

Рейтинговий звіт KRUM 001-016

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, W, 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, W, X на загальну кількість: 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:	23.09.2011 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 шкала кредитних рейтингів 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 та I півріччя 2011 року загалом, 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	27.11.2008	13.03.2009	19.06.2009	15.07.2010	11.03.2011	19.07.2011	23.09.2011
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+	uaB+	uaB-	uaCC	-	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	-	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	призупинення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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:

- збільшенням обсягу інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій, у районі житлового будинку №32 до 94,3 млн. грн. (станом на 31.03.2011 р. – 83,6 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій.

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

- значною затримкою у ході проведення будівельних робіт на об'єкті, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- простроченням зобов'язань зі сплати відсотків та погашення тіла кредитів, отриманих ТОВ «Кримська юридична група»;
- перебуванням у заставі більшої частини майна товариства, зокрема 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 (станом на 30.06.2011 р. – 155,0 млн. грн.);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	355 667	367 015	338 641	337 584	357 732	397 901
Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(137 048)	(167 5112)	(170 161)	(154 905)
Дебіторська заборгованість	106 732	113 403	109 356	112 084	62 582	67 831
Кредиторська заборгованість	4 821	4 883	4 698	4 625	2 862	5 345
Товарно-матеріальні запаси	9 926	7 192	7 032	6 115	7 514	6 909
Незавершене будівництво	163 428	171 967	172 042	181 614	247 010	283 879

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	17 907	3 041	3 411	4 506	(216)	3 472
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	2 279	1839	(216)	678
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	(8 095)	2 101	(8 216)	(1 717)	(2 473)
Чистий прибуток (збиток)	(70 745)	(54 442)	(16 838)	(47 303)	(2 649)	12 607

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

Основними напрямками діяльності ТОВ «Кримська юридична група» є організація та управління інвестиційними проектами; девелопмент; консалтингова діяльність у сфері інвестицій і маркетингу проектів нерухомості та туризму.

Протягом II кварталу 2011 року будівельна галузь АР Крим продовжувала зростати, випереджаючи середній показник по Україні. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим протягом січня-червня 2011 року будівельними підприємствами Автономії виконано будівельних робіт на суму 961,2 млн. грн., що на 24,9% більше ніж за відповідний період 2010 року. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 72,8% від загального обсягу, решта – з капітального та поточного ремонтів (21,2% та 6,0% відповідно).

Позитивна тенденція будівельної галузі насамперед пов'язана із низькою порівняльною базою (у I півріччі 2010 року обсяги виконаних робіт становив 72,2% від обсягів аналогічного періоду попереднього року). Крім того зростання галузі супроводжувалось збільшенням обсягу інвестицій в основний капітал, зокрема, за січень-червень 2011 року освоєно (використано) інвестицій в основний капітал у розмірі 44,2 млн. грн., що у понад 5 разів більше ніж за відповідний період 2010 року. Протягом I півріччя 2011 року в АР Крим за рахунок будівництва нових житлових будинків і гуртожитків та розширення існуючого житлового фонду введено в експлуатацію 138,9 тис. кв. м загальної площі житла. Найбільші обсяги житла у січні-червні 2011 року введено в експлуатацію у містах Сімферополі (39,7% від загального обсягу введеного житла в АР Крим) та Євпаторії (11,5%).

На сьогодні ТОВ «Кримська юридична група» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію своїх перших проектів будівництва, а саме житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32 загальною проектною площею 31,4 тис. кв. м, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А-Х та готельного комплексу «GRAND CRUISE HOTEL», у професорському куточку м. Алушти загальною проектною площею 25,0 тис. кв. м.

За проектом «GRAND CRUISE HOTEL», станом на кінець II кварталу 2011 року обсяг фінансування склав 169 274,3 тис. грн. (станом на 31.03.2011 р. - 167 108,5 тис. грн.). За даними ТОВ «Кримська юридична група», на кінець червня 2011 року на об'єкті будівництва здійснюються роботи з прокладання внутрішніх мереж водопроводу та каналізації (у т. ч. лівневої каналізації), монтаж вентиляційного обладнання, улаштування вітражів, внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи, тощо. Введення об'єкту в експлуатацію заплановано на I квартал 2012 року.

Будівництво житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32 було розпочато у грудні 2006 року. Станом на кінець червня 2011 року закінчені роботи зі зведення монолітного каркасу будівлі та

конструкцій будівлі, здійснюється встановлення стін перекриття та улаштування сходів, проводяться роботи з благоустрій території, тощо. Враховуючи обмеженість фінансування, підприємством прийнято рішення вести подальше будівництво чергами. Спочатку планувалося виконання робіт з добудови паркінгу та секції «Г». За даними підприємства станом на 30.06.2011 р. обсяг фінансування становив 94 270,4 тис. грн. (станом на 31.03.2011 р. - 83 633,8 тис. грн.). У II кварталі 2009 року будівельні роботи на об'єкті було призупинено та відновлено у III кварталі 2010 року. За даними ТОВ «Кримська юридична група» введення комплексу в експлуатацію заплановано на IV квартал 2011 року.

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» зросла на 11% або 40 169,0 тис. грн., до рівня в 397 901,0 тис. грн. переважно за рахунок, необоротних активів, а саме незавершеного будівництва (витрати на реалізацію будівельних проектів). Станом на 30.06.2011 р. необоротні активи товариства дорівнювали 320 883,0 тис. грн. та формувались за рахунок незавершеного будівництва у розмірі 283 879,0 тис. грн., основних засобів – 15 461,0 тис. грн., довгострокових фінансових інвестицій – 11 657,0 тис. грн. та довгострокової дебіторської заборгованості – 9 886,0 тис. грн.

Оборотні активи у II кварталі 2011 року несуттєво зросли на 1,7% або 1 271,0 тис. грн. і на кінець аналізованого періоду становили 77 009,0 тис. грн. Основними складовими оборотних активів підприємства на кінець червня 2011 року були: дебіторська заборгованість за товари та послуги – 21 540,0 тис. грн.; заборгованість за розрахунками з бюджетом – 36 694,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 9 597,0 тис. грн. Станом на кінець аналізованого кварталу підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 887,0 тис. грн.

У II кварталі 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Кримська юридична група» виступали довгострокові зобов'язання – 442 037,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитами – 233 553,0 тис. грн. та іншими фінансовими зобов'язаннями – 208 484,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання у обсязі 110 769,0 тис. грн. практично повністю представлені іншими зобов'язаннями – 105 424,0 тис. грн.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Кримська юридична група» протягом I півріччя 2011 року була прибутковою. Доходи компанії від основної діяльності протягом зазначеного періоду були незначними, основними джерелами доходів виступали інші операційні доходи. Витрати в аналізованому періоді були представлені переважно іншими операційними витратами.

ТОВ «Кримська юридична група» активно користується позиковими коштами, отриманими в комерційних банках та від юридичних осіб, зокрема нерезидентів. Станом на кінець II кварталу 2011 року товариство користувалося банківськими кредитами. ТОВ «Кримська юридична група» також отримало фінансові позики від нерезидентів. Загальна заборгованість за кредитами та позиками станом на 30.06.2011 р. становила 381 654,0 тис. грн. (станом на 31.03.2011 р. -

367 062,1 тис. грн.). Через складне фінансове становище товариство не здійснює своєчасне погашення основних сум за кредитними договорами.

23.01.2008 р. Свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано 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 за № 12-35/2/08 відповідно. Згідно умов випуску погашення облігацій зазначених серій було передбачено у період з 01.07.2009 р. по 30.06.2010 р. Раніше ТОВ «Кримська юридична група» отримало Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій наступних серій: В, С, F, I, J, K, L, N, O, Q, R, T, U, W, X. Крім того у II кварталі 2011 року ТОВ «Кримська юридична група» здійснено погашення цільових облігацій серій А, D та V. Облігації зазначених серій були погашені частково грошовими коштами, частково шляхом укладання договорів передачі майнових прав на житлові приміщення. Станом на 30.06.2011 р. в обігу залишаються облігації серії А на суму 382,7 тис. грн.

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 призначені для оснащення оздоровчого комплексу «Гранд Круїз Отель». Станом на 30.06.2011 р. заборгованість ТОВ «Кримська юридична група» за облігаціями серії Y становила 60 000,0 тис. грн. Протягом II кварталу 2011 року підприємство здійснило виплату відсоткового доходу на загальну суму 448,8 тис. грн.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

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

Показник	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Актив						
I. Необоротні активи	235 676	238 115	210 405	217 779	281 989	320 883
Нематеріальні активи	61	8	1	0	0	0
Незавершене будівництво	163 428	171 967	172 042	181 614	247 010	283 879
Основні засоби	22 054	17 340	16 033	16 201	15 745	15 461
Довгострокові фінансові інвестиції						
за методом участі в капіталі інших підприємств	21 946	11 663	11 663	11 690	11 656	11 657
інші фінансові інвестиції	28 187	27 757	1 290	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	9 380	9 376	8 274	7 578	9 886
II. Оборотні активи	119 981	128 891	128 232	119 804	75 738	77 009
Виробничі запаси	9 832	7 133	6 973	6 056	7 455	6 850
Поточні біологічні активи	0	59	59	59	59	59
Товари	94	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5 345	19 459	13 866	17 678	17 290	21 540
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	26 772	25 304	24 855	24 564	35 036	36 694
Інша поточна дебіторська заборгованість	74 615	68 640	70 635	69 842	10 256	9 597
Грошові кошти та їх еквіваленти	16	15	3 625	1 390	4 326	887
Інші оборотні активи	3 306	8 281	8 219	215	1 316	1 382
III. Витрати майбутніх періодів	10	9	4	1	5	9
Баланс	355 667	367 015	338 641	337 584	357 732	397 901
Пасив						
I. Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(137 048)	(167 512)	(170 161)	(154 905)
Статутний капітал	9 818	9 818	10 014	10 014	10 014	10 014
Інший додатковий капітал	0	195	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(70 715)	(130 223)	(147 062)	(177 526)	(180 175)	(164 919)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	398 002	423 532	400 694	415 071	431 106	442 037
Довгострокові кредити банків	230 530	233 693	232 828	233 435	233 416	233 553
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	167 472	189 839	167 866	181 636	197 690	208 484
IV. Поточні зобов'язання	18 562	63 693	74 995	90 025	96 787	110 769
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 658	4 764	4 526	4 616	2 661	5 125
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0	12	17	9	21	22
зі страхування	62	31	51	0	59	66
з оплати праці	101	76	104	0	121	132
Інші поточні зобов'язання	13 741	58 810	70 297	85 400	93 925	105 424
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	355 667	367 015	338 641	337 584	357 732	397 901

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	17 907	3 041	3 411	4 506	(216)	3 472
Собівартість	5 677	0	1 132	2 667	0	2 794
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	2 279	1 839	(216)	678
Адміністративні витрати	14 799	4 173	1 559	5 422	1 649	2 997
Інші операційні доходи	52 218	13 563	8 660	36 131	17 226	31 690
Інші операційні витрати	52 100	20 526	7 279	40 764	17 078	31 844
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	8 095	2 101	8 216	(1 717)	(2 473)
Фінансові доходи	13	974	1	100	44	126
Фінансові витрати	11 358	47 768	19 041	38 857	974	(-14 969)
Інші доходи	2 397	10 747	950	950	0	0
Інші витрати	59 346	10 300	849	1 280	2	15
Прибуток (збиток) до оподаткування	70 745	(54 442)	(16 838)	(47 303)	(2 649)	12 607
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	70 745	(54 442)	(16 838)	(47 303)	(2 649)	12 607

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»



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 09.03.2011 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 середину липня 2011 року.