

Рейтинговий звіт KRMS 001-011 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:	07.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
Прогноз:	стабільний

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 II квартал та I півріччя 2010 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	29.01.2008	02.12.2008	05.03.2009	18.06.2009	11.09.2009	17.12.2009	18.03.2010	10.06.2010	07.09.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги рівнів **uaCCC** враховують можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк понад 12 місяців.

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 значний досвід зведення житлової та нежитлової нерухомості;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (станом на 30.06.2010 р. – 4,6 млн. грн.).

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

- призупиненням 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	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Активи	66 510,0	27 877,9	27 878,5	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8
Дебіторська заборгованість	42 394,0	2 892,0	2 880,1	3 492,3	3 444,6	3 402,5	6 577,7
Кредиторська заборгованість	5,0	6,1	6,2	5,8	5,7	6,0	6,2
Власний капітал	183,0	183,5	184,0	184,1	184,2	184,4	184,4

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Разом чисті доходи	948,0	12,5	12,5	12,5	12,5	4,7	3 225,1
Разом витрати	2 563,0	11,6	11,1	11,0	10,9	4,5	3 224,9
Чистий прибуток (збиток)	82,0	0,9	1,4	1,5	1,6	0,2	0,2

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 товариство як замовник реалізувало проект будівництва комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті (Акт введення в експлуатацію від 19.12.2008 р., загальна площа - 3,7 тис. кв. м), а також бере участь у реалізації проекту будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (8,9 тис. кв. м).

Станом на 30.06.2010 р. ступінь будівельної готовності рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз, за даними Емітента, складає 10%. Будівельні роботи зі зведення монолітного каркасу виконані на рівні 2-3 поверхів. На кінець II кварталу 2010 року обсяг здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва дорівнював 4 589,4 тис. грн. Введення об'єкта в експлуатацію було заплановано на III квартал 2010 року. Наразі будівельні роботи на об'єкті призупинено.

Спад на ринку нерухомості АР Крим продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за січень-червень 2010 року підприємствами і організаціями Криму виконано будівельних робіт на суму 629,5 млн. грн., що на 27,8% менше, ніж за відповідний період 2009 року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пошкваллення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пошкваллення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості АР Крим, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пошкваллення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

На кінець II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Криммедсервіс» дорівнювала 27 960,8 тис. грн. Станом на 30.06.2010 р. активи підприємства повністю сформовані оборотними активами, які складаються з наступних основних статей: виробничі запаси – 3 859,1 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Луговського у смт. Сімеїз); поточні фінансові інвестиції – 17 029,6 тис. грн. (заборгованість за інвестиційні сертифікати); інші оборотні активи – 488,4 тис. грн. (переважно розрахунки з ПДВ); дебіторська заборгованість за товари та послуги – 2 495,6 тис. грн., за розрахунками з бюджетом – 868,1 тис. грн.

Валюта балансу ТОВ «Криммедсервіс» на кінець II кварталу 2010 року була сформована, насамперед, за рахунок довгострокових зобов'язань – 24 247,5 тис. грн. або 87% валюти балансу (заборгованість за облігаціями власного

випуску - 22 242,5 тис. грн., довгострокові векселя – 2 005,0 тис. грн.). Протягом аналізованого кварталу Емітент не залучав банківських кредитів.

Поточні зобов'язання підприємства станом на 30.06.2010 р. практично повністю сформовані іншими зобов'язаннями – 3 522,7 тис. грн. (переважно зобов'язання з ПДВ). Власний капітал Емітента дорівнював 184,4 тис. грн. та сформований за рахунок статутного капіталу – 100,0 тис. грн. та нерозподіленого прибутку – 84,4 тис. грн.

Протягом I півріччя 2010 року діяльність ТОВ «Криммедсервіс» була прибутковою, чистий прибуток становив 0,2 тис. грн. Доходи товариства формувались за рахунок здійснення операцій з цінними паперами. Витрати сформовані, переважно витратами на оплату праці, фінансовими витратами тощо.

11.04.2008 р. постійним свідоцтвом ДКЦПФР за №385/2/08 було зареєстровано випуск цільові облігації серії А. Станом на 01.07.2010 р. облігації розміщено у повному обсязі на суму 22 242,5 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Криммедсервіс» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

Г. Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Криммедсервіс», тис. грн.

Актив	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
I. Необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	66 510,0	27 878,5	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8
Запаси:						
виробничі запаси	3 002,0	3 849,5	3 850,0	3 855,2	3 867,4	3 859,1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 755,0	2 643,2	2 611,6	2 568,5	2 530,8	2 495,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2,0	236,8	880,6	876,0	871,6	868,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	38 637,0	0,1	0,1	0,1	0,1	3 214,0
Поточні фінансові інвестиції	20 250,0	20 250,0	20 250,0	20 250,0	20 250,0	17 029,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	2,0	0,5	1,4	0,5	3,7	6,0
Інші оборотні активи	859,0	898,4	385,4	422,2	443,1	488,4
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	66 510,0	27 878,5	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8
Пасив						
I. Власний капітал	183,0	184,0	184,1	184,2	184,4	184,4
Статутний капітал	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	83,0	84,0	84,1	84,2	84,4	84,4
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
III. Довгострокові зобов'язання	24 248,0	24 247,5	24 247,5	24 247,5	24 247,5	24 247,5
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	24 248,0	24 247,5	24 247,5	24 247,5	24 247,5	24 247,5
IV. Поточні зобов'язання	42 079,0	3 447,0	3 547,5	3 540,8	3 534,8	3 528,9
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	5,0	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
зі страхування	0,0	0,2	0,2	0,2	0,3	0,4
з оплати праці	0,0	1,1	1,3	1,2	1,4	1,5
Інші поточні зобов'язання	42 074,0	3 440,8	3 541,7	3 535,1	3 528,8	3 522,7
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	66 510,0	27 878,5	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий обсяг продажів	30,0	9,2	9,2	9,2	9,2	0,0	0,0
Інші операційні доходи	1 667,0	3,3	3,3	3,3	3,3	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	3 225,1
Разом чисті доходи	948,0	12,5	12,5	12,5	12,5	4,7	3 225,1
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	2 988,0	845,3	846,9	847,4	852,7	12,2	12,2
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	16,0	4,2	8,4	12,8	17,2	5,2	10,6
Відрахування на соціальні заходи	6,0	1,6	3,2	4,9	6,6	2,0	4,1
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	4 744,0	850,0	843,4	837,7	836,8	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	785,0	1,1	3,0	3,0	3,0	9,5	3 222,4
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	2 563,0	11,6	11,1	11,0	10,9	4,5	3 224,9
Чистий прибуток (збиток)	82,0	0,9	1,4	1,5	1,6	0,2	0,2

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»



Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 06.05.2010 р.



Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 27.08.2010 р.