

## **Рейтинговий звіт KRMS 001-008 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Криммедсервіс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 22 242 500,00 грн. на загальну суму: 22 242 500,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 31,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 717 500 штук загальна кількість: 717 500 штук
Термін розміщення:	серії А – з 30.05.2008 р. по 28.02.2009 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 15.06.2010 р.
Термін погашення:	серії А – з 16.06.2010 р. по 30.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	29.01.2008 р.
Дата оновлення:	17.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	негативний

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 ТОВ «Криммедсервіс» 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	29.01.2008	02.12.2008	05.03.2009	18.06.2009	11.09.2009	17.12.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження

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.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Криммедсервіс» підтримується:**

- участю у реалізації проекту будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А) генпідрядника ТОВ «Професіонал», яке має досвід зведення понад 54 тис. кв. м житлової та нежитлової нерухомості;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (станом на 30.09.2009 р. – 4,6 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А.

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

- тимчасовим призупинення проведення будівельних робіт на об'єкті;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- низькими показниками фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- 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	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9	27 878,5	27 979,1
Дебіторська заборгованість	13 356,2	31 827,5	42 394,0	2 892,0	2 880,1	3 492,3
Кредиторська заборгованість	15 675,1	34 834,5	5,0	6,1	6,2	5,8
Власний капітал	100,1	101,1	183,0	183,5	184,0	184,1

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	1 986,7	5 450,1	948,0	12,5	12,5	12,5
Разом витрати	1 968,7	5 449,1	2 563,0	11,6	11,1	11,0
Чистий прибуток (збиток)	18,0	1,0	82,0	0,9	1,4	1,5

Основним напрямом діяльності ТОВ «Криммедсервіс» є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів житлової та рекреаційної нерухомості. Свою діяльність товариство здійснює на Південному узбережжі АР Крим, зокрема у м. Ялті та смт. Сімеїз.

На сьогодні як замовник товариство бере участь у реалізації двох проектів будівництва: п'ятиповерхового з мансардою рекреаційного комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті (загальною площею 3,7 тис. кв. м) та рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (8,9 тис. кв. м).

Будівництво рекреаційного комплексу по вул. Володарського було розпочато у I кварталі 2006 року. Рекреаційний комплекс введено в експлуатацію у IV кварталі 2008 року (Акт введення в експлуатацію від 19.12.2008 р.).

Станом на 30.09.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними товариства, складає 10%. Будівельні роботи зі зведення монолітного каркасу тривають на рівні 2-3 поверхів. Станом на кінець III кварталу 2009 року обсяг здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва дорівнював 4 589,4 тис. грн. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. Спостерігається, затримка будівництва, порівняно з наданим графіком, терміном понад 6 місяців. Наразі будівельні роботи на об'єкті призупинено.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в 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 міс. 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. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися 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. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості 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. 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.

На кінець III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Криммедсервіс» дорівнювала 27 979,1 тис. грн. Станом на 30.09.2009 р. активи підприємства повністю сформовані оборотними активами - 27 979,1 тис. грн. які сформовані з наступних основних статей: виробничі запаси – 3 850,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Луговського у смт. Сімеїз), поточні фінансові інвестиції – 20 250,0 тис. грн., інші оборотні активи – 385,4 тис. грн. (переважно розрахунки з ПДВ), дебіторська заборгованість за товари та послуги – 2 611,6 тис. грн., за розрахунками з бюджетом – 880,6 тис. грн. На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 1,4 тис. грн.

Пасив ТОВ «Криммедсервіс» на кінець аналізованого періоду сформований, насамперед, за рахунок довгострокових зобов'язань (87% валюти балансу) 24 247,5 тис. грн. (переважно заборгованість за облігації - 22 242,5 тис. грн.). Поточні зобов'язання підприємства станом на 30.09.2009 р. практично повністю сформовані іншими зобов'язаннями – 3 541,7 тис. грн. (переважно зобов'язання з ПДВ). Власний капітал Емітента станом на кінець аналізованого періоду дорівнював 184,1 тис. грн. та сформований за рахунок статутного капіталу – 100,0 тис. грн. та нерозподіленого прибутку – 84,1 тис. грн.

Протягом 9 місяців 2009 року діяльність ТОВ «Криммедсервіс» була прибутковою, чистий прибуток становив 1,5 тис. грн. Доходи товариства формувались за рахунок доходу від комісійної діяльності (комісійна винагорода) та реалізації валюти. Витрати сформовані переважно загальногосподарськими та витратами на проведення будівельно-монтажних робіт.

11.04.2008 р. постійним свідоцтвом ДКЦПФР за №385/2/08 було зареєстровано випуск цільові облігації серії А. Станом на 30.09.2009 р. облігації розміщено у повному обсязі на суму 22 242,5 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Криммедсервіс» знижено до рівня **aaB**, прогноз «**негативний**».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

Актив	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>15 775,2</b>	<b>34 935,6</b>	<b>66 510,0</b>	<b>27 877,9</b>	<b>27 878,5</b>	<b>27 979,1</b>
Запаси:						
виробничі запаси	13,6	14,5	3 002,0	3 847,8	3 849,5	3 850,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	50,4	3 755,0	2 738,9	2 643,2	2 611,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,1	7,9	2,0	153,0	236,8	880,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 356,1	31 769,2	38 637,0	0,1	0,1	0,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	20 250,0	20 250,0	20 250,0	20 250,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	111,8	3 090,4	2,0	2,2	0,5	1,4
в іноземній валюті	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	2 293,6	3,2	859,0	885,9	898,4	385,4
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</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>15 775,2</b>	<b>34 935,6</b>	<b>66 510,0</b>	<b>27 877,9</b>	<b>27 878,5</b>	<b>27 979,1</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>100,1</b>	<b>101,1</b>	<b>183,0</b>	<b>183,5</b>	<b>184,0</b>	<b>184,1</b>
Статутний капітал	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,1	1,1	83,0	83,5	84,0	84,1
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>24 248,0</b>	<b>24 247,5</b>	<b>24 247,5</b>	<b>24 247,5</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	24 248,0	24 247,5	24 247,5	24 247,5
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>15 675,1</b>	<b>34 834,5</b>	<b>42 079,0</b>	<b>3 446,9</b>	<b>3 447,0</b>	<b>3 547,5</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,1	5,0	4,3	4,3	4,3
зі страхування	0,1	0,5	0,0	0,7	0,2	0,2
з оплати праці	0,9	0,9	0,0	1,1	1,1	1,3
Інші поточні зобов'язання	15 674,1	34 833,0	42 074,0	3 440,8	3 440,8	3 541,7
<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>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>15 775,2</b>	<b>34 935,6</b>	<b>66 510,0</b>	<b>27 877,9</b>	<b>27 878,5</b>	<b>27 979,1</b>

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Криммедсервіс», тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,5	18,8	30,0	9,2	9,2	9,2
Інші операційні доходи	0,0	0,0	1 667,0	3,3	3,3	3,3
Інші звичайні доходи	1 986,2	5 431,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>1 986,7</b>	<b>5 450,1</b>	<b>948,0</b>	<b>12,5</b>	<b>12,5</b>	<b>12,5</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(3,8)	0,0	2 988,0	845,3	846,9	847,4
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	12,50	9,40	16,0	4,2	8,4	12,8
Відрахування на соціальні заходи	4,80	3,60	6,0	1,6	3,2	4,9
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	76,40	21,90	4 744,0	850,0	843,4	837,7
Інші звичайні витрати	1 878,7	5 347,1	785,0	1,1	3,0	3,0
Податок на прибуток	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>1 968,7</b>	<b>5 449,1</b>	<b>2 563,0</b>	<b>11,6</b>	<b>11,1</b>	<b>11,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>18,0</b>	<b>1,0</b>	<b>82,0</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»



Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 21.08.2009 р.



Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 19.11.2009 р.