

Рейтинговий звіт ХКІВ 001-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ХК «Київінвестбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серія А – 36 256 325,0 грн.; серія В – 27 263 750,0 грн. серія С – 27 349 175,0 грн.; серія D – 9 279 420,0 грн. серія Е – 45 040 800,0 грн.; серія F – 3 448 680,0 грн. на загальну суму 148 638 150,0 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	серія А-С – 42,50 грн., серія D – 58,00 грн., серія Е – 60,0 грн., серія F – 59 460,0 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 853 090 шт.; серія В – 641 500 шт. серія С – 643 510 шт.; серія D – 159 990 шт. серія Е – 750 680 шт.; серія F – 58 шт. на загальну суму 3 048 828 шт.
Термін розміщення:	з 21.09.2007 р. по 21.09.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про випуск облигацій ДКЦПФР по 30.03.2012 р. (включно)
Термін погашення:	з 31.03.2012 р. по 30.06.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	30.08.2007 р.
Дата оновлення:	23.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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 ТОВ «ХК «Київінвестбуд» за IV квартал та 2008 рік загалом, 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	30.08.2007 р.	27.11.2008 р.	23.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу ТОВ «Холдингова компанія «Київінвестбуд» підтримується:

- досвідом діяльності Емітента в інвестиційно-будівельній сфері: починаючи з 2004 року, ним на правах Генпідрядника було зведено торгово-оптовий ринок у м. Хмельницькому і 3 житлові будинки у містах Києві та Нікополі загальною площею квартир 14,7 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності житлово-офісного комплексу в м. Борисполі по вул. Київський шлях, 28 (станом на 31.12.2008 р. складає 19,4%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А-Ф.

Рівень кредитного рейтингу ТОВ «Холдингова компанія «Київінвестбуд» обмежується:

- затримкою будівництва житлово-офісного комплексу в м. Борисполі по вул. Київський шлях, 28 терміном до одного року;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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 р.	31.12.2007 р.	31.03.2008 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
Активи	20 273,00	104 322,50	179 893,60	200 387,60	209 056,0	210 090,0
Власний капітал	10 245,90	10 328,70	10 346,10	10 352,10	10 382,2	10 385,0
Дебіторська заборгованість	8 259,10	14 893,40	15 013,20	20 519,50	18 859,60	18 757,00
Кредиторська заборгованість	1 901,60	1 991,60	2 359,40	2 639,10	3 487,90	4 541,00
Незавершене будівництво	1 095,20	6 521,60	8 722,20	17 876,50	23 431,9	25 327,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	6 міс. 2008	9 міс. 2008	2008
Чистий обсяг продажу	10 937,2	14 761,2	10 699,5	5 340,7	2 663,7	3 609,5	7 822,0
Валовий прибуток (збиток)	1 211,6	1 336,9	1 175,7	816,9	1 040,2	763,6	2 478,0
Операційний прибуток (збиток)	47,3	136,9	38,8	70,1	(1 214,1)	(2 844,1)	(3 002,0)
Чистий прибуток (збиток)	58,3	121,6	124,8	20,6	23,6	53,8	44,0

Товариство з обмеженою відповідальністю «Холдингова компанія «Київінвестбуд» було зареєстроване 04.12.2003 р. Основним напрямом діяльності компанії є надання послуг генерального підяду та залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

Для провадження будівельної діяльності ТОВ «ХК «Київінвестбуд» отримало ліцензію серії АВ №313213 на здійснення будівельної діяльності, видану Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 26.01.2007 р. терміном дії до 26.01.2012 р. Згідно з ліцензією підприємство має право на: розроблення спеціальних розділів проектів, зведення несучих та огорожувальних конструкцій будівель і споруд, захист конструкцій, устаткування та мереж.

За час існування компанія як Генпідрядник брала участь у реалізації проектів будівництва житлових будинків у містах Києві, Нікополі та Борисполі, а також у будівництві торгово-гуртового ринку у м. Хмельницькому. Крім цього, ТОВ «ХК «Київінвестбуд» виконувало ремонтно-оздоблювальні роботи власними силами.

На сьогодні компанія як Замовник, Інвестор та Генпідрядник здійснює реалізацію проекту будівництва житлово-офісного комплексу, розташованого у м. Борисполі по вул. Київський шлях, 28, загальною площею житлової частини 30,8 тис. кв. м (для фінансування будівельних робіт були випущені цільові облігації серій А-Ф).

Станом на 31.12.2008 р. на об'єкті виконано роботи з влаштування пальового поля IV, V та VI секцій, розпочато влаштування пальового поля I секції, завершено встановлення вертикальних конструкцій першого поверху та його перекриття III секції, завершено зведення внутрішніх перегородок, а також утеплення та гідроізоляцію зовнішніх стін підвалу III секції, розпочато монтаж вертикальних конструкцій 2-го поверху III секції; завершено зведення вертикальних конструкцій підвальної частини IV секції. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.12.2008 р., за даними компанії, становив 19,4%. Фінансування проекту станом на 31.12.2008 р. становить 28 787,9 тис. грн. Запланований термін здачі в експлуатацію житлового комплексу – червень 2010 року. Спостерігається затримка будівництва терміном до одного року.

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 січні-березні 2009 року будівельними підприємствами Київської області виконано будівельних робіт власними силами на 223,1 млн. грн., що на 58,4% менше, ніж у січні-березні 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-березні 2009 року, порівняно з січнем-березнем 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Скоротили обсяги будівництва порівняно з січнем-березнем 2008 року підприємства 19 районів та 9 міст області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 2008 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 44,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом четвертого кварталу 2008 року збільшилася на 0,5% (з 209 056,0 тис. грн. до 210 090,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2008 року були довгострокові зобов'язання, переважно розміщені цільові облігації, банківська позика та інші.

Заборгованість товариства за кредитом станом на 31.12.2008 р. становила 21 038,0 тис. грн., що складає 10% джерел формування валюти балансу.

На звітну дату підприємство розмістило облігації серій А-Ф у повному обсязі. 28 листопада 2007 року підприємство отримало постійне Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А за номером 555/2/07, 7 грудня 2007 року – постійне свідоцтво про розміщення облігацій серії В за номером 556/2/07, 29 січня 2008 року – постійне свідоцтво про розміщення облігацій серії С за номером 557/2/07, 19 лютого 2008 року – постійне свідоцтво про розміщення облігацій серій D і E за номером 558/2/07 та 559/2/07 відповідно, 22 вересня 2008 року – постійне свідоцтво про розміщення облігацій серії F за номер 560/2/07.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ХК «Київінвестбуд» підтверджено на рівні **uaBB**, 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, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.03.2008 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
I. Необоротні активи						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	8,10	15,60	16,60	16,20	14,5	13,0
Незавершене будівництво	1 095,20	6 521,60	8 722,20	17 876,50	23 431,9	25 327,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	825,50	1 625,80	618,70	8 308,60	1 068,1	1 201,0
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	5,20	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	3 760,00	5 885,30	5 885,30	10 885,30	10 885,3	10 885,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Справедлива вартість інвестиційної нерухомості	0,0	0,0	0,0	0,0	7 859,5	7 673,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	5 694,00	14 048,30	15 242,80	37 086,60	43 259,3	45 099,0
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	543,60	672,00	1 320,20	1 791,20	1 154,9	891,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	253,70	32,90	11,20	13,40	24,4	0,0
товари	34,80	36,80	2,40	2,40	2,4	2,0
Векселі одержані	221,90	221,90	221,90	221,90	7 421,5	7 422,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	5 841,60	8 203,60	7 857,60	10 697,70	7 395,7	7 750,0
первісна вартість	5 841,60	8 203,60	7 857,60	10 697,70	7 395,7	7 750,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	27,40	154,30	154,30	155,70	155,7	157,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 390,10	6 535,50	7 001,30	9 666,10	11 308,2	10 850,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	63 396,90	135 594,40	124 810,50	121 128,3	121 089,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	15,00	85,00	231,70	1 063,40	120,8	45,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	351,90	1 181,80	1 508,40	4 443,90	5 662,0	5 543,0
Усього за розділом II	9 680,00	80 520,70	153 903,40	152 866,20	154 373,9	153 749,0
III. Витрати майбутніх періодів	4 899,00	9 753,50	10 747,40	10 434,80	11 422,8	11 242,0
БАЛАНС	20 273,00	104 322,50	179 893,60	200 387,60	209 056,0	210 090,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.03.2008 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
I. Власний капітал						
Статутний капітал	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,0	10 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,70	2,10	1,90	1,90	1,9	2,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	295,20	326,60	344,20	350,20	380,3	383,0
Неоплачений капітал	50,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	10 245,90	10 328,70	10 346,10	10 352,10	10 382,2	10 385,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	64,20	121,30	203,90	179,90	64,3	29,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	64,20	121,30	203,90	179,90	64,3	29,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	21 038,30	21 038,3	21 038,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	63 953,50	145 189,50	145 189,50	148 638,1	148 638,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	7 386,40	16 491,40	15 727,70	7 725,90	7 202,0	7 202,0
Усього за розділом III	7 386,40	80 444,90	160 917,20	173 953,70	176 878,4	176 878,0
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків						
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями						
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	224,00	224,00	224,00	224,00	224,0	564,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 661,90	1 675,20	1 966,50	2 229,50	3 076,5	4 349,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	43,30	59,50	46,10	62,20	46,3	20,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	9,2	9,0
зі страхування	60,70	93,00	129,70	114,20	125,3	58,0
з оплати праці	134,70	162,90	216,10	232,20	229,6	104,0
з учасниками	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0	1,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	451,00	11 212,10	5 843,00	11 110,40	18 019,2	17 693,0
Усього за розділом IV	2 576,60	13 427,70	8 426,40	13 973,50	21 731,1	22 798,0
V. Доходи майбутніх періодів						
	0,0	0,0	0,0	1 928,40	0,0	0,0
БАЛАНС	20 273,10	104 322,60	179 893,60	200 387,60	209 056,0	210 090,0

Дані звіту про фінансові результати, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	6 міс. 2008	9 міс. 2008	2008
Доход від реалізації продукції	13 876,8	17 996,6	13 044,6	6 433,0	3 225,2	5 439,7	10 495,0
Податок на додану вартість	2 312,1	2 999,7	2 208,8	1 037,5	537,5	906,6	1 749,0
Інші вирахування з доходу	627,5	235,7	136,3	54,8	24,0	923,6	924,0
Чистий доход від реалізації продукції	10 937,2	14 761,2	10 699,5	5 340,7	2 663,7	3 609,5	7 822,0
Собівартість реалізованої продукції	9 725,6	13 424,3	9 523,8	4 523,8	1 623,5	2 845,9	5 344,0
Валовий прибуток (збиток)	1 211,6	1 336,9	1 175,7	816,9	1 040,2	763,6	2 478,0
Інші операційні доходи	470,50	805,80	498,70	197,50	1 017,30	2 347,2	2 986,0
Адміністративні витрати	1 100,80	1 270,20	950,70	506,30	1 854,50	2 897,0	4 266,0
Витрати на збут	1,50	77,00	140,90	59,40	63,50	123,8	327,0
Інші операційні витрати	532,50	658,60	544,00	378,60	1 353,60	2 934,1	3 873,0
Операційний прибуток (збиток)	47,3	136,9	38,8	70,1	(1 214,1)	(2 844,1)	(3 002,0)
Інші фінансові доходи	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0
Інші доходи	0,0	285,0	1 612,8	615,1	13 469,2	21 393,8	21 667,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	201,2	201,2	201,0
Інші витрати	0,0	256,8	1 492,6	630,5	12 035,3	18 292,5	18 402,0
Прибуток (збиток) до оподаткування	47,3	165,4	159,1	54,7	18,6	56,2	62,0
Податок на прибуток	0,0	43,8	34,3	34,1	4,6	12,0	18,0
Надзвичайні доходи	1,0	0,0	0,0	0,0	9,6	9,6	0,0
Чистий прибуток (збиток)	58,3	121,6	124,8	20,6	23,6	53,8	44,0



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового комплексу по вул. Київський шлях, 28 у м. Борисполі станом на 05.11.2008 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового комплексу по вул. Київський шлях, 28 у м. Борисполі станом на 14.05.2009 р.