7)	(2 263,9)	(7 524,1)	(88 158,0)	(91 962,0)
Дебіторська заборгованість	3 220,6	13 774,6	174 305,2	79 381,0	79 990,0
Кредиторська заборгованість	103,2	651,2	13 152,7	36 895,0	25 479,0
Запаси	11 850,6	74 132,6	216 711,5	343 627,0	345 647,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	0,0	220,2	554,0	(862,0)
Операційний прибуток (збиток)	(205,2)	(4 571,0)	(80 380,0)	(3 052,0)
Чистий прибуток (збиток)	(937,1)	(5 261,3)	(80 634,0)	(3 804,0)

Основними напрямками діяльності компанії є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

На сьогодні ЗАТ «Центрбудінвест» здійснює реалізацію проекту спорудження житлового комплексу «Космополітен: Парк Пушкіна» по вул. Дегтярівській, 25а у Шевченківському районі м. Києва. Для фінансування будівництва першої черги комплексу було випущено облігації серій А, В, С.

На сьогодні першу чергу житлового комплексу «Космополітен» введено в експлуатацію (Акт Державної приймальної комісії затверджено Розпорядженням Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації від 31.12.2008 р. №2024).

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ЗАТ «Центрбудінвест» отримало збиток у розмірі 3 804,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 3,1% (з 487 863,0 тис. грн. до 502 965,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням запасів товариства, дебіторської заборгованості, довгострокових фінансових інвестицій та грошових коштів товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно кредитна лінія від ВАТ КБ «Надра» та розміщені цільові облігації.

Станом на 31.03.2009 р. заборгованість товариства за кредитною лінією складає 262 441,56 тис. грн., що становить 52,2% джерел формування валюти балансу.

Станом на 31.03.2009 р. ЗАТ «Центрбудінвест» розмістило облігації у повному обсязі на суму 240 308 492,00 грн. На сьогодні триває процедура погашення зазначених облігацій.

Станом на 01.06.2009 р. інвесторами під час погашення не перераховано на рахунок ЗАТ «Центрбудінвест» 710 842 облігації серії А, 31 621 облігацію серії В та 210 облігацій серії С. Зазначені облігації перебувають у заставі за кредитними договорами.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ЗАТ «Центрбудінвест» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



## Дані балансу ЗАТ «Центрбудінвест», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	0,0	3,00	21,0	20,0
Незавершене будівництво	180,60	182,30	5 149,0	4 982,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	125,80	522,30	445,0	504,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	250,0	1 200,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>306,40</b>	<b>728,10</b>	<b>5 865,0</b>	<b>6 706,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	1,70	32,00	700,0	35,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	74 130,90	216 679,50	93 656,0	93 791,0
готова продукція	0,0	0,0	249 271,0	251 821,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	63,40	179,0	209,0
первісна вартість	0,0	63,40	179,0	209,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	12 164,40	36 729,70	66 772,0	67 475,0
за виданими авансами	0,0	6 838,50	2 006,0	1 973,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 610,20	130 673,60	10 424,0	10 333,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	8 059,50	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	102,60	5 061,30	11,0	475,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	1 666,70	1 854,0	1 752,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>88 009,80</b>	<b>405 804,20</b>	<b>424 873,0</b>	<b>427 864,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>8 411,50</b>	<b>8 411,50</b>	<b>57 125,0</b>	<b>68 395,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>96 727,70</b>	<b>414 943,80</b>	<b>487 863,0</b>	<b>502 965,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	231,30	231,30	231,0	231,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	1,10	1,0	1,0
Резервний капітал	0,0	0,0		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-2 495,20	-7 756,50	-88 390,0	-92 194,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>-2 263,90</b>	<b>-7 524,10</b>	<b>-88 158,0</b>	<b>-91 962,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	33,70	71,0	237,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,00</b>	<b>33,70</b>	<b>71,0</b>	<b>237,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	95 139,30	139 250,40	0,0	0,
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	240 308,50	240 309,0	266 989,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>95 139,30</b>	<b>379 558,90</b>	<b>240 309,0</b>	<b>266 989,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	0,0	22 643,70	250 574,0	262 442,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	16 462,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	651,20	3 044,10	25 658,0	14 745,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	10 000,00	11 092,0	10 502,0
з бюджетом	0,0	8,20	4,0	9,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	25,60	25,0	34,0
з оплати праці	0,0	74,80	116,0	189,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	3 201,10	7 078,90	31 710,0	39 780,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>3 852,30</b>	<b>42 875,30</b>	<b>335 641,0</b>	<b>327 701,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>96 727,70</b>	<b>414 943,80</b>	<b>487 863,0</b>	<b>502 965,0</b>

**Дані звіту про фінансові результати ЗАТ «Центрбудінвест», тис. грн.**

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	264,2	849,0	99,0
Податок на додану вартість	0,0	44,0	142,0	17,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	220,2	707,0	82,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	153,0	944,0
<b>Валовий:</b>				
прибуток	0,0	220,2	554,0	–
збиток	–	–	–	862,0
Інші операційні доходи	11 359,9	33 301,7	6 244,0	1,0
Адміністративні витрати	150,5	1 203,0	2 390,0	822,0
Витрати на збут	30,7	2 461,7	2 660,0	107,0
Інші операційні витрати	11 383,9	34 428,2	82 128,0	1 262,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>				
прибуток	–	–	–	–
збиток	205,2	4 571,0	80 380,0	3 052,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	159,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,1	13,0	6,0
Фінансові витрати	729,0	690,4	397,0	693,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	2,9	0,0	29,0	65,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>				
прибуток	–	–	–	–
збиток	937,1	5 261,3	80 634,0	3 804,0
Податок на прибуток				
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>				
прибуток	–	–	–	–
збиток	937,1	5 261,3	80 634,0	3 804,0
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>				
<b>прибуток</b>	–	–	–	–
<b>збиток</b>	<b>937,1</b>	<b>5 261,3</b>	<b>80 634,0</b>	<b>3 804,0</b>