

## Рейтинговий звіт KJSB 001-005

### про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	дисконтні, іменні облігації
Обсяг випуску:	серії А – 150 000 000,00 грн. на загальну суму: 150 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 10 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 15 000 штук, з них: на загальну суму: 15 000 штук
Термін розміщення:	серії А – з 01.07.2008 р. по 30.06.2009 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації звіту про результати відкритого розміщення та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.06.2013 р. (включно)
Термін погашення:	серії А – з 01.07.2013 р. по 10.07.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	08.04.2008 р.
Дата оновлення:	19.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB-</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала кредитних рейтингів 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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

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	08.04.2008.	25.09.2008	19.03.2009	19.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже 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 ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» підтримується:**

- зв'язком Емітента (через учасника) з ПП «ТФ «Будівельник», яким протягом періоду діяльності (з 1998 року) на правах Замовника та Генпідрядника було зведено десять житлових будинків загальною площею 47,2 тис. кв. м.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» обмежується:**

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років (непокритий збиток на 31.03.2009 р. становив 5 073,5 тис. грн.);
- відсутністю фінансового плану на період обігу облігацій;
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	63,1	878,4	4 357,0	28 896,7	31 833,4
Власний капітал	(51)	(427,3)	2 361,3	10 357,2	13 159,5
Дебіторська заборгованість	6,0	759,3	2 348,0	1 142,2	1 114,7
Основні засоби	0,0	42,50	1 058,3	11 119,8	10 674,6
Кредиторська заборгованість	81,0	174,5	623,2	552,5	1 006,9

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	180,5	6,2	18,2
Разом доходи	0,0	0,0	180,6	389,0	338,1
Разом витрати	82,0	495,3	1 718,8	4 458,7	1 853,9
Чистий прибуток (збиток)	(82,0)	(495,3)	(1 538,2)	(4 069,7)	2 192,0

ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» засновано у формі товариства з обмеженою відповідальністю у 2005 році. Основними видами діяльності ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» є загальне будівництво будівель, будівельна діяльність, ремонтно-будівельні роботи тощо, для чого було отримано відповідну ліцензію Міністерством будівельної політики, архітектури та житлово-комунального господарства АР Крим серії АБ №179255 від 06.09.2005 р. терміном дії – до 06.09.2010 р., що дозволяє здійснювати дослідницькі та проектні роботи в будівництві, спорудження несучих та огорожувальних конструкцій, будівництво і монтаж інженерних і транспортних мереж, включаючи сейсмічні райони та особливо складні інженерно-геологічні умови.

На сьогодні ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» як Забудовник спільно з Ялтинським благодійним фондом ветеранів СБУ «ЩИТ» (Замовник) здійснює реалізацію інвестиційно-будівельних проектів зведення багатоповерхових житлових будинків у районі вул. Достоевського-Сеченова та по вул. Грибосдова в районі будинку №13 у м. Ялті на підставі договору про спільну діяльність за пайовою участю в будівництві житлових будинків від 23.02.2006 р.

Наразі за об'єктом у районі вул. Достоевського-Сеченова переноситься дорога, проводиться облаштування котловану та зведення підпірної стіни. Станом на 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта становить 1,5% (профінансовано робіт на суму 1 200,0 тис. грн. (3% від кошторисної вартості)). Протягом IV кварталу 2008 року та I кварталу 2009 року роботи на будівництві не велися.

Готовність будинку станом на 31.03.2009 р. складає близько 11%. Протягом IV кварталу 2008 року та I кварталу 2009 року роботи на будівництві не велися. На об'єкті зведено другий поверх цокольного приміщення. Обсяг фінансування будівництва станом на 31.03.2009 р. складає 2 700,0 тис. грн. (25% від кошторисної вартості).

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. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. За I квартал 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Зниження обсягів будівництва за I квартал 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 50,6% та 96,9% відповідно знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків та роботи із завершення будівництва, на 46,8% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких у загальному обсязі складає 89,8%. На 41-69% знизилися обсяги робіт із спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» збільшилась на 2 936,7 тис. грн., або 10,2% – до 31 833,4 тис. грн. Збільшення

активів компанії відбулось переважно за рахунок зростання товарно-матеріальних запасів (капіталовкладення у будівництво), джерелом фінансування чого є переважно позикові кошти, а також власний капітал. Активи ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» станом на 31.03.2009 р. на 37,7% формуються необоротними активами, які протягом I кварталу 2009 року зменшилися на 1,8% – до 12 016,4 тис. грн. Довгострокові зобов'язання станом на 31.03.2009 р. склали 17 541,6 тис. грн., і зменшилися протягом аналізованого періоду на 1,8%. Протягом I кварталу 2009 року власний капітал збільшився на 27,1%, і складав на кінець березня 2009 року 13 159,5 тис. грн. За звітній період відбулося збільшення статутного капіталу з 18 000,0 тис. грн. до 19 500,0 тис. грн., при цьому неоплачений капітал на кінець березня 2009 року склав 1 267,0 тис. грн. Також скоротилася величина непокритого збитку до 5 073,5 тис. грн. у результаті прибуткової діяльності компанії протягом першого кварталу.

Протягом I кварталу 2009 року підприємство отримало чистий дохід у розмірі 18,2 тис. грн., інші звичайні доходи – 319,9 тис. грн. (курсова різниця). У результаті за підсумками I кварталу 2009 року ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» отримало доходів на суму 338,1 тис. грн. Діяльність ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» протягом I кварталу 2009 року була прибутковою. Обсяг отриманого прибутку становив 2 192,0 тис. грн.

У своїй діяльності ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» користується банківською позикою, заборгованість за якою станом на 31.03.2009 р. склала 16 171,8 тис. грн., або 50,8% валюти балансу.

Тимчасовим свідоцтвом ДКЦПФР №390/2/08-Т від 11.04.2008 р. зареєстровано емісію дисконтних облігацій серії А. Станом на 31.03.2009 р. облігації не розміщувались.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску дисконтних облігацій ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «**стабільний**».

**Генеральний директор**

**С. А. Дубко**

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

**А. Г. Кулик**

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

**М.В. Сеньків**

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	0,00	42,50	1 058,30	12 236,60	12 016,4
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	1 116,80	1 341,8
Основні засоби	0,00	42,50	1 058,30	11 119,80	10 674,6
Оборотні активи	63,10	835,90	3 298,70	16 660,10	19 817,0
Запаси:	25,90	75,40	914,30	10 711,60	12 030,8
Виробничі запаси	0,00	74,40	914,30	10 711,60	12 030,8
Незавершене виробництво	25,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Готова продукція	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Товари	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Векселі одержані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість :	6,00	759,30	2 348,00	1 142,20	1 114,7
За товари	0,70	746,20	1 859,90	2,10	20,7
За розрахунками:	5,30	13,10	488,10	21,90	21,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	0,00	0,00	1 118,20	1 072,9
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	31,20	1,20	36,40	5,50	0,8
в національній валюті	31,20	1,20	36,40	5,50	0,8
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	4 800,80	4 878,9
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	1 791,8
<b>Всього активи</b>	<b>63,10</b>	<b>878,40</b>	<b>4 357,00</b>	<b>28 896,70</b>	<b>31 833,4</b>
Власний капітал	(51,00)	(427,30)	2 361,30	10 357,20	13 159,5
Статутний капітал	31,00	150,00	8 000,00	18 000,00	19 500,0
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(82,00)	(577,30)	(3 196,20)	(7 265,50)	(5 073,5)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	2 442,50	377,30	1 267,0
Довгострокові зобов'язання	0,00	1 131,20	1 249,20	17 861,50	17 541,6
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	16 492,50	17 541,6
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	1 131,20	1 249,20	1 369,0	0,0
Цільове фінансування	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Поточні зобов'язання	114,10	174,50	746,50	678,00	1 132,3
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	81,00	172,20	603,70	485,10	849,2
Поточні зобов'язання за розрахунками	0,00	2,30	19,50	67,40	157,7
Інші поточні зобов'язання	33,10	0,00	123,30	125,50	125,4
Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>Всього пасиви</b>	<b>63,10</b>	<b>878,40</b>	<b>4 357,00</b>	<b>28 896,70</b>	<b>31 833,4</b>

## Показники фінансово-господарської діяльності ТОВ «КРИМЖИЛСПЕЦБУД», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
<b>Чистий дохід від реалізації продукції, надання послуг</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>180,5</b>	<b>6,2</b>	<b>18,2</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,1	48,6	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	334,2	319,9
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>180,6</b>	<b>389,0</b>	<b>338,1</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	8 547,4	3 211,1
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	6 708,1	28,0
Витрати на оплату праці	0,0	45,6	146,8	386,2	151,1
Відрахування на соціальні заходи	0,0	17,5	65,5	155,4	57,4
Амортизація	0,0	0,8	28,9	2 102,4	621,8
Інші операційні витрати	82,0	426,0	1 477,6	1 345,1	347,9
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	2 308,9	151,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	5,4	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>82,0</b>	<b>495,3</b>	<b>1 718,8</b>	<b>4 458,7</b>	<b>1 853,9</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(82,0)</b>	<b>(495,3)</b>	<b>(1 538,2)</b>	<b>(4 069,7)</b>	<b>2 192,0</b>



Макет житлового будинку в районі вул. Достоєвського-Сєченова у м. Ялті



Будівельні роботи в районі вул. Достоєвського-Сєченова у м. Ялті станом на 31.12.2008 р.



Будівельні роботи в районі вул. Достоєвського-Сєченова у м. Ялті станом на 04.06.2009 р.



Макет житлового будинку по вул. Грибоєдова в районі будинку №13 у м. Ялті



Будівельні роботи по вул. Грибоєдова в районі будинку №13 у м. Ялті станом на 31.12.2008 р.



Будівельні роботи по вул. Грибоєдова в районі будинку №13 у м. Ялті станом на 09.06.2009 р.