

Рейтинговий звіт KRUM 001-015 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:	19.07.2011 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 I квартал 2011 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	27.11.2008	13.03.2009	19.06.2009	15.07.2010	11.03.2011	19.07.2011
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+	uaB+	uaB-	uaCC	-	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	-	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	призупинення	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 83,6 млн. грн. (станом на 31.12.2010 р. – 74,5 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Х.

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 31.03.2011 р. – 170,2 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	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Активи	355 667	367 015	353 173	337 584	357 732
Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(128 998)	(167 5112)	(170 161)
Дебіторська заборгованість	106 732	113 403	113 979	112 084	62 582
Кредиторська заборгованість	4 821	4 883	4 886	4 625	2 862
Товарно-матеріальні запаси	9 926	7 192	6 958	6 115	7 514
Незавершене будівництво	163 428	171 967	172 050	181 614	247 010

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	17 907	3 041	134	4 506	(216)
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	134	1839	(216)
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	(8 095)	517	(8 216)	(1 717)
Чистий прибуток (збиток)	(70 745)	(54 442)	(8 788)	(47 303)	(2 649)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Компанія здійснює свою діяльність на ринку будівництва АР Крим. За даними Головного управління статистики в АР Крим, за I квартал 2011 року підприємствами Автономії виконано будівельних робіт на суму 360,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 131,4% обсягів будівництва у I кварталі 2010 року. Протягом I кварталу 2011 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. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне збільшення обсягів будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, істотного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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.

Обсяг незавершеного будівництва за проектом «GRAND CRUISE HOTEL», станом на кінець I кварталу 2011 року склав 167 108,5 тис. грн. (станом на 31.12.2010 р. - 164 703,0 тис. грн.). За даними ТОВ «Кримська юридична група», на кінець березня 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 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 початок квітня 2011 року виконано возведення монолітного каркасу будівлі та конструкцій будівлі, улаштування сходів, улаштування закритих підземних стоянок, улаштування перегородок з каменю. 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 31.03.2011 р. обсяг фінансування становив 83 633,8 тис. грн. (станом на 31.12.2010 р. - 74 465,0 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 I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» зросла на 6% або на 20 148,0 тис. грн., до рівня в 357 732,0 тис. грн. за рахунок, необоротних активів, а саме незавершеного будівництва. Станом на 31.03.2011 р. необоротні активи товариства дорівнювали 281 989,0 тис. грн. та формувались за рахунок незавершеного будівництва у розмірі 247 010,0 тис. грн., основних засобів – 15 745,0 тис. грн., довгострокових фінансових інвестицій – 11 656,0 тис. грн. та довгострокової дебіторської заборгованості – 7 578,0 тис. грн.

Оборотні активи у I кварталі 2011 року зменшились на 36,8% або на 44 066,0 тис. грн. за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості, і на кінець аналізованого періоду становили 75 738,0 тис. грн. Основними складовими оборотних активів підприємства на кінець березня 2011 року були: дебіторська заборгованість за товари та послуги – 17 290,0 тис. грн.; заборгованість за розрахунками з бюджетом – 35 036,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 10 256,0 тис. грн. Станом на кінець аналізованого кварталу підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 4 326,0 тис. грн.

Протягом I кварталу 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Кримська юридична група» виступали довгострокові зобов'язання – 431 106,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитами – 233 416,0 тис. грн. та іншими фінансовими зобов'язаннями – 197 690,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання у обсязі 96 787,0 тис. грн. практично повністю представлені іншими зобов'язаннями – 93 925,0 тис. грн. (97% поточних зобов'язань).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Кримська юридична група» протягом I кварталу 2011 року була збитковою. Доходи компанії від основної діяльності протягом зазначеного періоду були незначними. За рахунок витрат на здійснення поточної діяльності та значного обсягу фінансових витрат товариство отримало збитки у розмірі 2 649,0 тис. грн.

ТОВ «Кримська юридична група» активно користується позиковими коштами, отриманими в комерційних банках та від юридичних осіб, зокрема нерезидентів. Станом на кінець I кварталу 2011 року товариство користувалося кредитами, залученими в АКБ «Форум», МКБ «Банк Піреус» тощо. ТОВ «Кримська юридична група» також отримало фінансові позики від нерезидентів. Загальна заборгованість за кредитами та позиками станом на 31.03.2011 р. становила 367 062,1 тис. грн. (станом на 31.12.2011 р. - 351 053,0 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. Станом на 31.03.2011 р. заборгованість за цільовими облігаціями підприємства становила

2 870,2 тис. грн. 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, облігації зазначених серій були погашені частково грошовими коштами, частково шляхом укладання договорів передачі майнових прав на житлові приміщення.

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». Станом на 31.03.2011 р. заборгованість ТОВ «Кримська юридична група» за облігаціями серії Y становила 60 000,0 тис. грн. Протягом I 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

О. К. Самойлова

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	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Актив					
I. Необоротні активи	235 676	238 115	223 995	217 779	281 989
Нематеріальні активи	61	8	3	0	0
Незавершене будівництво	163 428	171 967	172 050	181 614	247 010
Основні засоби	22 054	17 340	17 112	16 201	15 745
Довгострокові фінансові інвестиції					
за методом участі в капіталі інших підприємств	21 946	11 663	11 663	11 690	11 656
інші фінансові інвестиції	28 187	27 757	13 646	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	9 380	9 521	8 274	7 578
II. Оборотні активи	119 981	128 891	129 172	119 804	75 738
Виробничі запаси	9 832	7 133	6 899	6 056	7 455
Поточні біологічні активи	0	59	59	59	59
Товари	94	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5 345	19 459	19 850	17 678	17 290
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	26 772	25 304	25 342	24 564	35 036
Інша поточна дебіторська заборгованість	74 615	68 640	68 787	69 842	10 256
Грошові кошти та їх еквіваленти	16	15	45	1 390	4 326
Інші оборотні активи	3 306	8 281	8 190	215	1 316
III. Витрати майбутніх періодів	10	9	6	1	5
Баланс	355 667	367 015	353 173	337 584	357 732
Пасив					
I. Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(128 998)	(167 512)	(170 161)
Статутний капітал	9 818	9 818	9 818	10 014	10 014
Інший додатковий капітал	0	195	195	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(70 715)	(130 223)	(139 011)	(177 526)	(180 175)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	398 002	423 532	413 792	415 071	431 106
Довгострокові кредити банків	230 530	233 693	233 027	233 435	233 416
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	167 472	189 839	180 765	181 636	197 690
IV. Поточні зобов'язання	18 562	63 693	68 379	90 025	96 787
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 658	4 764	4 705	4 616	2 661
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	0	12	11	9	21
зі страхування	62	31	30	0	59
з оплати праці	101	76	140	0	121
Інші поточні зобов'язання	13 741	58 810	63 493	85 400	93 925
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0
Баланс	355 667	367 015	353 173	337 584	357 732

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Показник	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	17 907	3 041	134	4 506	(216)
Собівартість	5 677	0	0	2 667	0
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	134	1 839	(216)
Адміністративні витрати	14 799	4 173	581	5 422	1 649
Інші операційні доходи	52 218	13 563	7 849	36 131	17 226
Інші операційні витрати	52 100	20 526	6 885	40 764	17 078
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	8 095	517	8 216	(1 717)
Фінансові доходи	13	974	0	100	44
Фінансові витрати	11 358	47 768	9 305	38 857	974
Інші доходи	2 397	10 747	0	950	0
Інші витрати	59 346	10 300	0	1 280	2
Прибуток (збиток) до оподаткування	70 745	(54 442)	(8 788)	(47 303)	(2 649)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	70 745	(54 442)	(8 788)	(47 303)	(2 649)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»



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 09.03.2011 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 середину липня 2011 року.