

Рейтинговий звіт KRMS 001-006 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:	18.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB-
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 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	29.01.2008 р.	02.12.2008 р.	05.03.2009 р.	18.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НИЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. 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 uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 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;
- ступенем будівельної готовності рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (станом на 31.03.2009 р. – 10%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А.

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

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- значним уповільненням темпів будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А;
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9
Дебіторська заборгованість	13 356,2	31 827,5	42 394,0	2 892,0
Кредиторська заборгованість	15 675,1	34 834,5	5,0	6,1
Власний капітал	100,1	101,1	183,0	183,5

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.
Разом чисті доходи	1 986,7	5 450,1	948,0	12,5
Разом витрати	1 968,7	5 449,1	2 563,0	11,6
Чистий прибуток (збиток)	18,0	1,0	82,0	0,9

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «КРИММЕДСЕРВІС» СТАНОМ НА 31.03.2009 Р.	8
1.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ.....	8
2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНУ ДІЯЛЬНІСТЬ ТОВ «КРИММЕДСЕРВІС»	9
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИХ ПРОЕКТІВ ТОВ «КРИММЕДСЕРВІС».....	9
3. АНАЛІЗ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ АР КРИМ ПРОТЯГОМ І КВАРТАЛУ 2009 РОКУ	15
4. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «КРИММЕДСЕРВІС» СТАНОМ НА 31.03.2009 Р.	18
5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ	21
ВИСНОВОК	23
ДОДАТКИ	24
Додаток до Рейтингового звіту №1	25
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	27

Резюме

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 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними товариства, складає 10%. На сьогодні об'єкті проводяться роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 2-3 поверхів. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. Спостерігається затримка будівництва терміном понад 6 місяців. Для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серії А.

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, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 50,6% та 96,9% відповідно знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків та роботи із завершення будівництва, на 46,8% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких у загальному обсязі складає 89,8%. На 41-69% знизилася обсяги робіт із спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 0,9 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу зменшилася на 58,1% (з 66 510,0 тис. грн. до 27 877,9 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на березня 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме розміщені цільові облігації та заборгованість за векселями.

У II кварталі 2008 року товариство зареєструвало цільові облігації серії А (Свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій №385/2/08 від 11.04.2008 р.). Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації у повному обсязі на загальну суму 22 242 500,00 грн.

1. Основні відомості про ТОВ «Криммедсервіс» станом на 31.03.2009 р.

1.1. Інформація про компанію

Товариство з обмеженою відповідальністю «Криммедсервіс» (далі – ТОВ «Криммедсервіс», або Емітент) зареєстровано Виконавчим комітетом Сімферопольської міської ради Автономної республіки Крим 21.06.2004 р. за № 1 882 120 0000 006448.

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.

Статутний фонд ТОВ «Криммедсервіс» становить 100 000,0 грн., який сплачено повністю. Учасниками Емітента є дві фізичні особи.

Таблиця 1.1. Перелік учасників ТОВ «Криммедсервіс» станом на 31.03.2009 р.

Учасник	Частка у СФ, грн.	Частка у СФ, %
Горобець В'ячеслав Антонович	50 000,0	50,0
Горобець Зоя Григорівна	50 000,0	50,0
Разом	100 000,0	100,0

Протягом I кварталу 2009 року змін в організаційно-правовій структурі та органах управління товариства не відбувалося.

Штрафні санкції регулюючими органами до товариства протягом цього періоду не застосовувалися.

2. Інформація про інвестиційно-будівельну діяльність ТОВ «Криммедсервіс»

2.1. Характеристика інвестиційно-будівельних проектів ТОВ «Криммедсервіс»

Основним напрямом діяльності ТОВ «Криммедсервіс» є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості.

Товариство не має досвіду введення об'єктів будівництва в експлуатацію та на сьогодні бере участь у реалізації двох інвестиційно-будівельних проектів:

Таблиця 2.1. Інформація про поточні інвестиційно-будівельні проекти ТОВ «Криммедсервіс»

№ з/п	Назва об'єкта	Загальна площа, кв. м	Кошторисна вартість, тис. грн.	Ступінь буд. готовності, на 31.03.2009, %	Замовник	Генпідрядник	Джерело фін-ня	Терміни будівництва
1	П'ятиповерховий з мансардою рекреаційний комплекс для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського, 9 у м. Ялті	3 741,62	11 226,0	100	ТОВ «Криммедсервіс», НДІ ім. Сеченова	ТОВ «Професіонал»	Договори комісії	введено в експлуатацію (Акт від 19.12.2008 р.)
2	Рекреаційний комплекс по вул. Луговського в смт. Сімеїз	8 886,7	22 594,4	10	ТОВ «Криммедсервіс»	ТОВ «Професіонал»	Цільові облігації	I кв. 2008 – II кв. 2010
Разом		12 628,3	33 820,4					

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»

Проект будівництва п'ятиповерхового з мансардою рекреаційного комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті

Цей інвестиційно-будівельний проект ТОВ «Криммедсервіс» реалізує спільно з кримським республіканським НДІ фізичних методів лікування та медичної кліматології ім. І. М. Сеченова. Між зазначеними сторонами було укладено Договір №1 про спільну діяльність (простого товариства), предметом якого є господарська діяльність учасників, яка здійснюється шляхом об'єднання їхніх вкладів. Така діяльність здійснюється з метою будівництва та введення в експлуатацію п'ятиповерхового з мансардою рекреаційного комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті.

Кошти на будівництво ТОВ «Криммедсервіс» залучає шляхом укладення договорів комісії з фізичними та юридичними особами. За таким договором комісіонер (ТОВ «Криммедсервіс») на доручення та за рахунок комітента зобов'язується здійснити від свого імені такі дії: укласти будь-які, незаборонені чинним законодавством України угоди, які передбачають будівництво та введення в експлуатацію зазначеного комплексу; передати приміщення у цьому комплексі

комітенту у терміни, передбачені договором, та провести реєстрацію прав власності комітента на відвідання в органах БТІ. Такі дії виконуються комісіонером за винагороду (% від суми договору).

Таблиця 2.2. Техніко-економічні показники проекту будівництва п'ятиповерхового з мансардою рекреаційного комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки	га	0,21
Площа забудови	кв. м	786,25
Загальна площа	кв. м	3 741,62
Будівельний об'єм	куб. м	13 319,08
Місткість	номер	47
Поверховість	пов.	5+мансард+цокольний

Джерело: Позитивний комплексний висновок державної експертизи №155-05-2005 служби «Укрінвестекспертиза» в АР Крим від 03.11.2005 р.

Генпідрядником будівництва є ТОВ «Професіонал». Рекреаційний комплекс введено в експлуатацію у IV кварталі 2008 року (Акт введення в експлуатацію від 19.12.2008 р.).



Рисунок 2.1. Фото рекреаційного комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті

Проект будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз

Цей проект ТОВ «Криммедсервіс» реалізує самостійно як замовник. Відповідно до Рішення 31-ї сесії 4-го скликання Сімеїзької селищної Ради №11 від 30.10.2004 р. товариство одержало в оренду строком на 49 років земельну ділянку площею 0,2 га для будівництва та обслуговування рекреаційного комплексу, про що 02.12.2005 р. було укладено відповідний договір оренди.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки складає 541 977,48 грн. Орендна плата встановлюється у сумі 27 099,15 грн. на рік, у т.ч. індексація 7 318,75 грн., та вноситься орендарем у грошовій формі у місцевий бюджет Сімеїзької селищної Ради у місті Ялті.

Зазначена земельна ділянка з півночі та сходу межує з територією санаторія «Сімеїз», з півночі – з територією санаторія «ім. Семашка» та морським узбережжям, що робить проект будівництва рекреаційного комплексу інвестиційно привабливим. Із заходу ділянка обмежена гирлом джерела та проїздом наявної забудови.



Рисунок 2.2. Макет рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз

Джерело: ТОВ «Професіонал»

Проектом передбачено зведення 9-поверхового рекреаційного комплексу загальною площею апартаментів 7 175,0 кв. м. На території житлового будинку передбачено розміщення майданчиків для відпочинку, господарського майданчика та дитячого ігрового майданчика. Проектом озеленення на ділянці передбачено благоустрій існуючих дерев, посадка кущів, газонів.

Таблиця 2.3. Техніко-економічні показники проекту будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки	га	0,2
Площа забудови	кв. м	857,5
Загальна площа будівлі	кв. м	8 886,7
Загальна площа апартаментів	кв. м	7 175,0
Кількість апартаментів	шт.	63
Будівельний об'єм	куб. м	30 589,8
Поверховість	пов.	9+цоколь+чердак
Місткість підземної стоянки	місце	22

Джерело: Позитивний комплексний висновок державної експертизи №1132-05-2007 служби «Укрінвестекспертиза» в АР Крим від 01.11.2007 р; Робочий проект (комплект ПЗ, ЦД) «Рекреаційний комплекс по вул. Луговського в смт. Сімеїз»

Для реалізації проекту ТОВ «Криммедсервіс» було отримано Позитивний комплексний висновок державної експертизи №1132-05-2007 служби «Укрінвестекспертиза» в АР Крим від 01.11.2007 р. із затвердженими основними техніко-економічних показниками комплексу та отримано Дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз в Інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю м. Ялти №109-г/12-07 від 29.12.2007 р., терміном дії – до 31.12.2009 р.

Будівельні роботи проводить ТОВ «Професіонал», з яким ТОВ «Криммедсервіс» уклало Договір підряду від 03.12.2007 р. Відповідно до зазначеного договору Підрядник (ТОВ «Професіонал») виконує на свій ризик власними силами та засобами всі передбачені роботи з будівництва рекреаційного комплексу на 63 апартаменти, здає в обумовлені терміни виконаний комплекс робіт Замовнику (ТОВ «Криммедсервіс»), усуває протягом гарантійного строку експлуатації недоробки, а Замовник, своєю чергою, приймає та оплачує роботи на умовах цього договору.

Ціна договору складає 22,5 млн. грн. Фінансування будівництва ТОВ «Криммедсервіс» здійснюватиме щоквартально приблизно рівними частинами – по 3,0 млн. грн.

Кошторисна вартість зведення комплексу становить 22,6 млн. грн. Терміни виконання робіт складають 30 календарних місяців з моменту підписання зазначеного вище договору.

Таблиця 2.4. Графік виконання будівельних робіт з будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз

Найменування робіт	Тривалість, місяці	Початок робіт	Завершення
Роботи з мобілізації	1	Січень 2008	Січень 2008
Земельні роботи	2	Лютий 2008	Березень 2008
Улаштування з/б каркасу, стін, крівлі, перегородок	14	Квітень 2008	Травень 2009
Оздоблення фасаду, малярні роботи	7	Квітень 2009	Жовтень 2009
Спец роботи (опалення, вентиляція, водопровід та каналізація)	12	Квітень 2009	Березень 2010
Електропостачання	7	Червень 2009	Березень 2010
Благоустрій	3	Квітень 2010	Червень 2010
Всього	30	Січень 2008	Червень 2010

Джерело: Додаток №2 до Договору підяду від 03.12.2007 р., укладеного між ТОВ «Криммедсервіс» та ТОВ «Професіонал»

Станом на 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними товариства, складає 10%. На сьогодні об'єкті проводяться роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 2-3 поверхів. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. Спостерігається затримка будівництва терміном понад 6 місяців.



Рисунок 2.3. Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 20.02.2009 р.



Рисунок 2.4. Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 04.06.2009 р.

3. Аналіз розвитку ринку нерухомості АР Крим протягом I кварталу 2009 року

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.

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

Джерело: Головне управління статистики в АР Крим

Зниження обсягів будівництва за I квартал 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 50,6% та 96,9% відповідно знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків та роботи із завершення будівництва, на 46,8% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких у загальному обсязі складає 89,8%. На 41-69% знизилися обсяги робіт із спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

Зниження обсягів будівництва у порівнянні з відповідним періодом 2008 року спостерігалось в 22 регіонах республіки. Зокрема будівельники м. Сімферополя (70,1% від загального обсягу) знизили обсяги будівництва на 41,9%. Значне зниження обсягу виконаних робіт зафіксовано в містах Феодосії (на 93,7%), Алушті, Армянську, Джанкої, Євпаторії, Бахчисарайському, Червоногвардійському районах тощо. При цьому збільшили обсяги виконаних протягом I кварталу 2009 року робіт будівельні організації Керчі, Судаку та Сакського району.

Кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки що не позначились на показнику введеного в експлуатацію житла в I кварталі 2009 року. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом I кварталу 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 63,5 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 47,9% більше показника відповідного періоду 2008 року. На тлі інших регіонів, в Криму ситуація за показником введеного в експлуатацію житла є значно кращою. Найбільше житла було введено в експлуатацію в містах Сімферополі та Ялті.

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

Будівельні об'єкти	Введено в експлуатацію в I кварталі 2009 р.	У %, до відповідного періоду 2008 року
Житлові будинки, кв. м загальної площі	63,5	147,9
Дитячі дошкільні заклади, місць	-	-
Амбулаторно-поліклінічні заклади, відвідувань за зміну	-	-
Лікарні, ліжок	-	-

Джерело: Головне управління статистики в Автономній Республіці Крим

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт (загалом за даними MACON Realty Group, роботи на більш ніж 80% майданчиків заморожено, на інших вони, здебільшого, проводяться дуже повільними темпами, тільки за окремими проектами роботи здійснюються більш-менш активно). Загалом в Криму на різних стадіях будівництва перебуває приблизно 250 об'єктів житлової нерухомості, за якими передбачено зведення більш ніж 3 млн. кв. м нерухомості.

Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Якщо до початку кризових явищ компанії мали декілька джерел фінансування власних будівельних проектів, зокрема власні кошти, кошти від поточного продажу нерухомості, що будується, та залучені кошти, зокрема кредити від банків, то 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 витрачені. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Більшість будівельників не тільки не можуть отримати нові кредити, а й рефінансувати старі, тому багато з них опинилися в умовах жорсткої кризи ліквідності, а дехто перебуває під загрозою банкрутства.

Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Майже зупинене іпотечне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, зростання безробіття, проблем з отриманням заощаджень із банківської системи, зменшення впевненості в завтрашньому дні, що призвело до стрімкого скорочення кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Проте найбільше постраждав первинний ринок. На скорочення попиту також вплинули сформовані очікування щодо зниження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін. А ті, хто все ж наважується на купівлю житла, роблять це переважно на вторинному ринку.

Таким чином, зупинення кредитування стало найвагомішим фактором, що впливає на стан та розвиток галузі. Надалі без поновлення кредитування (як будівельників, так і покупців нерухомості) поживлення в галузі буде малоімовірним.

У I кварталі 2009 року кризові явища на ринку чітко позначились на вартості нерухомості, яка продовжувала знижуватися. За даними MACON Realty Group, порівняно з докризовим рівнем, ціни на нерухомість знизилися приблизно вдвічі, але це не допомогло активізувати ринок первинної нерухомості. Як і раніше, найвищою залишається вартість нерухомості у Ялті (близько 3 100 дол. США за кв. м) та Алушті (близько 2 000 дол. США за кв. м), де, здебільшого, будуються об'єкти бізнес та еліт-класу. Найнижча вартість серед міст Криму фіксується в Євпаторії (близько 1 400 дол. США за кв. м) та Севастополі (близько 1 300 дол. США за кв. м). Як і в інших містах України, в Криму в поточній ситуації попит спостерігається, здебільшого, на нерухомість невеликої площі економ-класу, яка має бути введена в експлуатацію найближчим часом. На відміну від докризового часу наразі основними покупцями виступають громадяни України. Нерухомість, зазвичай, придбається з метою постійного проживання, тоді як раніше – з метою інвестування та проживання влітку.

Враховуючи поточну ситуацію в банківській сфері та в економіці загалом, можна прогнозувати подальше зниження цін на нерухомість до рівнів, коли її купівля буде можливою без залучення кредитних коштів, зокрема за рахунок наявних у населення накопичень.

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, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 50,6% та 96,9% відповідно знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків та роботи із завершення будівництва, на 46,8% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких у загальному обсязі складає 89,8%. На 41-69% знизилися обсяги робіт із спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

4. Результати фінансово-господарської діяльності ТОВ «Криммедсервіс» станом на 31.03.2009 р.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Криммедсервіс» зменшилася на 58,1% (з 66 510,0 тис. грн. до 27 877,9 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на березня 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме розміщені цільові облігації та заборгованість за векселями.

На кінець березня 2009 року активи товариства були повністю сформовані за рахунок оборотних активів. У свою чергу оборотні активи сформовані за рахунок дебіторської заборгованості (переважно за товари, роботи та послуги) у розмірі 2 892,0 тис. грн. (10,4%), величина якої за звітний період зменшилася на 93,2% у зв'язку з закриттям заборгованості за внесками у спільну діяльність з НДІ ім. Сеченова щодо будівництва рекреаційного комплексу по вул. Володарського у м. Ялті; поточних фінансових інвестицій (інвестиційні сертифікати) – 20 250,0 тис. грн. (72,6%), розмір яких за перший квартал не зазнав змін; виробничих запасів (капіталовкладення у реалізацію будівельного проекту по вул. Луговського у смт. Сімеїз) у розмірі 3 847,8 тис. грн. (13,8%), величина яких зросла на 28,2%; а також грошових коштів та інших оборотних активів (розрахунки з ПДВ) – 2,2 тис. грн. та 885,9 тис. грн. відповідно.

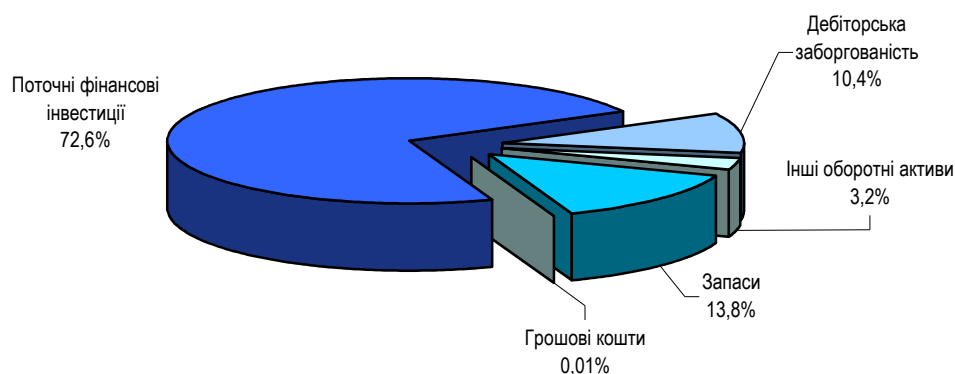


Рисунок 4.1. Структура оборотних активів ТОВ «Криммедсервіс» станом на 31.03.2009 р.

Домінуючим елементом у структурі пасивів товариства на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання у розмірі 24 247,5 тис. грн., що становить 87% джерел формування валюти балансу. Довгострокові зобов'язання товариства на кінець березня 2009 року були сформовані за рахунок розміщених цільових облігацій у розмірі 22 242,5 тис. грн. (79,8% джерел формування валюти балансу) та заборгованості за векселями – 2 005,0 тис. грн. (7,2%).

Поточні зобов'язання товариства за I квартал 2009 року скоротилася на 91,8% – до 3 446,9 тис. грн., що становить 12,4% джерел формування валюти балансу. Скорочення поточних зобов'язань за звітний період було зумовлено закриттям заборгованості за договорами комісії щодо будівництва рекреаційного комплексу по вул. Володарського у м. Ялті, що призвело до зменшення інших поточних зобов'язань на 91,8% – до 3 440,8 тис. грн. (12,3%). Незначна за розмірами кредиторська заборгованість товариства на кінець березня поточного року складала 6,1 тис. грн.

Протягом I кварталу 2009 року відбулося збільшення власного капіталу у результаті прибуткової діяльності товариства протягом кварталу та, як результат, збільшення сукупної величини нерозподіленого прибутку до 83,5 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. власний капітал ТОВ «Криммедсервіс» складав 183,5 тис. грн. і був сформований за рахунок внесків до статутного фонду у розмірі 100,0 тис. грн. (0,4%), величина яких за аналізований період не змінилася.

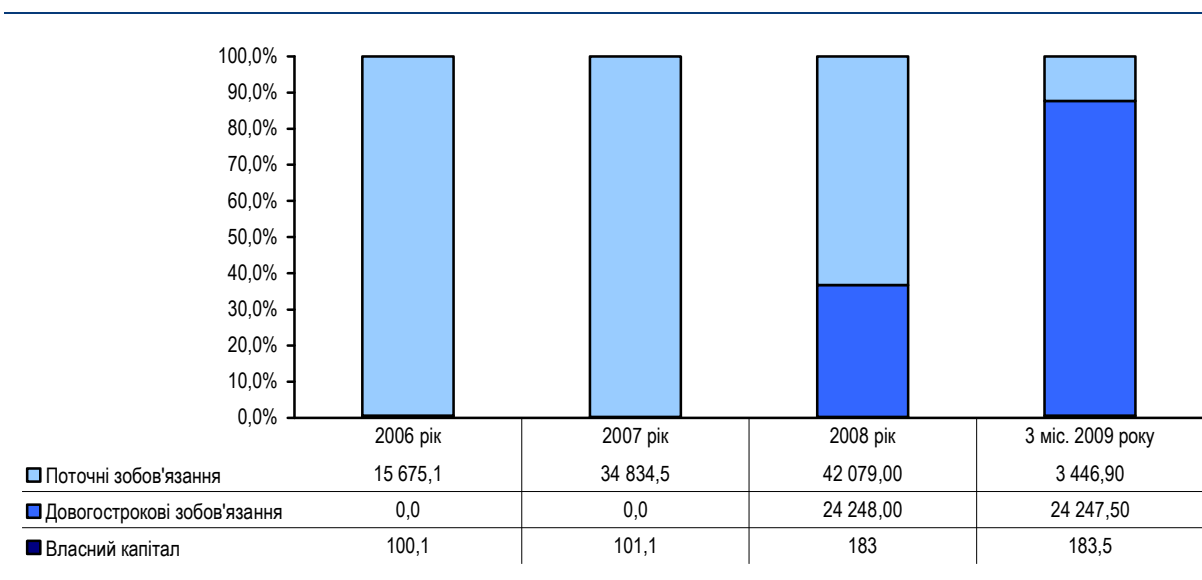


Рисунок 4.2. Динаміка структури пасиву ТОВ «Криммедсервіс»

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Криммедсервіс» протягом першого кварталу 2009 року була прибутковою. Так, на кінець березня поточного року підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 0,9 тис. грн. Протягом звітного періоду доходи товариства формувались за рахунок доходу від комісійної діяльності (комісійна винагорода) та реалізації валюти. Витрати сформовані переважно загальногосподарськими та витратами на ведення будівельного проекту.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 0,9 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу зменшилася на 58,1% (з 66 510,0 тис. грн. до 27 877,9 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на березня 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме розміщені цільові облігації та заборгованість за векселями.

5. Інформація про випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято та затверджено зборами учасників ТОВ «Криммедсервіс», Протокол № 8 від 16 листопада 2007 року.

Раніше Емітент не здійснював розміщення облігацій.

Таблиця 5.1. Параметри запланованого випуску облігацій ТОВ «Криммедсервіс»

Вид облігацій:	іменні цільові звичайні (незабезпечені)
Серія:	A
Загальний обсяг випуску:	22 242 500,00 грн.
Кількість облігацій:	31,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	717 500 штук
Термін розміщення:	з 30.05.2008 р. по 28.02.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 15.06.2010 р.
Термін погашення:	з 16.06.2010 р. по 30.09.2010 р.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування робіт з будівництва рекреаційного комплексу, розташованого за адресою: АР Крим, смт. Сімеїз, вул. Луговського.

Джерелом погашення облігацій буде надання можливості набуття у власність власниками облігацій апартаментів відповідної площі, згідно з кількістю придбаних облігацій. При погашенні одна облігація дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі апартаментів.

Таким чином, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та у разі розміщення всього обсягу облігацій власникам облігацій до погашення будуть надані 7 175,0 кв. м загальної площі апартаментів у зазначеному комплексі, що складає 100% площ за проектом.

Розміщення облігацій здійснюватиметься Емітентом самостійно.

Розміщення (первинний продаж) облігацій достроково припиняється при повному розміщенні випуску облігацій. Прийняття рішення про дострокове завершення розміщення, затвердження результатів розміщення та затвердження звіту про результати розміщення облігацій здійснюється директором Емітента. Директор затверджує звіт про результати розміщення облігацій. Емітент має право достроково подати для реєстрації до ДКЦПФР звіт про результати розміщення облігацій.

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.

Таким чином, ТОВ «Криммедсервіс» для фінансування будівельного проекту планує використати такий інструмент запозичень як цільові облігації, що надасть компанії низку податкових переваг. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання їй власникові 0,01 кв. м загальної площі апартаментів. У поточному році компанія планує почати розміщення випуску облігацій, зобов'язання за яким складуть 22 242 500,00 грн. Цим випуском компанія має профінансувати всі витрати, пов'язані з будівництвом рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз, АР Крим. Після введення в експлуатацію комплексу та у разі розміщення всіх облігацій компанія має передати їх власникам 7 175,0 кв. м загальної площі апартаментів у зазначеному комплексі.

У II кварталі 2008 року товариство зареєструвало цільові облігації серії А (Свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій №385/2/08 від 11.04.2008 р.). Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації у повному обсязі на загальну суму 22 242 500,00 грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Криммедсервіс» підтверджено на рівні **uaBB-**, прогноз «негативний».

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 «Криммедсервіс», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
знос	0,0	0,0	0,0	0,0
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
Усього за розділом I	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	13,6	14,5	3 002,0	3 847,8
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
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	50,4	3 755,0	2 738,9
первісна вартість	0,0	50,4	3 755,0	2 738,9
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,1	7,9	2,0	153,0
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	13 356,1	31 769,2	38 637,0	0,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	20 250,0	20 250,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	111,8	3 090,4	2,0	2,2
в іноземній валюті	0,0	0,0	3,0	0,0
Інші оборотні активи	2 293,6	3,2	859,0	885,9
Усього за розділом II	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	100,0	100,0	100,0	100,0
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)	0,1	1,1	83,0	83,5
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	100,1	101,1	183,0	183,5
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
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
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	24 248,0	24 247,5
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	0,0	24 248,0	24 247,5
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,1	5,0	4,3
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,1	0,5	0,0	0,7
з оплати праці	0,9	0,9	0,0	1,1
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	15 674,1	34 833,0	42 074,0	3 440,8
Усього за розділом IV	15 675,1	34 834,5	42 079,0	3 446,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9

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

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

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»