

Рейтинговий звіт KNBD 001-012 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:	14.09.2010 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 II квартал 2010 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.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.	30.06.2010 р.	14.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA+	uaA+	uaBBB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	оновлення зі зміною прогнозу	зниження із внесенням до контрольного списку	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 з кризою 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	256 384,4	287 457,6	427 326,4	694 480	664 538	677 899	676 688
Дебіторська заборгованість	12 229,0	12 628,3	21 659,6	60 973	85 293	86 329	75 388
Товарно-матеріальні запаси	188 937,8	232 319,4	350 863,7	543 478	480 619	485 973	498 989
Кредиторська заборгованість	8 174,3	255 856,8	361 126,6	583 079	512 345	522 851	519 883
Власний капітал	17 570,5	31 600,8	66 199,8	79 401	107 476	110 331	112 087

Джерело: ПрАТ «Київміськбуд-1»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	75 610,9	143 056,7	139 862,5	61 564	135 419	11 661	20 817
Валовий прибуток (збиток)	32 781,7	67 394,9	68 506,4	28 318	43 543	4 698	7 706
Операційний прибуток (збиток)	18 227,2	48 686,9	62 309,7	12 370	32 687	3 209	5 046
Чистий прибуток (збиток)	17 487,1	28 830,3	34 599,0	13 201	28 075	2 855	4 621

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 29 червня 2010 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 30.06.2010 р. фінансування проекту (I черга) складає 168 342,0 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 30.06.2010 р. становив 52%. Введення житлових будинків I черги було заплановано в IV кварталі 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). Інформацію щодо нових строків введення об'єктів в експлуатацію компанія не надала.

Спад на ринку нерухомості м. Миколаєва продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Миколаївській області, за січень-червень 2010 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 270 млн. грн., що на 7,4% менше від обсягу робіт, виконаних у відповідному періоді попереднього року (тоді як у січні-червні 2009 року спад становив 63%). Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого поживлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення

будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Миколаєва, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ПрАТ «КМБ-1» скоротилася на 1 211 тис. грн. – до 676 688,0 тис. грн. При цьому активи товариства переважно сформовані за рахунок незавершеного виробництва за інвестиційно-будівельними проектами компанії. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець II кварталу 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 I півріччя 2010 року становив 4 621 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 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 ПрАТ «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. Розпочався процес дострокового погашення облигацій. Станом на кінець II кварталу 2010 року зобов'язання за облигаціями серії С відсутні.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг ПрАТ «Київміськбуд-1» підтверджено на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ПрАТ «КМБ-1», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Актив	287 457,60	427 326,40	694 480	664 538	677 899	676 688
Необоротні активи	10 650,10	14 593,20	16 622	23 096	23 323	23 037
Нематеріальні активи	0,0	4,30	5	43	37	33
Незавершене будівництво	356,60	317,00	0	28	0	592
Основні засоби:	2 664,40	7 191,80	12 177	13 328	13 655	12 828
Довгострокові фінансові інвестиції:	2 940,00	2 940,00	2 940	9 456	9 456	9 456
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 689,10	4 140,10	1 500	241	175	128
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0	0	0	0
Оборотні активи	276 800,30	412 724,20	677 842	641 426	654 562	653 641
виробничі запаси	132,20	17,60	2 469	2 097	2 157	2 423
незавершене виробництво	208 496,50	335 855,10	533 491	464 706	467 749	480 994
готова продукція	22 111,70	14 991,00	7 518	11 861	9 915	9 418
товари	1 579,00	0,0	0	1 955	6 152	6 154
Дебіторська заборгованість за товари:	2 644,00	8 172,00	45 905	62 384	63 446	48 391
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,20	0,60	10	6 488	3 654	6 054
за виданими авансами	5 295,00	0,0	2 304	1 907	1 907	1 907
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	9 346,90	12 754	14 514	17 322	19 036
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0	32 363	32 365	32 365
Грошові кошти та їх еквіваленти:	508,00	16,30	437	249	4 563	2 519
Інші оборотні активи	36 033,70	44 324,70	72 954	42 902	45 332	44 380
Витрати майбутніх періодів	7,20	9,00	16	16	14	10
Пасив	287 457,60	427 326,40	694 480	664 538	677 899	676 688
Власний капітал	31 600,80	66 199,80	79 401	107 476	110 331	112 087
Статутний капітал	20,00	20,00	20,00	20	20	20
Резервний капітал	4,00	4,00	4,00	4	4	4
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	31 576,80	66 175,80	79 377	107 476	110 307	112 063
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	10 381,70	30 308,60	92 367	82 068	82 068	82 068
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	62 058	51 759	51 759	51 759
Відстрочені податкові зобов'язання	10 381,70	30 308,60	30 309	30 309	30 309	30 309
Поточні зобов'язання	245 475,10	330 818,00	490 712	430 277	440 783	437 816
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	1 971	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	11 047,70	46 731,60	32 441	15 949	11 243	8 496
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	219 970,40	267 834,80	351 952	254 622	268 555	263 538
з бюджетом	873,30	2 260,80	13	34	53	104
зі страхування	0,0	0,0	11	4	7	4
з оплати праці	0,60	1,60	21	10	88	86
з учасниками	12 876,00	12 876,00	12 876	12 876	12 876	12 876
Інші поточні зобов'язання	708,30	1 116,40	91 427	146 782	147 961	152 711
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	32 000	44 717	44 717	44 717

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	75 611,0	143 056,7	139 862,5	61 564	135 419	11 661	20 817
Собівартість	42 829,2	75 661,8	71 356,1	33 246	91 876	6 963	13 111
Валовий прибуток	32 781,8	67 394,9	68 506,4	28 318	43 543	4 698	7 706
Загальні витрати	7 973,3	8 124,7	5 875,0	11 936	4 830	1 492	2 670
Інші операційні доходи	5 510,7	4 006,2	2 172,6	8 525	5 594	2 615	5 463
Інші операційні витрати	3 785,0	3 856,8	2 494,3	12 537	11 620	2 612	5 453
Операційний прибуток	26 534,2	59 419,6	62 309,7	12 370	32 687	3 209	5 046
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	4 819	1 427	0	0
Фінансові витрати	13,5	2,5	2,6	104	80	1	2
Інші доходи	1 034,1	1 061,9	533,3	0	57 510	27	27
Інші витрати	8 963,2	11 075,3	7 744,3	3 034	63 462	365	435
Прибуток від загальної діяльності	18 591,6	49 403,7	55 096,1	14 051	28 082	2 870	4 636
Податок на прибуток	1 104,5	20 573,3	20 497,1	851	7	15	15
Чистий прибуток (збиток)	17 487,1	28 830,4	34 599,0	13 201	28 075	2 855	4 621

Джерело: ПрАТ «КМБ-1»

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