

## **Рейтинговий звіт KIBD 001-009 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:	26.11.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року 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	22.04.2008	24.07.2008	03.03.2009 р.	18.06.2009 р.	27.08.2009 р.	26.11.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу	uaK4	uaK4	uaK4	uaK4	uaK4	uaK4
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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», яке 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	30.09.2009
Активи	0,0	32 585,2	70 803,0	70 067,4	37 945,7	35 349,8
Дебіторська заборгованість	0,0	17 471,4	6 727,0	6 567,0	6 601,9	5 160,2
Незавершене будівництво	0,0	71,5	1 124,0	2 761,9	2 799,2	2 889,4
Готова продукція	0,0	0,0	0,0	27 722,1	27 650,4	26 158,5
Кредиторська заборгованість	0,0	18 552,7	31 846,0	61,3	95,6	164,8

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

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

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	601,1	19 278,2	922,1	1 238,5	3 849,7
Разом витрати	0,0	593,3	19 076,5	932,0	1 371,0	4 260,2
Чистий прибуток (збиток)	0,0	7,8	201,7	(9,9)	(132,5)	(410,5)

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

## Зміст

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «КРИМІНВЕСТБУД-С.М.»</b> ..ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНУ ДІЯЛЬНІСТЬ ТОВ «КРИМІНВЕСТБУД-С.М.»</b> ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>3. АНАЛІЗ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ АР КРИМ ПРОТЯГОМ ІІІ КВАРТАЛУ ТА 9 МІСЯЦІВ 2009 РОКУ ЗАГАЛОМ</b> ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>4. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «КРИМІНВЕСТБУД-С.М.» СТАНОМ НА 30.09.2009 Р.</b> ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ</b> ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>ВИСНОВОК</b> .....	<b>8</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>9</b>
Додаток до Рейтингового звіту №1 .....	10
Додаток до Рейтингового звіту №2 .....	12

## 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.

Статутний фонд ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» становить 800 000,0 грн., який сплачено повністю грошима. В III кварталі 2009 року статутний фонд товариства було зменшено з 1 000,0 тис. грн. внаслідок виходу зі складу учасників Деркача Р.П.

Поточна діяльність ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» зосереджена на реалізації проекту будівництва багатопверхового 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.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. За січень-вересень 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 1 268,9 млн. грн., що на 44,3% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом 9 місяців 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 153 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 27,9% менше показника відповідного періоду 2008 року.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» зменшилася на 7% (-2 595,9 тис. грн.), до 35 349,8 тис. грн. Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням вартості готової продукції внаслідок реалізації нерухомості (-1 491,9 тис. грн.) та дебіторської заборгованості з бюджетом (-1 187,7 тис. грн.). Пасиви товариства зменшились переважно за рахунок часткового погашення облігацій (-2 669,6 тис. грн.). Основними джерелами формування валюти балансу на кінець вересня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно розміщені цільові облігації (27 703,5 тис. грн.). Значною складовою активів є вартість об'єкта «Багатоквартирний житловий будинок з паркінгом» (21 912,4 тис. грн.).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.» протягом січня-вересня 2009 року була збитковою – 450,5 тис. грн. чистого збитку. Чисті доходи товариства (3 849,7 тис. грн.) були сформовані переважно за рахунок обміну облігацій на нерухомість (3 836,5 тис. грн. чистого доходу).

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 30.09.2009 року облігації розміщені у повному обсязі. На сьогодні ведеться процедура погашення облігацій – станом на 30.09.2009 року заборгованість за облігаціями становила 27 703,5 тис. грн., відповідно, в III кварталі 2009 року погашено облігацій на суму 4 142,1 тис. грн.

## 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*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Т.О. Гулик*



## **Додатки**

## Додаток до рейтингового звіту №1

## 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.	30.09.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>					
Незавершене будівництво	71,5	1 124,0	2 761,9	2 799,2	2 889,4
Основні засоби:					
залишкова вартість	21,8	20,0	526,8	889,7	1 139,4
первісна вартість	30,0	36,0	563,5	938,2	1 207,0
знос	8,2	16,0	36,7	48,6	67,6
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	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>4 028,8</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	1,2	0,4
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	30 452,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	27 722,1	27 650,4	26 158,5
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	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	0,0
первісна вартість	0,0	63,0	75,3	75,3	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	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	5 027,6
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	17 458,8	378,0	340,0	311,3	132,6
Поточні фінансові інвестиції	0,0	32 403,0	32 402,9	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	15 019,2	73,0	83,5	0,7	0,3
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
<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>31 319,4</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>32 585,2</b>	<b>70 803,0</b>	<b>70 067,4</b>	<b>37 945,7</b>	<b>35 349,8</b>

ПАСИВ	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	800,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7,8	209,0	200,0	77,4	-200,6
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	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>599,4</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	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>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	31 846,0	67 420,5	34 638,1	31 968,5
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	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>31 968,5</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	13 024,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	18 550,7	36 668,0	56,7	90,7	161,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,0	0,0	0,4	0,5	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	2,0	1,4	1,5	1,2
з оплати праці	0,0	4,0	2,8	2,9	2,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	1 074,0	1 385,6	2 134,6	2 617,1
<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>2 781,9</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</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>	<b>35 349,8</b>

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

Показник	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	25,7	162,8	920,7	1 237,0	3 846,3
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	575,4	19 115,4	1,4	1,5	3,4
Надзвичайні доходи	0,0	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>	<b>3 849,7</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	824,6	1 117,8	2 496,5
Матеріальні витрати	29,5	4,5	0,0	0,0	2,4
Витрати на оплату праці	16,3	3,6	11,3	21,2	28,3
Відрахування на соціальні заходи	6,0	1,3	4,2	7,9	10,5
Амортизація	8,2	7,6	12,3	24,2	43,2
Інші операційні витрати	0,0	562,5	79,6	177,4	382,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	1 297,3
Інші звичайні витрати	530,6	18 497,0	0,0	22,5	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	2,7	0,0	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>4 260,2</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>7,8</b>	<b>201,7</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(132,5)</b>	<b>(410,5)</b>

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.».





Житловий будинок у смт. Гурзуф по вул. Гурзуфське шосе, 8-б