

Рейтинговий звіт KRUM 001-007 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:	19.06.2009 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 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	09.10.2007 р.	15.05.2008 р.	27.11.2008 р.	13.03.2009 р.	19.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB-	uaCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу

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.

Знаки «+/-» позначають проміжні категорії рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Негативний прогноз вказує 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 «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:

- 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 31.03.2009 р. становив 305 285,5 тис. грн., що складає 82,07% від валюти балансу);
- зупинкою будівельних робіт за проектом будівництва житлового комплексу в м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32;
- 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 ((-) 74 324 тис. грн. станом на 31.03.2009 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	1 855,9	33 595,9	107 040,4	212 788,3	282 891,4	355 667	371 943
Власний капітал	(-) 58,3	(-) 469,6	601,3	46,5	31 286,9	(-) 60 897	(-) 74 324
Дебіторська заборгованість	1 810,2	6 636,5	18 553,0	70 996,3	106 253,3	106 732	104 403
Кредиторська заборгованість	4,8	16,6	1 733,1	1 004,6	5 560,5	4 821	7 423
Товарно-матеріальні запаси	0,0	51,6	1 557,6	8 082,1	10 311,7	9 926	9 346
Незавершене будівництво	3,4	15 854,7	61 856,9	85 556,6	107 733,2	163 428	168 211

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

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

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 лютого початок червня 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. Зокрема, за даними представників компанії, за паркінгом та секцією Г планувалося закінчити будівельні роботи в III кварталі 2009 року. Для завершення будівельних робіт за паркінгом та секцією Г необхідно близько 31 млн. грн., які компанія планувала залучити за рахунок банківського кредитування та отримання коштів за договорами від клієнтів, які сплачують за придбані квартири у розстрочку (очікувані надходження – близько 16 млн. грн.). Строки будівництва інших секцій будуть визначатися в майбутньому. Станом на поточний момент будівельні роботи на майданчику зупинено. Надходження за договорами розстрочки є незначними. 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. У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 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. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будеться. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років

скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку..

Протягом I кварталу 2008 року відбулося збільшення статутного фонду товариства з 16,5 тис. грн. до 17 692,5 тис. грн. Станом на кінець II кварталу 2008 року неоплаченою залишалася частка в 13 214,4 тис. грн. У III кварталі 2008 року згідно з рішенням зборів ТОВ «Кримська юридична група» статутний капітал було зменшено до рівня в 9 818 147,67 грн., зокрема, внесок «Геллоінтер Холдінгз Лімітед» (Gallontear Holdings Limited), яка розташована у Крегмур-Чемберз, а/с 71 м. Роуд-Таун, Тортова, Британські Віргінські острови, складає 9 817 147,67 грн., внесок ТОВ КУА «Парангон» (ПЗНІФ «БРИЗ») – 1 000 грн.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» зросла на 16 276,0 тис. грн. (з 355 667 тис. грн. до 371 943 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 I 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 I кварталу 2009 року була збитковою. Через фінансові витрати (відсотки за кредитами) товариство загалом отримало збиток у розмірі 13 427 тис. грн.

ТОВ «Кримська юридична група» активно користується позиковими коштами, отриманими в комерційних банках та від юридичних осіб, зокрема нерезидентів. Станом на кінець 2008 року товариство користувалося кредитами, залученими в АКБ «Форум», МКБ «Банк Піреус» тощо. ТОВ «Кримська юридична група» також отримало фінансові позики від нерезидентів. Заборгованість за кредитами на 31.03.2009 р. становила 305 435,5 тис. грн. Наразі товариство не сплачує відсотки за кредитами. Ведуться переговори з банками щодо рефінансування заборгованості.

За облігаціями 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 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 E.

ТОВ «Кримська юридична група» також здійснило закритий випуск іменних відсоткових забезпечених облігацій серії Y кількістю 70 000 (сімдесят тисяч) шт. загальною номінальною вартістю 70 000 000 (сімдесят мільйонів) гривень. Облігації забезпечені порукою ТОВ «Санаторій «Алушта» згідно з договором поруки № 16-07-08 від 16 липня 2008 р. Метою випуску облігацій є залучення коштів юридичних та фізичних осіб. Кошти, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі 70 000 000 (сімдесят мільйонів) гривень будуть використані на оснащення оздоровчого комплексу «Гранд Круїз Отель». Облігації серії Y було розміщено в повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Кримська юридична група» знижено до рівня **uaCC**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

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

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Актив	1 855,90	33 595,90	107 040,40	212 788,30	355 667	371 943
Необоротні активи	45,50	26 580,60	84 563,10	128 640,60	235 676	255 713
Нематеріальні активи:	0,0	0,0	0,0	0,0	61	61
Незавершене будівництво	3,40	15 854,70	61 856,90	85 556,60	163 428	168 211
Основні засоби:	41,90	6,80	1 059,10	22 071,20	22 054	22 054
Довгострокові фінансові інвестиції:	-	-	-	-	-	-
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,20	10 719,10	21 647,10	21 012,70	21 946	21 946
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	28 187	28 187
довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0	15 254
Оборотні активи	1 810,40	7 015,30	22 472,80	84 140,80	119 981	116 218
виробничі запаси	0,0	51,60	1 550,70	8 075,20	9 832	8 989
готова продукція	0,0	0,0	6,90	6,90	0	0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	94	357
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	12,40	2 697,80	2 844,60	5 345	5 461
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	9,60	2 959,30	9 456,00	16 714,70	26 772	28 100
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 800,60	3 664,80	6 399,20	51 437,00	74 615	70 842
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,10	32,00	36,70	1 344,40	16	16
Інші оборотні активи	0,10	295,20	2 325,50	3 718,10	3 306	2 453
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	4,50	6,90	10	12
Пасив	1 855,90	33 595,90	107 040,40	212 788,30	355 667	371 943
Власний капітал	-58,30	-469,60	601,30	46,50	(-) 60 897	(-) 74 324
Статутний капітал	16,50	16,50	16,50	16,50	9 818	9 818
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-74,80	-486,10	584,80	30,00	(-) 70 715	(-) 70 715
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 910,70	33 490,70	102 550,90	203 774,50	398 002	412 742
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	230 530	230 530
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	167 472	182 212
Інші довгострокові зобов'язання	1 910,70	33 490,70	102 550,90	203 774,50	0	0
Поточні зобов'язання	3,40	574,80	3 888,20	8 967,30	18 562	33 525
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	1 000,00	0,0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	16,50	1 731,40	1 004,60	4 658	7 016
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,30	0,0	0,20	0,0	0	42
зі страхування	0,90	0,10	1,50	0,0	62	100
з оплати праці	1,80	0,0	0,0	0,0	101	265
Інші поточні зобов'язання	0,40	558,20	1 155,10	7 962,70	13 741	26 102
Доходи майбутніх періодів	0,0	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.	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	1 874,8	17 692,8	17 907	123
Собівартість	-	-	5 677	0
Валовий прибуток (збиток)	1 874,8	17 692,8	12 230	123
Загальні витрати	889,6	16 963,1	14 799	726
Інші операційні доходи	48 275,0	47 232,0	52 218	675
Інші операційні витрати	49 307,5	49 507,6	52 100	688
Операційний прибуток (збиток)	(47,3)	(1 545,0)	(2 450)	(616)
Фінансові доходи	81,3	11,4	13	0
Фінансові витрати	0,0	201,9	11 358	12 787
Інші доходи	0,0	2 376,0	2 397	0
Інші витрати	592,1	254,1	59 346	24
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(558,1)	386,4	70 745	(13 427)
Податок на прибуток	0,0	0,0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(558,1)	386,4	70 745	(13 427)



Рисунок 1.3. 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



Рисунок 1.4. 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 22.11.2008 р. та станом на 20.02.2009 р.



Рисунок 1.5. 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.