

Рейтинговий звіт KNBD 001-014 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:	11.03.2011 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 4 квартал та 2010 рік 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.	25.12.2008	03.03.2009 р.	02.06.2009 р.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.	24.12.2010 р.	11.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaBBB	uaBB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	зниження	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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Активи	427 326,4	694 480	664 538	677 899	676 688	619 611	641 103
Дебіторська заборгованість	21 659,6	60 973	85 293	86 329	75 388	73 286	57 448
Товарно-матеріальні запаси	350 863,7	543 478	480 619	485 973	498 989	483 084	489 193
Кредиторська заборгованість	361 126,6	583 079	512 345	522 851	519 883	479 490	488 405
Власний капітал	66 199,8	79 401	107 476	110 331	112 087	108 121	107 981

Джерело: ПрАТ «Київміськбуд-1»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажів	139 862,5	61 564	135 419	11 661	20 817	115 618	127 658
Валовий прибуток (збиток)	68 506,4	28 318	43 543	4 698	7 706	37 640	54 293
Операційний прибуток (збиток)	62 309,7	12 370	32 687	3 209	5 046	28 342	47 161
Чистий прибуток (збиток)	34 599,0	13 201	28 075	2 855	4 621	28 720	505

Джерело: ПрАТ «Київміськбуд-1»

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 31.12.2010 р. фінансування проекту (I черга) складає 199 314,5 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 31.12.2010 р. становив 61%. Введення житлових будинків I черги було заплановано в IV кварталі 2010 року, зокрема, введення житлових будинків №№ 10 та 11 заплановано на 4 квартал 2010 року (раніше введення в експлуатацію планувалося на IV квартал 2008 року).

За січень–грудень 2010 року власними силами підприємств Миколаївської області виконано робіт у фактично діючих цінах на 1246,5 млн. грн., що на 30,7% більше ніж за відповідний період попереднього року. У 2010 році в області введено в експлуатацію 132,5 тис.кв. м загальної площі житла, що в загальнодержавному обсязі введеного житла складає 1,4%. Порівняно з 2009 роком обсяги введеного житла збільшились у 1,5 рази. Слід зазначити, що значна частина (50,7% загального обсягу) житла припадає на будинки, які прийняті в експлуатацію відповідно до Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 року № 1035. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця I півріччя 2011 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання обсягів виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього та подальше зростання цього показника. Проте суттєве зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після повноцінного відновлення купівельної

спроможності населення, істотного покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів, а також дії уряду у напрямку спрощення процедур, які передують будівництву.

Протягом 4 кварталу 2010 року валюта балансу ПрАТ «КМБ-1» збільшилась на 4% (+21 492,0 тис. грн.) – до 641 103,0 тис. грн. При цьому активи товариства переважно сформовані за рахунок незавершеного виробництва за інвестиційно-будівельними проектами компанії. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 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 2010 рік становив 505,0 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. Згідно Розпоряджень ДКЦПФР №№04,05-С-О від 10.01.2011 року, реєстрацію випуску облігацій серій А, В скасовано. 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 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Актив	427 326,40	694 480	664 538	677 899	676 688	619 611	641 103
Необоротні активи	14 593,20	16 622	23 096	23 323	23 037	18 141	26 838
Нематеріальні активи	4,30	5	43	37	33	36	36
Незавершене будівництво	317,00	0	28	0	592	0	4 330
Основні засоби:	7 191,80	12 177	13 328	13 655	12 828	13 576	12 899
Довгострокові фінансові інвестиції:	2 940,00	2 940	9 456	9 456	9 456	4 255	9 456
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 140,10	1 500	241	175	128	274	117
Інші необоротні активи	0,0	0	0	0	0	0	0
Оборотні активи	412 724,20	677 842	641 426	654 562	653 641	601 465	614 247
виробничі запаси	17,60	2 469	2 097	2 157	2 423	2 093	1 769
незавершене виробництво	335 855,10	533 491	464 706	467 749	480 994	462 750	474 041
готова продукція	14 991,00	7 518	11 861	9 915	9 418	16 286	9 944
товари	0,0	0	1 955	6 152	6 154	1 955	3 439
Дебіторська заборгованість за товари:	8 172,00	45 905	62 384	63 446	48 391	50 879	8 658
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,60	10	6 488	3 654	6 054	8 730	3 646
за виданими авансами	0,0	2 304	1 907	1 907	1 907	1 907	1 907
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 346,90	12 754	14 514	17 322	19 036	11 770	43 237
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0	32 363	32 365	32 365	32 365	32 365
Грошові кошти та їх еквіваленти:	16,30	437	249	4 563	2 519	455	204
Інші оборотні активи	44 324,70	72 954	42 902	45 332	44 380	44 640	35 037
Витрати майбутніх періодів	9,00	16	16	14	10	5	18
Пасив	427 326,40	694 480	664 538	677 899	676 688	619 611	641 103
Власний капітал	66 199,80	79 401	107 476	110 331	112 087	108 121	107 981
Статутний капітал	20,00	20,00	20	20	20	20	20
Резервний капітал	4,00	4,00	4	4	4	4	4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	66 175,80	79 377	107 476	110 307	112 063	108 097	107 957
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0	0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	30 308,60	92 367	82 068	82 068	82 068	83 346	75 755
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	62 058	51 759	51 759	51 759	53 037	0
Відстрочені податкові зобов'язання	30 308,60	30 309	30 309	30 309	30 309	30 309	75 755
Поточні зобов'язання	330 818,00	490 712	430 277	440 783	437 816	396 144	412 650
Короткострокові кредити банків	0,0	1 971	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	46 731,60	32 441	15 949	11 243	8 496	21 756	7 782
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	267 834,80	351 952	254 622	268 555	263 538	265 779	203 724
з бюджетом	2 260,80	13	34	53	104	34	41
зі страхування	0,0	11	4	7	4	4	12
з оплати праці	1,60	21	10	88	86	100	26
з учасниками	12 876,00	12 876	12 876	12 876	12 876	12 876	12 876
Інші поточні зобов'язання	1 116,40	91 427	146 782	147 961	152 711	95 594	188 189
Доходи майбутніх періодів	0,0	32 000	44 717	44 717	44 717	32 000	44 717

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажів	139 862,5	61 564	135 419	11 661	20 817	115 618	127 658
Собівартість	71 356,1	33 246	91 876	6 963	13 111	77 978	73 365
Валовий прибуток	68 506,4	28 318	43 543	4 698	7 706	37 640	54 293
Загальні витрати	5 875,0	11 936	4 830	1 492	2 670	3 590	5 464
Інші операційні доходи	2 172,6	8 525	5 594	2 615	5 463	2 901	9 258
Інші операційні витрати	2 494,3	12 537	11 620	2 612	5 453	8 608	10 926
Операційний прибуток	62 309,7	12 370	32 687	3 209	5 046	28 342	47 161
Фінансові доходи	0,0	4 819	1 427	0	0	78	0
Фінансові витрати	2,6	104	80	1	2	76	551
Інші доходи	533,3	0	57 510	27	27	1 315	332
Інші витрати	7 744,3	3 034	63 462	365	435	939	893
Прибуток від загальної діяльності	55 096,1	14 051	28 082	2 870	4 636	28 721	46 049
Податок на прибуток	20 497,1	851	7	15	15	1	45 511
Чистий прибуток (збиток)	34 599,0	13 201	28 075	2 855	4 621	28 720	505

Джерело: ПрАТ «КМБ-1»

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



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