

## **Рейтинговий звіт KIBD 001-006 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:	18.06.2009 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 I квартал 2009 року, 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.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaK4	uaK4	uaK4	uaK4
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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
Активи	0,0	32 585,2	70 803,0	70 067,4
Дебіторська заборгованість	0,0	17 471,4	6 727,0	6 567,0
Незавершене будівництво	0,0	71,5	1 124,0	2 761,9
Кредиторська заборгованість	0,0	18 552,7	31 846,0	61,3

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

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

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

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»

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 багатопверхового житлового будинку по вул. Гурзуфське шосе смт. Гурзуф АР Крим. Для реалізації проекту були випущені облигації 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 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 в порівнянні з відповідним періодом 2008 року відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 50,6% та 96,9% відповідно знижені обсяги робіт по підготовці будівельних майданчиків та роботи по закінченню будівництва, на 46,8% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких

в загальному обсязі складає 89,8%. На 41-69% знизилася обсяги робіт по спорудженню місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 9,9 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року зменшилася на 1% (з 70 803,0 тис. грн. до 70 067,4 тис. грн.). Незначне скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено зменшенням запасів та дебіторської заборгованості товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 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). На сьогодні облігації розміщені у повному обсязі.

## 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.	31.03.2008 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
<b>I. Необоротні активи</b>					
Незавершене будівництво	71,5	18 591,8	26 742,9	30 837,0	1 124,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	21,8	20,0	24,8	23,0	20,0
первісна вартість	30,0	30,0	36,4	37,0	36,0
знос	8,2	10,0	11,6	14,0	16,0
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>18 611,8</b>	<b>26 767,7</b>	<b>30 860,0</b>	<b>1 144,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	49,7	266,3	267,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	30 452,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	10,3	17,8	36,0	63,0
первісна вартість	0,0	10,3	17,8	36,0	63,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	12,6	4 030,0	5 439,0	6 179,0	6 286,0
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	2 942,5	1 389,0	636,0	378,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	32 402,0	32 403,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	15 019,2	17 355,7	129,0	51,0	73,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	63,3	58,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>32 490,6</b>	<b>24 388,2</b>	<b>7 304,4</b>	<b>39 629,0</b>	<b>69 655,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1,3</b>	<b>2,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>4,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>32 585,2</b>	<b>43 002,7</b>	<b>34 073,9</b>	<b>70 490,0</b>	<b>70 803,0</b>



ПАСИВ	31.12.2007 р.	31.03.2008 р.	30.06.2008 р.	30.09.2008 р.	31.12.2008 р.
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
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	137,8	439,4	310,0	209,0
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>1 137,8</b>	<b>1 439,4</b>	<b>1 310,0</b>	<b>1 209,0</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	0,0	0,0	0,0	31 846,0
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>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>31 846,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	13 024,7	14 690,7	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	26 534,9	32 095,4	36 532,0	36 668,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,0	0,4	1,5	1,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	1,7	3,9	4,0	2,0
з оплати праці	0,0	2,8	6,3	7,0	4,0
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	634,4	527,4	32 636,0	1 074,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>31 577,4</b>	<b>41 864,9</b>	<b>32 634,5</b>	<b>69 180,0</b>	<b>37 748,0</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>43 002,7</b>	<b>34 073,9</b>	<b>70 490,0</b>	<b>70 803,0</b>

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

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

Джерело: ТОВ «Кримінвестбуд-С.М.»