

Рейтинговий звіт KRUM 001-008 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Кримська юридична група»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X на загальну суму: 86 974 332,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А-R – 40,4 грн., серії S-X - 60 600,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X на загальну суму: 1 995 435 шт.
Термін розміщення:	серії А, D, G, J, M, P, S, V – з 04.02.2008 р. по 03.02.2009 р. ; серії В, E, H, K, N, Q, T, W – з 01.04.2008 р. по 31.03.2009 р. ; серії С, F, I, L, O, R, U, X – з 01.06.2008 р. по 31.05.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.06.2009 р.
Термін погашення:	з 01.07.2009 р. по 30.06.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	09.10.2007 р.
Дата оновлення:	16.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaCC
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 «Кримська юридична група» за II 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	09.10.2007 р.	27.11.2008 р.	13.03.2009 р.	19.06.2009 р.	16.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB-	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCC характеризується ВИСОКОЮ ВІРОГІДНІСТЮ ДЕФОЛТУ.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaCC передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Кримська юридична група» підтримується:

- обсягом фінансування за проектом будівництва житлового комплексу в м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А-Х.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Кримська юридична група» обмежується:

- зупинкою будівельних робіт за проектом будівництва житлового комплексу в м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32;
- простроченням зобов'язань зі сплати процентів та погашення тіла кредитів, отриманих ТОВ «Кримська юридична група»;
- високою залежністю Емітента від позикових коштів (обсяг залучених кредитів та позик станом на 30.06.2009 р. становив 303 834,1 тис. грн., що складає 81,5% від валюти балансу);
- перебуванням у заставі більшої частини майна товариства, зокрема й майнових прав на об'єкт за проектом будівництва житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-) 84 677 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- відсутністю досвіду погашення облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	33 595,9	107 040,4	212 788,3	355 667	371 943	372 543
Власний капітал	(469,6)	601,3	46,5	(60 897)	(74 324)	(84 677)
Дебіторська заборгованість	6 636,5	18 553,0	70 996,3	106 732	104 403	104 185
Кредиторська заборгованість	16,6	1 733,1	1 004,6	4 821	7 423	6 750
Товарно-матеріальні запаси	51,6	1 557,6	8 082,1	9 926	9 346	9 155
Незавершене будівництво	15 854,7	61 856,9	85 556,6	163 428	168 211	169 093

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	6 міс. 2008 р.	9 міс. 2008 р.	2008 р.	1 кв. 2009 р.	2 кв. 2009 р.
Чистий обсяг продажу	1 874,8	17 692,8	17 907	123	598
Валовий прибуток (збиток)	1 874,8	17 692,8	12 230	123	598
Операційний прибуток (збиток)	(47,3)	(1 545,0)	(2 450)	(616)	246
Чистий прибуток (збиток)	(558,1)	(386,4)	(70 745)	(13 427)	(23 780)

Напрямами діяльності ТОВ «Кримська юридична група» є організація та управління інвестиційними проектами, повне інвестування проектів від ідеї до введення в експлуатацію об'єкта і його подальшої експлуатації; девелопмент; консалтингова діяльність у сфері інвестицій і маркетингу проектів нерухомості та туризму. На сьогодні ТОВ «Кримська юридична група» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію своїх перших проектів будівництва житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, та закінчує будівництво одинадцятиповерхового оздоровчого комплексу «GRAND CRUISE HOTEL».

Будівництво розпочалося у грудні 2006 року. Станом на червень 2009 року виконано нульовий цикл та здійснено монтаж каркасу будівлі на рівні 4-6 поверхів залежно від блоку. Враховуючи обмеженість фінансування, компанія прийняла рішення вести подальше будівництво чергами. Спочатку планувалося виконання робіт з добудови паркінгу та секції Г. Строки будівництва інших секцій будуть визначатися в майбутньому. Станом на поточний момент будівельні роботи на майданчику зупинено. Наразі, за даними представників компанії, ведуться переговори з банком щодо рефінансування поточної заборгованості за кредитами та виділення коштів для продовження будівництва.

ТОВ «Кримська юридична група» здійснює свою діяльність на ринку нерухомості АР Крим. В II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, знаходились в глибокій кризі, що знайшло відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже перейшла на життя за кризовим графіком. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища характерні для будівельного сектора поки не знайшли відображення в показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009р. житла. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом I півріччя 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 112,5 тис. кв. м. житлової нерухомості, що на 9,6% більше показника відповідного періоду 2008 року.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» зросла на 600,0 тис. грн. (з 371 943 тис. грн. до 372 543 тис. грн.). Основними статтями активу товариства є витрати за проектами компанії (будівництво готелю «GRAND CRUISE HOTEL» та житлового комплексу по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32), основні фонди та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за кредитами, позиками та частково розміщеними облігаціями товариства, що загалом перевищують валюту балансу через від'ємне значення власного капіталу компанії. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Кримська юридична група» протягом

II квартал 2009 року була збитковою. Через фінансові витрати (відсотки за кредитами) товариство загалом отримало збиток у розмірі 23 780 тис. грн.

За облігаціями серій А, В, С, D, Е, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X ТОВ «Кримська юридична група» отримало тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за реєстраційними номерами від 12/2/08-Т до 35/2/08-Т, дата реєстрації – 23 січня 2008 року. Станом на кінець червня 2008 року товариство розмістило облігації серії А (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій за №12/2/08, дата реєстрації – 23 січня 2008 року, дата видачі – 11 березня 2008 року), серій D, G, J, P, S, V (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій за номерами 15/2/08, 18/2/08, 21/2/08, 27/2/08, 30/2/08, 33/2/08 відповідно, дата реєстрації – 23 січня 2008 року, дата видачі – 18 квітня 2008 року) серії H (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій за №19/2/08, дата реєстрації – 23 січня 2008 року, дата видачі – 31 травня 2008 року), серії M (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій № 12/2/08-Т, дата реєстрації – 23 січня 2008 року, дата видачі – 26 березня 2008 року). Частково розміщено облігації серії Е.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Кримська юридична група» підтверджено на рівні **uaCC**, прогноз **«стабільний»**.

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Кримська юридична група», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	33 595,90	107 040,40	212 788,30	355 667	371 943	372 543
Необоротні активи	26 580,60	84 563,10	128 640,60	235 676	255 713	256 661
Нематеріальні активи:	0,0	0,0	0,0	61	61	61
Незавершене будівництво	15 854,70	61 856,90	85 556,60	163 428	168 211	169 093
Основні засоби:	6,80	1 059,10	22 071,20	22 054	22 054	22 054
Довгострокові фінансові інвестиції:	-	-	-	-	-	-
за методом участі в капіталі інших підприємств	10 719,10	21 647,10	21 012,70	21 946	21 946	21 946
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	28 187	28 187	28 187
довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0	15 254	15 320
Оборотні активи	7 015,30	22 472,80	84 140,80	119 981	116 218	115 872
виробничі запаси	51,60	1 550,70	8 075,20	9 832	8 989	8 798
готова продукція	0,0	6,90	6,90	0	0	0
товари	0,0	0,0	0,0	94	357	357
Дебіторська заборгованість за товари:	12,40	2 697,80	2 844,60	5 345	5 461	5 469
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 959,30	9 456,00	16 714,70	26 772	28 100	28 213
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 664,80	6 399,20	51 437,00	74 615	70 842	70 503
Грошові кошти та їх еквіваленти:	32,00	36,70	1 344,40	16	16	105
Інші оборотні активи	295,20	2 325,50	3 718,10	3 306	2 453	2 427
Витрати майбутніх періодів	0,0	4,50	6,90	10	12	10
Пасив	33 595,90	107 040,40	212 788,30	355 667	371 943	372 543
Власний капітал	-469,60	601,30	46,50	(60 897)	(74 324)	(84 677)
Статутний капітал	16,50	16,50	16,50	9 818	9 818	9 818
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-486,10	584,80	30,00	(70 715)	(70 715)	(94 495)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	33 490,70	102 550,90	203 774,50	398 002	412 742	411 527
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	230 530	230 530	229 756
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	167 472	182 212	181 771
Інші довгострокові зобов'язання	33 490,70	102 550,90	203 774,50	0	0	0
Поточні зобов'язання	574,80	3 888,20	8 967,30	18 562	33 525	45 693
Короткострокові кредити банків	0,0	1 000,00	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	16,50	1 731,40	1 004,60	4 658	7 016	6 350
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	0,20	0,0	0	42	61
зі страхування	0,10	1,50	0,0	62	100	72
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	101	265	267
Інші поточні зобов'язання	558,20	1 155,10	7 962,70	13 741	26 102	38 943
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Фінансові результати ТОВ «Кримська юридична група», тис. грн.

Показник	9 міс. 2007 р.	9 міс. 2008 р.	2008 р.	1 кв. 2009	2 кв. 2009
Чистий обсяг продажу	1 874,8	17 692,8	17 907	123	598
Собівартість	-	-	5 677	0	0
Валовий прибуток (збиток)	1 874,8	17 692,8	12 230	123	598
Загальні витрати	889,6	16 963,1	14 799	726	1 250
Інші операційні доходи	48 275,0	47 232,0	52 218	675	1 227
Інші операційні витрати	49 307,5	49 507,6	52 100	688	329
Операційний прибуток (збиток)	(47,3)	(1 545,0)	(2 450)	(616)	246
Фінансові доходи	81,3	11,4	13	0	0
Фінансові витрати	0,0	201,9	11 358	12 787	24 445
Інші доходи	0,0	2 376,0	2 397	0	1 450
Інші витрати	592,1	254,1	59 346	24	31
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(558,1)	386,4	70 745	(13 427)	(23 780)
Податок на прибуток	0,0	0,0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(558,1)	386,4	70 745	(13 427)	(23 780)



Макет житлового комплексу, який складається з житлових будинків (блок «Б1», блок «Б2», блок «Г») та підземних автостоянок (блок «А», блок «В») по вул. Жовтневій в районі житлового будинку №32 у м. Алушті та стан будівництва на початок лютого 2008 року та на 04.09.2008 р



Стан будівництва житлового комплексу, який складається з житлових будинків (блок «Б1», блок «Б2», блок «Г») та підземних автостоянок (блок «А», блок «В») по вул. Жовтневій в районі житлового будинку №32 у м. Алушті станом на 04.06.2009 р.



Стан будівництва житлового комплексу, який складається з житлових будинків (блок «Б1», блок «Б2», блок «Г») та підземних автостоянок (блок «А», блок «В») по вул. Жовтневій в районі житлового будинку №32 у м. Алушті станом на 21.08.2009 р.