

Рейтинговий звіт KMBZ 001-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ВАТ Трест «Київміськбуд-1» імені М.П. Загороднього
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні процентні облігації
Обсяг випуску:	серії А – 100 000 000,00 грн. на загальну суму: 100 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 1 000,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 100 000 шт. загальна кількість: 100 000 шт.
Термін обігу:	з 15.12.2006 р. по 05.12.2013 р.
Термін розміщення:	з 15.12.2006 р. по 14.12.2007 р.
Термін погашення:	06.12.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Відсоткова ставка:	14% річних
Дата визначення:	28.09.2006 р.
Дата оновлення:	27.03.2009 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 ВАТ Трест «Київміськбуд-1» імені М.П.Загороднього 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	28.09.2006 р.	20.03.2008 р.	16.12.2008 р.	27.03.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB+	uaBB+	uaBB+	uaBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Результат оновлення:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

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

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ Трест «Київміськбуд-1» імені М.П. Загороднього підтримується:

- провідними позиціями Емітента на ринку нерухомості м. Києва: впродовж періоду існування ним було зведено близько 11 млн. кв. м житла та низку об'єктів соціально-побутового призначення;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей та структурних підрозділів, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях, а також частково забезпечувати будівництво матеріалами власного виробництва.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ Трест «Київміськбуд-1» імені М.П. Загороднього обмежується:

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом 2001-2008 років;
- залежністю результатів фінансово-господарської діяльності Емітента від масштабності будівельних проектів та портфеля замовлень;
- значним борговим навантаженням компанії;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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.	31.03.2008 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
Активи	34 525,0	853 927,8	1 049 296,9	1 070 049,5	1 329 934,9	1 292 975,0	1 389 298,0
Власний капітал	114 856,4	191 785,2	197 231,9	170 649,3	202 010,8	149 679,0	201 873,0
Дебіторська заборгованість	40 005,9	69 879,7	193 828,6	205 659,7	366 099,2	268 093,0	332 914,0
Кредиторська заборгованість	36 375,6	37 542,5	77 996,8	82 193,0	117 590,9	123 950,0	99 333,0
Незавершене будівництво	177 166,3	231 125,7	326 196,6	368 634,6	429 147,6	446 632,0	477 412,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
Чистий обсяг продажу	123 365,6	149 823,5	185 989,5	120 344,0	195 155,0	241 843,0
Валовий прибуток	16 134,8	16 987,3	908,6	(2 446,9)	(1 427,0)	(1 924,0)
Операційний прибуток (збиток)	3 859,0	10 170,3	24 982,9	(20 695,1)	(46 684,0)	(51 666,0)
Чистий прибуток (збиток)	1 024,4	2 310,1	3 939,7	5 531,9	(46 664,0)	5 848,0

ВАТ Трест «Київміськбуд-1» ім. М.П.Загороднього – це будівельна компанія яка надає послуги з будівництва об'єктів будь-якої складності «під ключ», переважно житлового і соціально-культурного призначення. Основними напрямками діяльності є:

- вибір ділянки під будівництво;
- будівництво;
- експлуатація житла, збудованого Трестом.

За 50 років діяльності Трестом побудовано 10 825,77 тис. кв. м житлової площі за генеральним підрядом.

Сьогодні Трест здійснює будівництво об'єктів різних напрямів та рівнів складності у м. Києві, а саме:

- елітного житлового району «Воздвиженка» – «місто чотирьох вулиць» на Подолі. Четверту чергу здано в експлуатацію у грудні 2007 року. На сьогодні будуються п'ята та шоста черги. Станом на 01.01.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, складає 55-97%. Плановий термін здачі в експлуатацію всього мікрорайону – 2010 рік;

- багатопверхового житлового будинку по вулиці І.Гонти, 7. Станом на 01.01.2009 р. ступінь будівельної готовності житлового будинку по вул. І. Гонти, 7, за даними компанії, складає 97%. На об'єкті проводяться внутрішні та зовнішні роботи, електромонтажні роботи, сантехнічні роботи, вентиляція. Плановий термін введення в експлуатацію – 2007 рік, змінений – I квартал 2009 року;
- житловий будинок №1 у 26-а мкр. житлового масиву Троєщина. Станом на 01.01.2009 р. ступінь будівельної готовності проекту, за даними компанії, складає 98%, на об'єкті завершується внутрішні оздоблювальні роботи. Попередній термін введення в експлуатацію – IV квартал 2007 року, змінений термін – IV квартал 2008 року.

IV квартал 2008 року став періодом, коли будівельна галузь цілком вступила в кризовий період. Це відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. Так, зокрема згідно зі статистичними даними у 2008 році, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 15,7% і становив 18 443,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2008 року). Кризові явища поки що не відображені в показнику введеного в експлуатацію житла – це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Так, за результатами 2008 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 1 430 442 кв. м, і порівняно з 2007 роком навіть зріс на 2,1%.

Протягом четвертого кварталу 2008 року відбулося збільшення валюти балансу ВАТ Трест «Київміськбуд-1» ім. М.П.Загороднього на 7,4% (з 1 292 975,0 тис. грн. до 1 389 298,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням капіталовкладень у реалізацію будівельних проектів, основних засобів та збільшенням дебіторської заборгованості товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2008 року були зобов'язання товариства, переважно позики банків, розміщені відсоткові облігації та кошти, залучені на будівництво за договорами пайової участі.

Фінансово-господарська діяльність ВАТ Трест «Київміськбуд-1» ім. М.П.Загороднього є наслідком реалізації послуг генерального підряду, реалізації приміщень у зведених будинках, а також реалізації цінних паперів. На загальний обсяг витрат підприємства впливають витрати, пов'язані зі сплатою послуг підрядним організаціям, заробітної плати та собівартістю придбаних матеріалів, а також фінансові та адміністративні витрати. Так, результатом фінансово-господарської діяльності товариства протягом 2008 року був чистий прибуток у розмірі 5 848,0 тис. грн., при цьому за 2007 рік товариство отримало прибуток у розмірі 3 939,7 тис. грн.

ВАТ Трест «Київміськбуд-1» ім. М.П.Загороднього для проведення фінансово-господарської діяльності використовує кошти, отримані за банківськими кредитами. Станом на 31.12.2008 р. заборгованість за банківськими кредитами становила 529 250,0 тис. грн., що складає 36,8% джерел формування валюти балансу. Їх погашення має відбутись протягом 2009-2010 років. Протягом

2008 року товариство погасло відсотки за користуванням позиками у розмірі 105 278,0 тис. грн.

Станом на 31.12.2008 р. ВАТ Трест «Київміськбуд-1» ім. М.П.Загороднього розмістило облігації у повному обсязі. 19.03.2009 р. товариство здійснило виплату процентного доходу за облігаціями за дев'ятий процентний період. Загальна сума виплат становила 3,49 млн. грн. Найближчу оферту передбачено 11.12.2009 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ВАТ Трест «Київміськбуд-1» імені М.П. Загороднього 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 ВАТ Трест «Київміськбуд-1», 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	2 963,0	2 706,8	2 630,0	2 553,2	2 479,0	2 412,0
Незавершене будівництво	231 125,7	326 196,6	368 634,6	429 147,6	446 632,0	477 412,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	59 515,3	69 362,1	68 933,3	71 876,4	79 692,0	95 499,0
первісна вартість	90 170,5	106 474,2	108 107,5	112 846,2	122 776,0	140 327,0
знос	30 655,2	37 112,1	39 174,2	40 969,8	43 084,0	44 828,0
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1 058,4	11 070,6	13 536,2	17 402,2	22 103,0	25 385,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	1 084,4	1 098,4	1 193,0	932,0
Усього за розділом I	294 662,4	409 336,1	454 818,5	522 077,8	552 099,0	601 640,0
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	21 939,1	30 492,8	31 699,2	42 624,4	37 796,0	25 158,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	1 259,7	2 834,4	1 285,6	1 337,5	1 361,0	3 037,0
готова продукція	65 712,7	98 989,5	103 839,7	95 752,8	128 914,0	127 827,0
товари	4,6	1,1	30,0	32,9	195,0	191,0
Векселі одержані	5 830,0	3 292,3	3 292,3	3 292,3	3 292,0	3 292,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	39 845,5	53 684,7	67 767,8	69 100,9	92 851,0	80 374,0
первісна вартість	39 845,5	53 684,7	67 767,8	69 100,9	92 851,0	80 374,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	138,0	90,3	261,6	150,5	99,0	238,0
за виданими авансами	21 865,6	28 249,3	29 843,2	34 082,4	38 843,0	32 017,0
з нарахованих доходів	949,0	647,7	647,7	647,7	646,0	647,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 251,6	107 864,3	103 847,1	262 117,7	135 654,0	219 638,0
Поточні фінансові інвестиції	355 641,8	273 989,1	226 652,4	249 388,5	248 175,0	243 011,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	2 243,7	1 391,7	5 053,1	2 186,0	4 069,0	1 168,0
в іноземній валюті	0,0	13,2	3,8	3,7	2,0	3,0
Інші оборотні активи	42 413,2	37 995,6	40 639,3	46 791,2	48 666,0	50 768,0
Усього за розділом II	559 094,5	639 536,0	614 862,8	807 508,5	740 563,0	787 369,0
III. Витрати майбутніх періодів	170,9	423,9	367,5	348,6	313,0	289,0
БАЛАНС	853 927,8	1 049 296,0	1 070 048,8	1 329 934,9	1 292 975,0	1 389 298,0

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	150 000,0	150 000,0	150 000,0	150 000,0	150 000,0	150 000,0
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	34 523,1	34 521,6	34 521,6	34 508,1	34 508,0	34 503,0
Резервний капітал	5 518,5	5 572,8	5 572,8	5 572,8	5 573,0	5 573,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 743,6	7 137,5	-19 445,1	11 929,9	-40 402,0	11 797,0
Неоплачений капітал	0,0	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	191 785,2	197 231,9	170 649,3	202 010,8	149 679,0	201 873,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,7	0,7	0,7	0,7	1,0	1,0
Інші забезпечення	3 093,7	24 351,7	18 886,2	14 483,5	34 382,0	30 439,0
Цільове фінансування	241 633,0	195 708,1	210 609,1	248 121,4	247 902,0	253 160,0
Усього за розділом II	244 727,4	220 060,5	229 496,0	262 605,6	282 285,0	283 600,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	0,0	267 700,0	100 000,0	100 000,0	110 000,0	100 000,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	100 523,4	100 474,8	100 461,6	100 447,9	100 434,0	100 419,0
Відстрочені податкові зобов'язання	12 040,8	27 922,9	26 075,4	26 075,4	26 075,0	43 802,0
Інші довгострокові зобов'язання	1 720,9	3 936,8	1 929,0	1 929,0	12 216,0	24 568,0
Усього за розділом III	114 285,1	400 034,5	228 466,0	228 452,3	248 725,0	268 789,0
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	250 165,2	150 681,6	356 218,3	383 325,2	419 250,0	411 250,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	1 493,0	978,3	1 682,0	7 972,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	10 819,0	26 674,1	32 758,8	40 592,1	50 620,0	54 624,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	18 956,2	41 944,4	37 830,5	66 120,3	63 620,0	37 766,0
з бюджетом	2 130,7	1 726,5	1 567,8	1 790,3	1 174,0	969,0
з позабюджетних платежів	82,2	413,9	223,1	6,5	33,0	92,0
зі страхування	1 454,0	2 105,7	2 401,9	2 585,0	2 353,0	1 551,0
з оплати праці	3 548,5	4 602,2	5 387,9	5 966,8	5 620,0	3 801,0
з учасниками	551,9	530,0	530,0	529,9	530,0	530,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	15 422,4	3 290,7	3 026,2	134 971,8	67 404,0	116 481,0
Усього за розділом IV	303 130,1	231 969,1	441 437,5	636 866,2	612 286,0	635 036,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	853 927,8	1 049 296,0	1 070 048,8	1 329 934,9	1 292 975,0	1 389 298,0

Дані звіту про фінансові результати ВАТ Трест «Київміськбуд-1», тис. грн.

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.03.2008 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	234 856,7	301 249,8	89 886,6	205 258,6	344 662,0	429 312,0
Податок на додану вартість	9 568,7	19 297,0	5 931,8	13 905,2	23 357,0	29 192,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	75 464,5	95 963,3	30 547,9	71 009,4	126 150,0	158 277,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	149 823,5	185 989,5	53 406,9	120 344,0	195 155,0	241 843,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	132 836,2	185 080,9	53 951,9	122 790,9	196 582,0	243 767,0
Валовий:						
<i>прибуток</i>	16 987,3	908,6	–	–	–	–
<i>збиток</i>	–	–	545,0	2 446,9	1 427,0	1 924,0
Інші операційні доходи	183 147,9	300 078,9	42 275,0	91 764,9	169 100,0	199 542,0
Адміністративні витрати	28 853,2	28 197,5	8 318,9	17 159,8	25 968,0	31 151,0
Витрати на збут	1 917,6	4 096,3	848,7	2 251,1	3 622,0	4 690,0
Інші операційні витрати	159 194,1	243 710,8	37 841,8	90 602,2	184 767,0	213 443,0
Фінансові результати від операційної діяльності:						
<i>прибуток</i>	10 170,3	24 982,9	–	–	–	–
<i>збиток</i>	–	–	5 279,4	20 695,1	46 684,0	51 666,0
Доход від участі в капіталі						
Інші фінансові доходи	3 286,9	2 499,9	628,9	1 258,7	1 867,0	2 547,0
Інші доходи	170 985,7	529 518,8	49 222,8	230 360,9	234 197,0	458 289,0
Фінансові витрати	27 849,2	71 283,7	22 695,0	46 915,0	73 444,0	105 278,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	110,8	0,0	0,0	0,0	1 446,0
Інші витрати	157 799,7	464 928,3	48 065,8	157 980,8	161 828,0	277 839,0
Фінансові результати до оподаткування:						
<i>прибуток</i>	–	20 678,8	–	6 028,7	–	24 607,0
<i>збиток</i>	1 206,0	–	26 188,5	–	45 892,0	–
Податок на прибуток	2 311,2	16 787,6	143,6	557,4	828,0	18 830,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
<i>прибуток</i>	1 105,2	3 891,2	–	5 471,3	–	5 777,0
<i>збиток</i>	–	–	26 332,1	–	46 720,0	–
Надзвичайні:						
доходи	30,5	200,5	132,2	202,5	219,0	233,0
витрати	49,0	152,0	79,6	141,9	163,0	162,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:						
<i>прибуток</i>	1 086,7	3 939,7	–	5 531,9	–	5 848,0
<i>збиток</i>	–	–	26 279,5	–	46 664,0	–