

Рейтинговий звіт KRMS 001-012 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:	16.12.2010 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 III квартал та 9 місяців 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	11.09.2009	17.12.2009	18.03.2010	10.06.2010	07.09.2010	16.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	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 30.09.2010 р. – 4,6 млн. грн.).

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

- перенесенням терміну введення об'єкту в експлуатацію на III квартал 2011 року (попередній термін введення в експлуатацію – III квартал 2010 року);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- низькими показниками фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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 півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Активи	66 510,0	27 878,5	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8	28 015,9
Дебіторська заборгованість	42 394,0	2 880,1	3 492,3	3 444,6	3 402,5	6 577,7	6 198,3
Кредиторська заборгованість	5,0	6,2	5,8	5,7	6,0	6,2	19,6
Власний капітал	183,0	184,0	184,1	184,2	184,4	184,4	184,4

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Разом чисті доходи	948,0	12,5	12,5	12,5	4,7	3 225,1	3 233,7
Разом витрати	2 563,0	11,1	11,0	10,9	4,5	3 224,9	3 233,5

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 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 30.09.2010 р. ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними Емітента, складає 10%. Будівельні роботи зі зведення монолітного каркасу виконуються на рівні 2-3 поверхів. Станом на кінець III кварталу 2010 року обсяг здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва дорівнював 4 589,4 тис. грн. Будівельні роботи на об'єкті було призупинено з початку 2009 року та відновлено у IV кварталі 2010 року.

За даними Емітента, введення об'єкта в експлуатацію перенесено на III квартал 2011 року (попередній термін введення об'єкту в експлуатацію - III квартал 2010 року).

Протягом останніх місяців, зокрема й у III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі АР Крим. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, за січень-вересень 2010 року підприємствами і організаціями республіки виконано будівельних робіт на суму 1 226,7 млн. грн., що на 16,5% менше, ніж за відповідний період 2009 року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом.

Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

На кінець III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ "Криммедсервіс" дорівнювала 28 015,9 тис. грн. Станом на 30.09.2010 р. активи підприємства повністю сформовані оборотними активами, які складаються з наступних основних

статей: виробничі запаси - 3 860,0 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 - 650,1 тис. грн. (переважно розрахунки з ПДВ); дебіторська заборгованість за товари та послуги - 2 233,2 тис. грн., за розрахунками з бюджетом - 750,9 тис. грн. На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 277,9 тис. грн.

Валюта балансу ТОВ "Криммедсервіс" на кінець III 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 30.09.2010 р. практично повністю сформовані іншими зобов'язаннями - 3 564,4 тис. грн. (переважно зобов'язання з ПДВ). Власний капітал Емітента дорівнював 184,4 тис. грн. та сформований за рахунок статутного капіталу - 372,0 тис. грн. (сплачено на 27%) та нерозподіленого прибутку - 84,4 тис. грн.

Протягом 9 місяців 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 01.10.2010 р. заборгованість за облігаціями становила 22 242,5 тис. грн. За даними ТОВ «Криммедсервіс», 14.10.2010 р. Емітентом було подано до ДКЦПФР звіт про погашення облігацій серії А.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

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	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
I. Необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	66 510,0	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8	28 015,9
Запаси:						
виробничі запаси	3 002,0	3 850,0	3 855,2	3 867,4	3 859,1	3 860,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 755,0	2 611,6	2 568,5	2 530,8	2 495,6	2 233,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2,0	880,6	876,0	871,6	868,1	750,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	38 637,0	0,1	0,1	0,1	3 214,0	3 214,2
Поточні фінансові інвестиції	20 250,0	20 250,0	20 250,0	20 250,0	17 029,6	17 029,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	2,0	1,4	0,5	3,7	6,0	277,9
Інші оборотні активи	859,0	385,4	422,2	443,1	488,4	650,1
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	66 510,0	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8	28 015,9
Пасив						
I. Власний капітал	183,0	184,1	184,2	184,4	184,4	184,4
Статутний капітал	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	372,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	83,0	84,1	84,2	84,4	84,4	84,4
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	272,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	3 547,5	3 540,8	3 534,8	3 528,9	3 584,0
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	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	5,0	4,3	4,3	4,3	4,3	17,4
зі страхування	0,0	0,2	0,2	0,3	0,4	0,6
з оплати праці	0,0	1,3	1,2	1,4	1,5	1,6
Інші поточні зобов'язання	42 074,0	3 541,7	3 535,1	3 528,8	3 522,7	3 564,4
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	66 510,0	27 979,1	27 972,5	27 966,7	27 960,8	28 015,9

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	30,0	9,2	9,2	9,2	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	1 667,0	3,3	3,3	3,3	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	3 225,1	3 233,7
Разом чисті доходи	948,0	12,5	12,5	12,5	4,7	3 225,1	3 233,7
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	2 988,0	846,9	847,4	852,7	12,2	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	8,4	12,8	17,2	5,2	10,6	16,8
Відрахування на соціальні заходи	6,0	3,2	4,9	6,6	2,0	4,1	6,5
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	4 744,0	843,4	837,7	836,8	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	785,0	3,0	3,0	3,0	9,5	3 222,4	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	11,1	11,0	10,9	4,5	3 224,9	3 233,5
Чистий прибуток (збиток)	82,0	1,4	1,5	1,6	0,2	0,2	0,2

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»



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



Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 12.11.2010 р.