

## **Рейтинговий звіт KIBD 001-007 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»
Тип рейтингу:	короткостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 31 845 570,0 грн. на загальну суму 31 845 570,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 690,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 46 153 штук загальною кількістю 46 153 штук
Термін розміщення:	серії А – з 11.08.2008 р. по 15.08.2008 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.11.2008 р.
Термін погашення:	серії А – з 01.12.2008 р. по 01.10.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	22.04.2008 р.
Дата оновлення:	27.08.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaK4</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. 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 ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» за II квартал та 6 місяців 2009 року в цілому, 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	22.04.2008	24.07.2008	03.03.2009 р.	18.06.2009 р.	27.08.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу	uaK4	uaK4	uaK4	uaK4	uaK4
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Фінансовий стан такого позичальника недостатній для того, щоб запобігти передбачуваним ризикам у короткостроковому періоді.

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» підтримується:**

- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Гурзуфське шосе, 8-б у смт. Гурзуф, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А;
- досвідом діяльності у будівельній сфері та володіння відповідними виробничими потужностями ТОВ «Урбек», яка виступало підрядником зведення будинку по вул. Гурзуфське шосе у смт. Гурзуф.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» обмежується:**

- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	0,0	32 585,2	70 803,0	70 067,4	37 945,7
Дебіторська заборгованість	0,0	17 471,4	6 727,0	6 567,0	6 601,9
Незавершене будівництво	0,0	71,5	1 124,0	2 761,9	2 799,2
Готова продукція	0,0	0,0	0,0	27 722,1	27 650,4
Кредиторська заборгованість	0,0	18 552,7	31 846,0	61,3	95,6

*Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»*

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

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	601,1	19 278,2	922,1	1 238,5
Разом витрати	0,0	593,3	19 076,5	932,0	1 371,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	7,8	201,7	(9,9)	(132,5)

*Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»*

## Зміст

РЕЗЮМЕ.....	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «КРИМІНВЕСТБУД-С.М.».....	7
2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНУ ДІЯЛЬНІСТЬ ТОВ «КРИМІНВЕСТБУД-С.М.».....	8
3. АНАЛІЗ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ АР КРИМ ПРОТЯГОМ ІІ КВАРТАЛУ ТА 6 МІСЯЦІВ 2009 РОКУ В ЦІЛОМУ .....	12
4. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «КРИМІНВЕСТБУД-С.М.» СТАНОМ НА 30.06.2009 Р. ....	15
5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ .....	19
ВИСНОВОК .....	21
ДОДАТКИ.....	22
Додаток до Рейтингового звіту №1 .....	23
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	25

## Резюме

ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» зареєстровано Виконавчим комітетом Ялтинської міської ради Автономної Республіки Крим 05.02.2007 р. Основними видами діяльності ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» за КВЕД є організація будівництва об'єктів нерухомості для продажу чи здавання в оренду, купівля та продаж власного нерухомого майна, здавання в оренду нерухомого майна, діяльність агентств нерухомості, управління нерухомим майном.

Поточна діяльність ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» зосереджена на реалізації проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку по вул. Гурзуфське шосе смт. Гурзуф АР Крим. Для реалізації проекту були випущені облігації серії А.

На сьогодні, житловий будинок у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе, 8-б введено в експлуатацію (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 10.11.2008 р.), фінансування склало 33 977,9 тис. грн.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Зниження обсягів будівництва за I півріччя 2009 року в порівнянні з відповідним періодом 2008 року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 56% знижені обсяги робіт по підготовці будівельних майданчиків, на 49% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд. На 33-39% знизилися обсяги робіт по спорудженню місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 132,5 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року зменшилася на 45,8% (з 70 067,4 тис. грн. до 37 945,7 тис. грн.). Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно скороченням поточних фінансових інвестицій товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно розміщені цільові облігації, заборгованість за векселі та зворотна фінансова допомога.

У III кварталі 2008 року товариство зареєструвало випуск цільових облігацій серії А (Тимчасове свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій №461/2/08-Т від 31 липня 2008 року). Станом на 30.06.2009 року облігації розміщені у повному обсязі. На сьогодні розпочато процедуру погашення облігацій.

## 1. Загальна інформація про ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Кримінвестбуд-С.М.» (далі – ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.», або Емітент) зареєстровано Виконавчим комітетом Ялтинської міської ради Автономної Республіки Крим 05.02.2007 р., про що видано Свідоцтво про державну юридичної особи Серії А01 №065333, код за ЄДРПОУ: 34836584.

Юридична та фактична адреса: АР Крим, м. Ялта, смт. Гурзуф, вул. Подвойского, буд. 9, кв. 32.

Основними видами діяльності ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» за КВЕД є:

- організація будівництва об'єктів нерухомості для продажу чи здавання в оренду (70.11.0);
- купівля та продаж власного нерухомого майна (70.12.0);
- здавання в оренду нерухомого майна (70.20.0);
- діяльність агентств нерухомості (70.31.0);
- управління нерухомим майном (70.32.0).

Статутний фонд ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» становить 1 000 000,0 грн., який сплачено повністю грошима. Учасниками Емітента є чотири фізичні особи – резиденти України.

Таблиця 1.1. Перелік учасників ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

Учасник	Адреса реєстрації	Частка у СФ, грн.	Частка у СФ, %
Савченко Василь Федорович	м. Суми, вул. П. Комуни, б. 52, кв. 13	100 000,0	10
Прокоф'єв Валерій Олегович	м. Сімферополь, вул. Єнісейська, б. 22, кв. 46	350 000,0	35
Литвиненко Василь Васильович	м. Ялта, вул. Спендіарова, б. 8, кв. 14	350 000,0	35
Деркач Роман Петрович	м. Ялта, смт. Гурзуф, Подвойського, б. 9, кв. 32	200 000,0	20
<b>Разом</b>		<b>1 000 000,0</b>	<b>100</b>

Розподіл часток між учасниками ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» не дозволяє жодному з них здійснювати одноосібний контроль за діяльністю компанії.

За даними ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.», компанія не має дочірніх підприємств, філій та представництв. Компанія не володіє частками статутних фондів інших підприємств та не входить до складу концернів, асоціацій, груп компаній тощо. Заходи регулюючих органів до компанії не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 10 000 грн., не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді.

## 2. Інформація про інвестиційно-будівельну діяльність ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» на сьогодні як Замовник-Інвестор реалізує проект будівництва багатоквартирного житлового будинку за адресою: АРК, смт. Гурзуф, вул. Гурзуфське шосе.

Проектом будівництва передбачається зведення багатоповерхового житлового будинку проектною площею 6 549,0 кв. м, розрахованого на 54 квартири площею 4 615,3 кв. м та нежитлові приміщення площею 1 688,6 кв. м та паркінг на 6 машино-місць.



Рисунок 2.1. Макет будівництва житлового будинку за адресою: АРК., смт. Гурзуф, вул. Гурзуфське шосе

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»



Таблиця 2.1. Техніко-економічні показники житлового будинку за адресою: АРК, смт. Гурзуф, вул. Гурзуфське шосе

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки	га	0,21
Площа забудови	кв. м	780,0
Загальна площа	кв. м	6 549,0
Площа квартир	кв. м	4 162,0
Загальна площа квартир	кв. м	4 615,3
Кількість квартир, з них:	од.	54
– однокімнатні	од.	9
– двокімнатні	од.	27
– трикімнатні	од.	17
– чотирикімнатні	од.	1
Площа вбудованих нежитлових приміщень	кв. м	1 688,6
Будівельний об'єм	куб. м	20 665,5
Місткість паркінгу	од.	6
Поверховість	пов.	цоколь+10 поверх+тех.. поверх

Джерело: Позитивний комплексний висновок державної експертизи №1065-01-2007 служби «Укрінвестекспертиза» в АРК від 27.08.2007 р.

Будівництво житлового будинку відбувалося на земельній ділянці загальною площею 0,21 га, яку надано в дострокову оренду СПД Деркачу Роману Петровичу терміном на 49 років для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе Рішенням Гурзуфської селищної ради №12 від 02.12.2004 р. На виконання зазначеного вище Рішення між СПД Деркач Р.П. та Гурзуфською селищною радою укладено Договір оренди від 11.02.2005 р., який зареєстровано у книзі записів про державну реєстрацію договорів оренди земельних ділянок 11.07.2005 р. за №040502100022.

Рішенням Гурзуфської селищної ради №23 від 25.12.2007 р. «Про передачу земельної ділянки в суборенду» вказана земельна ділянка, що перебуває в оренді у СПД Деркач Р. П., передана в суборенду ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» строком на 10 років для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе. На виконання зазначеного вище Рішення між ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» та Гурзуфською селищною радою укладено Договір суборенди земельної ділянки від 25.01.2008 р., який зареєстровано у книзі записів про державну реєстрацію договорів оренди земельних ділянок 19.02.2008 р. за №040800700001.

Нормативну грошову оцінку земельної ділянки визначено у сумі 382 790,1 грн., орендна плата складає 30 623,21 грн., що вноситься суборендатором щороку. Зазначену земельну ділянку передано ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» актом приймання-передачі земельної ділянки від 19.02.2008 р.

На момент передачі земельна ділянка була вільною від забудов.

Для реалізації інвестиційно-будівельного проекту ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» взяло на себе зобов'язання перед селищною радою смт. Гурзуф, а саме

зобов'язання щодо проектування та будівництва газопроводу середнього тиску, одного устаткування низького тиску біля будинку по вул. Гурзуфське шосе, другого – біля житлового будинку №6 по вул. Гурзуфське шосе. Компанія також має сплатити пайовий внесок у розвиток мережі водопроводу на суму 201,6 тис. грн. Зазначені зобов'язання ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» планує виконати після введення житлового будинку в експлуатацію.

З метою реалізації проекту між СПД Деркач Р.П. та ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» укладено Договір спільної діяльності (простого товариства) від 14.02.2007 р., предметом якого є спільна господарська діяльність сторін, що здійснюватиметься шляхом об'єднання їх фінансових, майнових ресурсів у вигляді рухомого та нерухомого майна, що належить сторонам, майнових прав, цінних паперів, матеріальних, трудових, виробничих ресурсів тощо. Відповідно до укладеної Угоди №1 від 19.02.2008 р. сторонами добровільно розірвано Договір про спільну діяльність (простого товариства) від 14.02.2007 р., у зв'язку з чим ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» має перерахувати СПД Деркач Р.П. 170,0 тис. грн. коштів, внесених останнім для фінансування будівництва. В свою чергу СПД Деркач Р.П. відмовляється від всяких претензій на право володіння, користування та розпорядження відповідної частки у незавершеному будівництві вказаного об'єкта.

Для реалізації проекту його учасниками отримано Позитивний комплексний висновок державної експертизи служби «Укрінвестекспертиза» в АРК №1065-01-2007 від 27.08.2007 р. із затвердженням основних техніко-економічних показників будинку та отримано Дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю на виконання будівельних робіт №13-ж/09-07 від 05.09.2007 р. Авторський нагляд здійснює Ялтинська філія Інституту «КримНДІпроект», технічний нагляд – ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.».

З метою забезпечення проведення будівельно-монтажних та інших робіт зі спорудження ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» підписано з ТОВ «Урбек» договір підряду на виконання робіт за об'єктом «Багатоквартирний житловий будинок з паркінгом у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе» №16.03.2007 р. від 16.03.2007 р.

Відповідно до укладеного договору Підрядник зобов'язується на свій ризик, своїми та залученими силами виконати будівельні роботи та передати їх обсяги Замовнику.

Договірна ціна будівельних робіт становить 25 201 843,0 грн., у т.ч. ПДВ – 4 200 307,0 грн.

Початок робіт за договором – 30 днів з часу оповіщення Замовника про готовність будівельного майданчика до передачі та актом Підряднику – до 15.07.2007 р. Завершення робіт – через 13 місяців з початку будівельних робіт, а саме в вересні поточного року. Проте через з виконанням робіт з облаштування пальового поля із ТОВ «Планета-міст» термін робіт було перенесено на 15 днів, фактичне виконання робіт було розпочато 01.08.2007 р.

Таблиця 2.2. Графік виконання робіт будівництва житлового будинку у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе

Найменування робіт	Вартість, тис. грн.	Термін виконання
Розробка котловану з перевезенням ґрунту	126,0	серпень 2007 року
Залізобетон та стіни	11 340,8	серпень 2007 року – березень 2008 року
Оздоблення	7 938,6	грудень 2007 року – вересень 2008 року
Сантехніка	2 520,2	грудень 2007 року – вересень 2008 року
Електрика	3 276,2	грудень 2007 року – вересень 2008 року
<b>Всього</b>	<b>25 201,8</b>	<b>Серпень 2007 – Вересень 2008</b>

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

Загальна кошторисна вартість зведення будинку становить 31 845,6 тис. грн. (ПДВ – 5 307,6 тис. грн.), з них: 25 901,2 тис. грн. – будівельно-монтажні роботи, 632,3 тис. грн. – вартість устаткування, 4,4 тис. грн. – інші витрати.

На сьогодні житловий будинок у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе, 8-б введено в експлуатацію (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 10.11.2008 р.), фінансування якого склало 33 977,9 тис. грн.



Рисунок 2.2. Житловий будинок у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе, 8-б станом на 21.08.2009 р.

### 3. Аналіз розвитку ринку нерухомості АР Крим протягом ІІ кварталу та 6 місяців 2009 року в цілому

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом ІІ кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості.

За І півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року.

Таблиця 2.1. Обсяг виконаних будівельних робіт за періоди 2009 року

Період	У фактичних цінах, тис. грн.	у % до відповідного періоду попереднього року
Січень	144 911	70.9
Січень-лютий	169 882	54.0
Січень-березень	298 325	49.4
Січень-березень	450 957	54.6
Січень-лютий	583 102	53.0
Січень-березень	763 968	52.5

Джерело: Головне управління статистики в АР Крим

Зниження обсягів будівництва за І півріччя 2009 року в порівнянні з відповідним періодом 2008 року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 56% знижені обсяги робіт по підготовці будівельних майданчиків, на 49% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд. На 33-39% знизилися обсяги робіт по спорудженню місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

Зниження обсягів будівництва у порівнянні з відповідним періодом 2008 року спостерігалось в 23 регіонах республіки. Зокрема будівельники м. Сімферополя (69% від загального обсягу) знизили обсяги будівництва на 47%. Значне зниження обсягу виконаних робіт зафіксовано в Феодосії (на 74%), в м. Алушта, м. Армянськ, м. Судак, м. Євпаторії, у м. Ялта та Сімферопольському районі. При цьому збільшили обсяги виконаних протягом І півріччя 2009 року робіт будівельні організації Керчі (на 15%).

На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища характерні для будівельного сектора поки не знайшли відображення в показнику площі житла введеного в експлуатацію у І півріччі 2009р. в АР Крим. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом І півріччя 2009 року будівельними організаціями Криму було

введено в експлуатацію 112,5 тис. кв. м. житлової нерухомості, що на 9,6% більше показника відповідного періоду 2008 року. Загалом було введено в експлуатацію 896 квартир, з них у міських поселеннях – 784, у сільській місцевості – 112 квартир. Найбільше житла було введено в експлуатацію в м. Ялта (44,6 тис. кв. м.) та м. Сімферополь (34 тис. кв. м). При цьому суттєво зменшились обсяги житла введеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками.

**Таблиця 3.2. Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери забудовниками АР Крим за I півріччя 2009 року.**

	Введено в експлуатацію в I півріччі 2009р.	У % до відповідного періоду 2008 року
Житлові будинки, кв. м загальної площі	112,5	109,6
Дитячі дошкільні заклади, місць	-	-
Амбулаторно-поліклінічні заклади, відвідувань за зміну	-	-
Лікарні, ліжок	-	-

*Джерело: Головне управління статистики в Автономній Республіці Крим*

Протягом II кварталу 2009 року більшість підприємств галузі вже працювали по кризовому графіку. Для всіх очевидним стало, що кризові явища в галузі носять довгостроковий характер і швидко не закінчатся, тому забудовники змушені були пристосовуватися до кризи. Здебільшого це відбувалося через зупинку робіт на будівельних майданчиках, втілення програм скорочення витрат забудовників, зокрема й скорочення персоналу, через зупинку розробки нових проектів чи їх виконання тільки на стадії документації тощо. Більшість компаній, що планують і надалі працювати на ринку будівництва переглянули власний проектний портфель та портфель земельних ділянок, визначили пріоритети подальшої роботи.

Загалом в Криму на різних стадіях будівництва знаходиться біля 250 об'єктів житлової нерухомості, за якими передбачено зведення більш ніж 3 млн. кв. м. нерухомості.

Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залуження кредитного фінансування. Лише окремі будівельні компанії продовжують отримувати кошти за кредитними договорами, (здебільшого за договорами, що були укладені до початку кризових явищ). Ситуація з платоспроможним попитом на первинну нерухомість також залишається складною.

Наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені.

Надходження коштів у забудовників також відбувається за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку найбільш

активним сегментом є сегмент найдешевших об'єктів (головним чином однокімнатні квартири), на які дійсно існує платоспроможний попит.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Стабільним буде попит на малогабаритне відносно недороге житло, квартири бізнес-класу великих площ продаватимуться досить складно, зростатиме кількість операцій обміну нерухомості. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Зниження обсягів будівництва за I півріччя 2009 року в порівнянні з відповідним періодом 2008 року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 56% знижені обсяги робіт по підготовці будівельних майданчиків, на 49% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд. На 33-39% знизилися обсяги робіт по спорудженню місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

#### 4. Результати фінансово-господарської діяльності ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» станом на 30.06.2009 р.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» зменшилася на 45,8% (з 70 067,4 тис. грн. до 37 945,7 тис. грн.). Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно скороченням поточних фінансових інвестицій товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно розміщені цільові облігації, заборгованість за векселі та зворотна фінансова допомога.

Протягом II кварталу 2009 року поточного року відбулися зміни у структурі активів товариства, які характеризуються зменшенням оборотних та збільшенням необоротних активів, що призвело до зростання їх питомої ваги у валюті балансу на 5 п. п. – до 9,7%.

Сума оборотних активів за II квартал зменшилася на 48,7% – до 34 254,7 тис. грн., що становить 90,3% валюти балансу. Зменшенням оборотних активів за аналізований період було зумовлено, насамперед, скороченням поточних фінансових інвестицій, де обліковувалися цінні папери ТОВ «Перша Фондова Брокерська Компанія» у розмірі 32 402,9 тис. грн.

Також станом на кінець червня 2009 року оборотні активи підприємства включали в себе запаси (переважно, капіталовкладення у реалізацію будівельного проекту у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе, 8-б) у розмірі 27 651,6 тис. грн. (72,9% валюти балансу); дебіторську заборгованість (переважно заборгованість за розрахунками з бюджетом, за товари, роботи, послуги та інша поточна заборгованість) – 6 601,9 тис. грн. (17,4%), величина якої за звітний квартал зросла на 0,5%; а також, незначні за розмірами грошові кошти та інші оборотні активи – 0,7 тис. грн. та 0,5 тис. грн., відповідно.

Незначні за розмірами витрати майбутніх періодів за звітний період зменшилися на 34,4%, і на кінець червня поточного року склали 2,1 тис. грн.

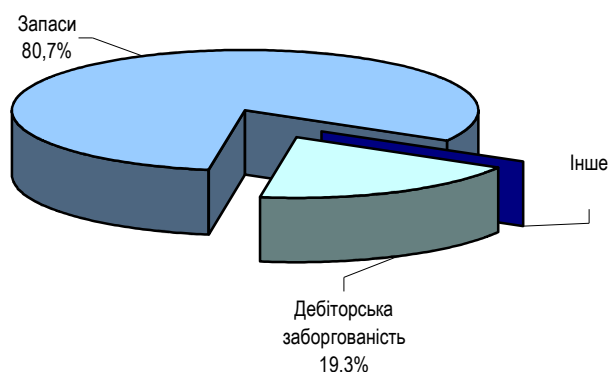


Рисунок 4.1. Структура оборотних активів ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» станом на 30.06.2009 р.

На кінець червня 2009 року необоротні активи товариства були сформовані за рахунок незавершеного будівництва у розмірі 2 799,2 тис. грн. (7,4%), величина якого за другий квартал 2009 року збільшилася на 1,4%; та основними засобами – 889,7 тис. грн., величина яких за звітний квартал зросла на 68,9%.

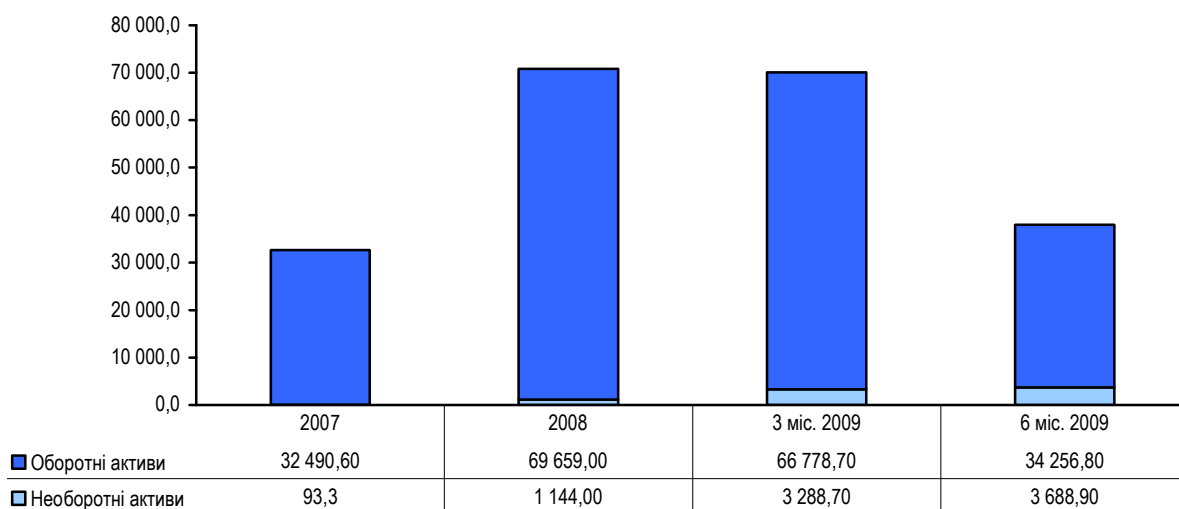


Рисунок 4.2. Динаміка активів ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.», тис. грн.

Сума поточних зобов'язань товариства за II квартал 2009 року збільшилася на 54,1% – до 2 134,6 тис. грн., що становить 5,6% джерел формування валюти балансу. Зростання поточних зобов'язань за зазначений період було зумовлено збільшенням кредиторської заборгованості товариства (переважно за товари, роботи та послуги) на 56% – до 95,6 тис. грн. (0,3%); та інших поточних зобов'язань товариства (заборгованість за цінні папери перед Першою Фондовою Брокерською Фірмою, зворотна фінансова допомога від учасників – 1 954,6 тис. грн., заборгованість з ПДВ – 55,1 тис. грн. та інше) на 54,1% – до 2 134,6 тис. грн. (5,6%).



Домінуючим елементом у структурі пасивів товариства на кінець червня 2009 року залишаються довгострокові зобов'язання, сума яких за другий квартал зменшилася на 48,6% – до 34 638,1 тис. грн., що становить 91,3% джерел формування валюти балансу. Скорочення довгострокових зобов'язань за звітний період було зумовлено насамперед погашенням векселів на суму 32 403,0 тис. грн. На кінець червня 2009 року довгострокові зобов'язання товариства були сформовані розміщеними цільовим облігаціями серій А на загальну суму 30 373,1 тис. грн. (80%); та заборгованістю по векселям у розмірі 4 265,0 тис. грн. Погашення векселів має відбутися протягом 2017-2018 рр.

Протягом II кварталу 2009 року відбулося зменшення власного капіталу у результаті збитковою діяльністю товариства протягом кварталу та, як результат, зменшення сукупної величини нерозподіленого прибутку до 77,4 тис. грн. Станом на 30.06.2009 р. власний капітал ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» складав 1 077,4 тис. грн. і був сформований за рахунок внесків до статутного фонду у розмірі 1 000,0 тис. грн. (2,6%), величина яких за аналізований період не змінилася.

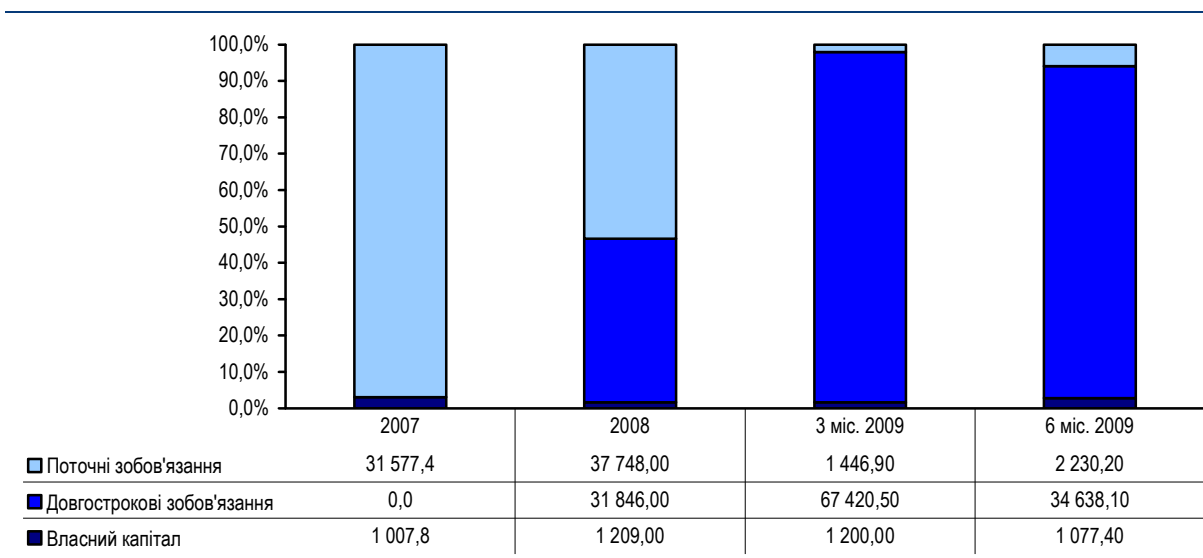


Рисунок 4.3. Динаміка структури пасиву ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» протягом січня-червня 2009 року була збитковою. Так, на кінець червня 2009 року підприємство отримало збиток у розмірі 132,5 тис. грн. Протягом звітної періоду доходи товариства були сформовані переважно за рахунок отриманих відсотків від депозитного вкладу 1,5 тис. грн.; дохід від надання послуг – 1 237,0 тис. грн. Витрати були сформовані за рахунок витрат на господарську діяльність та інше.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 132,5 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року зменшилася на 45,8% (з 70 067,4 тис. грн. до 37 945,7 тис. грн.). Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно скороченням поточних фінансових інвестицій товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно розміщені цільові облігації, заборгованість за векселі та зворотна фінансова допомога.

## 5. Інформація про випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» та затверджено Протоколом №1-04/08 від 01.04.2008 р.

Раніше Емітент не здійснював розміщення облігацій.

Таблиця 5.1. Параметри запланованого випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні цільові звичайні, забезпечені
Серія:	A
Загальний обсяг випуску:	31 845 570,0 грн.
Кількість облігацій:	46 153 штук
Номінальна вартість однієї облігації:	690,0 грн.
Термін розміщення:	з 11.08.2008 р. по 15.08.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.11.2008 р.
Термін погашення:	з 01.12.2008 р. по 01.10.2009 р.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, будуть у повному обсязі (31 845 570,00 грн.) спрямовані на здійснення господарської діяльності ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» з фінансування будівництва, а саме багатоквартирного житлового будинку з паркінгом за адресою: АРК, м. Ялта, смт. Гурзуф, вул. Гурзуфське шосе – та погашення заборгованості перед третіми особами, яка виникла внаслідок здійснення господарської діяльності щодо будівництва зазначеного будинку.

Облігації погашаються шляхом надання власникам облігацій відповідної загальної площі обраних власниками облігацій квартир, з розрахунку, що 1 облігація надає право на отримання 0,1 кв. м загальної площі відповідної квартири, що зазначено у договорі резервування, укладеного разом з договором купівлі-продажу відповідного пакета облігацій.

Таким чином, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та у разі розміщення всього обсягу облігацій власникам облігацій до погашення будуть надані 4 615,3 кв. м загальної площі квартир у зазначеному будинку, що складає 100% площ, передбачених Позитивним комплексним висновком Служби «Укрінвестекспертиза» в АРК №1065-01-2007 від 27.08.2007 р.

Розміщення облігацій здійснюватиметься Емітентом самостійно. Перепродаж облігацій на вторинному ринку здійснюватиметься пакетами, які відповідають площі обраного приміщення. Після придбання пакета облігацій на вторинному ринку новий власник одночасно з укладенням договору купівлі-продажу пакета облігацій має переоформити у Емітента договір резервування.

У випадку якщо введення об'єкта будівництва в експлуатацію буде здійснено раніше дати початку погашення облігацій, то Емітент має право здійснити дострокове погашення випуску облігацій.

Випуск облігацій забезпечений порукою з боку ТОВ «КЕПТАЛБУДІНВЕСТ», з яким ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» укладено відповідний договір від 01.04.2008 р. Згідно з договором Поручитель зобов'язується перед кожним власником облігацій серії А, випущених Емітентом, додатково (субсидіарно) відповідати за виконання зобов'язань з погашення (виплати номінальної вартості) та дострокового погашення облігацій, а також сплати інших витрат, пов'язаних із забезпеченням порукою вимогою. Порука набуває сили з дати реєстрації випуску облігацій у ДКЦПФР і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань за договором. Валюта балансу зазначеного товариства станом на кінець березня 2008 року складала 16 210,8 тис. грн., власний капітал – 1 984,4 тис. грн. За перший квартал 2008 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 80,0 тис. грн.

У III кварталі 2008 року товариство зареєструвало випуск цільових облігацій серії А (Тимчасове свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій №461/2/08-Т від 31 липня 2008 року). Станом на 30.06.2009 року облігації розміщені у повному обсязі. На сьогодні розпочато процедуру погашення облігацій.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» підтверджено на рівні **uaK4**, 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**

**Балансові дані ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.», тис. грн.**

АКТИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Незавершене будівництво	71,5	1 124,0	2 761,9	2 799,2
Основні засоби:				
залишкова вартість	21,8	20,0	526,8	889,7
первісна вартість	30,0	36,0	563,5	938,2
знос	8,2	16,0	36,7	48,6
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>93,3</b>	<b>1 144,0</b>	<b>3 288,7</b>	<b>3 688,9</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	1,2
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	30 452,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	27 722,1	27 650,4
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	63,0	75,3	75,3
первісна вартість	0,0	63,0	75,3	75,3
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	12,6	6 286,0	6 151,7	6 215,3
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	17 458,8	378,0	340,0	311,3
Поточні фінансові інвестиції	0,0	32 403,0	32 402,9	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	15 019,2	73,0	83,5	0,7
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,5
<b>Усього за розділом II</b>	<b>32 490,6</b>	<b>69 655,0</b>	<b>66 775,5</b>	<b>34 254,7</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>32 585,2</b>	<b>70 803,0</b>	<b>70 067,4</b>	<b>37 945,7</b>

ПАСИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7,8	209,0	200,0	77,4
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1 007,8</b>	<b>1 209,0</b>	<b>1 200,0</b>	<b>1 077,4</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	31 846,0	67 420,5	34 638,1
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>31 846,0</b>	<b>67 420,5</b>	<b>34 638,1</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	13 024,7	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	18 550,7	36 668,0	56,7	90,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,0	0,0	0,4	0,5
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	2,0	1,4	1,5
з оплати праці	0,0	4,0	2,8	2,9
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	1 074,0	1 385,6	2 134,6
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>31 577,4</b>	<b>37 748,0</b>	<b>1 446,9</b>	<b>2 230,2</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>32 585,2</b>	<b>70 803,0</b>	<b>70 067,4</b>	<b>37 945,7</b>



## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.», тис. грн.

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	25,7	162,8	920,7	1 237,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	575,4	19 115,4	1,4	1,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>601,1</b>	<b>19 278,2</b>	<b>922,1</b>	<b>1 238,5</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	824,6	1 117,8
Матеріальні витрати	29,5	4,5	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	16,3	3,6	11,3	21,2
Відрахування на соціальні заходи	6,0	1,3	4,2	7,9
Амортизація	8,2	7,6	12,3	24,2
Інші операційні витрати	0,0	562,5	79,6	177,4
Інші звичайні витрати	530,6	18 497,0	0,0	22,5
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	2,7	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>593,3</b>	<b>19 076,5</b>	<b>932,0</b>	<b>1 371,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>7,8</b>	<b>201,7</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(132,5)</b>

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»