

## **Рейтинговий звіт KNBD 001-008 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	ЗАТ «Київміськбуд-1»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення	07.12.2007 р.
Дата оновлення:	24.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	негативний

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 II квартал та I півріччя 2009 року, 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.	28.08.2008 р.	03.03.2008 р.	31.03.2009 р.	02.06.2009 р.	24.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	оновлення зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	підтвердження	зниження	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.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

### **Рівень кредитного рейтингу 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 ЗАТ «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 з кризою на ринку нерухомості;
- ризиками масштабності діяльності Емітента за умов значного скорочення платоспроможного попиту на нерухомість;
- 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	165 140,5	256 384,4	287 457,6	427 326,4	694 480	686 778	654 145
Дебіторська заборгованість	11 628,7	12 229,0	12 628,3	21 659,6	60 973	60 747	59 581
Товарно-матеріальні запаси	123 554,8	188 937,8	232 319,4	350 863,7	543 478	537 310	512 817
Кредиторська заборгованість	10 528,1	8 174,3	255 856,8	361 126,6	583 079	575 601	532 355
Власний капітал	5 083,4	17 570,5	31 600,8	66 199,8	79 401	79 176	89 790

Джерело: ЗАТ «Київміськбуд-1»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	37 337,0	75 610,9	143 056,7	139 862,5	61 564	14 068	60 017
Валовий прибуток (збиток)	16 519,5	32 781,7	67 394,9	68 506,4	28 318	4 935	18 422
Операційний прибуток (збиток)	13 377,5	18 227,2	48 686,9	62 309,7	12 370	103	10 864
Чистий прибуток (збиток)	10 534,7	17 487,1	28 830,3	34 599,0	13 201	(225)	(10 390)

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.

ЗАТ «КМБ-1» є одним із найпотужніших будівельників у складі Корпорації «Столиця». Товариство має досвід реалізації на правах замовника інвестиційно-будівельних проектів загальною площею до 200 тис. кв. м, які було зведено протягом 1999-2007 рр. Серед побудованих об'єктів – житлові комплекси з вбудовано-прибудованими приміщеннями в Оболонському районі м. Києва (127 тис. кв. м), житловий будинок по вул. Вавилових, 15-а (8,5 тис. кв. м), житловий комплекс з об'єктами соцкультпобуту по пр. 40-річчя Жовтня, 68-68-а (29 тис. кв. м) та інші.

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, зводиться житловий квартал №1, до складу якого входять житлові будинки №№ 10-17, підземний паркінг на 170 машино-місць та адміністративно-офісна будівля.

За даними ЗАТ «КМБ-1», станом на 30.06.2009 р. фінансування проекту (I черга) складає 164 953,0 тис. грн.

За інформацією, наданою ЗАТ «КМБ-1», станом на 30.06.2009 р. 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 30.06.2009 р. становив 52%. Введення житлових будинків I черги заплановано в IV квартал 2010 року, зокрема, введення житлових будинків №№ 10 та 11 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.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «КМБ-1» зменшилась на 4,75% (-32 633 тис. грн.) – до 654 145,0 тис. грн. Зменшення активів було викликано зменшенням незавершеного виробництва за інвестиційно-будівельними проектами

компанії, яке формує переважну частку активів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II 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 I квартал 2009 рік становив 10 390 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. Наразі триває процес погашення облигацій.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг ЗАТ «Київміськбуд-1» підтверджено на рівні uaBB, прогноз «негативний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Р.І. Смаковський*

## **Додатки**



## Додаток до рейтингового звіту №1

## Балансові дані ЗАТ «КМБ-1», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>165 140,50</b>	<b>256 384,40</b>	<b>287 457,60</b>	<b>427 326,40</b>	<b>694 480</b>	<b>686 778</b>	<b>654 145</b>
<b>Необоротні активи</b>	9 424,20	17 603,10	10 650,10	14 593,20	16 622	17 698	17 426
<b>Нематеріальні активи</b>	0,0	0,0	0,0	4,30	5	5	4
Незавершене будівництво	51,30	190,70	356,60	317,00	0	0	0
<b>Основні засоби:</b>	1 173,70	1 994,20	2 664,40	7 191,80	12 177	14 363	14 107
Довгострокові фінансові інвестиції:	2 376,40	3 348,00	2 940,00	2 940,00	2 940	2 940	2 940
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	4 689,10	4 140,10	1 500	390	375
Інші необоротні активи	5 822,80	12 070,20	0,0	0,0	0	0	0
<b>Оборотні активи</b>	155 710,40	238 767,60	276 800,30	412 724,20	677 842	669 068	636 710
виробничі запаси	110 704,30	163 286,50	132,20	17,60	2 469	1 943	1 966
незавершене виробництво	0,0	0,0	208 496,50	335 855,10	533 491	526 164	495 246
готова продукція	12 850,50	25 651,30	22 111,70	14 991,00	7 518	7 248	13 650
товари	0,0	0,0	1 579,00	0,0	0	1 955	1 955
Дебіторська заборгованість за товари:	7 465,60	3 012,10	2 644,00	8 172,00	45 905	46 615	47 057
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,20	0,30	0,20	0,60	10	11	3
за виданими авансами	0,0	0,0	5 295,00	0,0	2 304	1 907	1 907
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 162,90	9 216,60	0,0	9 346,90	12 754	12 214	10 614
Поточні фінансові інвестиції	1 353,70	774,80	0,0	0,0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	310,80	45,00	508,00	16,30	437	321	1 291
Інші оборотні активи	18 862,40	36 781,00	36 033,70	44 324,70	72 954	70 690	63 021
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	5,90	13,70	7,20	9,00	16	12	9
<b>Пасив</b>	<b>165 140,50</b>	<b>256 384,40</b>	<b>287 457,60</b>	<b>427 326,40</b>	<b>694 480</b>	<b>686 778</b>	<b>654 145</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>5 083,40</b>	<b>17 570,50</b>	<b>31 600,80</b>	<b>66 199,80</b>	<b>79 401</b>	<b>79 176</b>	<b>89 790</b>
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20	20
Резервний капітал	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4	4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5 059,40	17 546,50	31 576,80	66 175,80	79 377	79 152	89 766
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	148 829,00	230 639,70	0,00	0,00	0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,00	0,00	10 381,70	30 308,60	92 367	92 367	89 712
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	62 058	62 058	59 403
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	10 381,70	30 308,60	30 309	30 309	30 309
<b>Поточні зобов'язання</b>	11 228,10	8 174,30	245 475,10	330 818,00	490 712	483 234	442 643
Короткострокові кредити банків	700,00	0,0	0,0	0,0	1 971	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	4 180,60	5 326,70	11 047,70	46 731,60	32 441	24 409	26 705
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	219 970,40	267 834,80	351 952	351 242	307 228
з бюджетом	3 930,10	1 489,80	873,30	2 260,80	13	229	40
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	11	3	43
з оплати праці	0,0	0,0	-0,60	-1,60	21	58	83
з учасниками	0,0	0,0	12 876,00	12 876,00	12 876	12 876	12 876
Інші поточні зобов'язання	2 417,40	1 357,80	708,30	1 116,40	91 427	94 417	95 668
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	32 000	32 001	32 000

Дані звіту про фінансові результати ЗАТ «КМБ-1»<sup>1</sup>, тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	12 097,4	37 337,0	75 611,0	143 056,7	139 862,5	61 564	14 068	60 017
Собівартість	7 395,4	20 901,2	42 829,2	75 661,8	71 356,1	33 246	9 133	41 595
<b>Валовий прибуток</b>	<b>4 702,0</b>	<b>16 435,8</b>	<b>32 781,8</b>	<b>67 394,9</b>	<b>68 506,4</b>	<b>28 318</b>	<b>4 935</b>	<b>18 422</b>
Загальні витрати	0,0	4 938,1	7 973,3	8 124,7	5 875,0	11 936	1 190	2 441
Інші операційні доходи	1 434,1	4 224,0	5 510,7	4 006,2	2 172,6	8 525	908	1 656
Інші операційні витрати	2 286,3	2 344,2	3 785,0	3 856,8	2 494,3	12 537	4 550	6 773
<b>Операційний прибуток</b>	<b>3 849,8</b>	<b>13 377,5</b>	<b>26 534,2</b>	<b>59 419,6</b>	<b>62 309,7</b>	<b>12 370</b>	<b>103</b>	<b>10 864</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 819	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	13,5	2,5	2,6	104	73	74
Інші доходи	28,3	6,2	1 034,1	1 061,9	533,3	0	0	0
Інші витрати	1 208,1	2 190,6	8 963,2	11 075,3	7 744,3	3 034	250	395
Прибуток від загальної діяльності	2 670,0	11 193,1	18 591,6	49 403,7	55 096,1	14 051	(220)	10 395
Податок на прибуток	5 164,5	658,4	1 104,5	20 573,3	20 497,1	851	5	5
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(2 494,5)</b>	<b>10 534,7</b>	<b>17 487,1</b>	<b>28 830,4</b>	<b>34 599,0</b>	<b>13 201</b>	<b>(225)</b>	<b>10 390</b>

Джерело: ЗАТ «КМБ-1»

<sup>1</sup> 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>2 397,10</b>	<b>68 729,00</b>	<b>230 080,90</b>	<b>94 129,8</b>	<b>93 938,5</b>	<b>86 696,8</b>
<b>Необоротні активи</b>	180,80	50 600,40	541,20	424,4	424,4	424,4
<b>Основні засоби:</b>	180,80	600,40	541,20	424,4	424,4	424,4
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	50 000,00	0,0	0	0	0
<b>Оборотні активи</b>	2 212,40	18 124,90	229 538,20	93 704,8	93 513,8	86 272,4
виробничі запаси	975,20	185,20	98,70	99,1	99,1	66,6
Дебіторська заборгованість за товари:	1 065,90	1 475,90	62 110,20	15 663,4	15 663,4	8 437,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	0	1 274,9	1 038,1	1 061,8
Поточні фінансові інвестиції	0,0	16 047,20	166 047,20	76 594,4	76 594,4	76 594,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:	170,20	416,60	1 264,10	31	77,8	71,9
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	3,90	3,70	1,50	0,6	0,3	0
<b>Пасив</b>	<b>2 397,10</b>	<b>68 729,00</b>	<b>230 080,90</b>	<b>94 129,8</b>	<b>93 938,5</b>	<b>86 696,8</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>2 162,80</b>	<b>2 550,30</b>	<b>2 705,70</b>	<b>87,1</b>	<b>37,2</b>	<b>47,3</b>
Статутний капітал	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50	18,50
Додатковий вкладений капітал	0,0	886,40	1 273,90	1 273,90	1 273,90	1 273,90
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	1 257,90	1 413,30	1 413,30	1 413,30
Резервний капітал	886,40	0,0	0,0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 257,90	1 645,40	155,40	(2 618,6)	(2 668,5)	(2 658,4)
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Поточні зобов'язання</b>	234,30	66 178,70	227 375,20	94 042,7	93 901,3	86 649,5
Кредиторська заборгованість за товари	51	100,20	80,70	2 704,2	2 522,3	2 409,1
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	183,00	31,30	38,10	0	0	0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	8,4	19,6	14,8
з оплати праці	0,30	0,0	0,0	15,2	44,5	55,2
Інші поточні зобов'язання	0,0	66 047,20	227 256,40	91 314,9	91 314,9	84 170,4
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	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
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 257,9</b>	<b>387,5</b>	<b>155,4</b>	<b>49,9</b>	<b>(39,8)</b>



Хід будівництва мікрорайону «Ліски-2» у м. Миколаєві станом на 18.03. 2008 р. (ж/б №№ 10 та 11)



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



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