

## **Рейтинговий звіт KRUM 001-024 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 A, B, C, 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 A-R – 40,4 грн., серії S-X - 60 600,0 грн.
Кількість облігацій:	серії A, B, C, 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 A, D, G, J, M, P, S, V – з 04.02.2008 р. по 03.02.2009 р.; серії B, E, H, K, N, Q, T, W – з 01.04.2008 р. по 31.03.2009 р.; серії C, 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:	серії A-X - з 01.07.2009 р. по 30.06.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	09.10.2007 р.
Дата оновлення:	24.09.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Кримська юридична група» за II квартал та I півріччя 2013 року у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	09.10.2007	27.11.2008	13.03.2009	19.06.2009	23.09.2011	22.12.2011	17.07.2012	20.09.2012	11.12.2012	22.03.2013
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+	uaB+	uaB-	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	21.06.2013	24.09.2013								
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCC	uaCC								
Прогноз:	стабільний	стабільний								
Рейтингова дія:	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:**

- введенням в експлуатацію житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій, у районі житлового будинку №32.

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

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового комплексу на II квартал 2013 року, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- несвоєчасним виконанням зобов'язань зі сплати відсотків та погашення тіла кредитів;
- перебуванням у заставі значної частини майна підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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	2008	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
Активи	355 667	367 015	337 584	513 050	462 662	469 982	460 773	462 916
Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(167 5112)	(133 434)	(90 783)	(94 071)	(97 655)	(100 786)
Дебіторська заборгованість	106 732	113 403	112 084	78 068	88 878	88 729	86 823	86 419
Кредиторська заборгованість	4 821	4 883	4 625	3 203	3 725	2 245	2 357	3 980
Товарно-матеріальні запаси	9 926	7 192	6 115	2 877	3 481	3 453	3 012	2 744
Незавершені капітальні інвестиції	163 428	171 967	181 614	353 835	319 562	325 798	329 047	331 156

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»*

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації	17 907	3 041	4 506	6 573	3 430	5 501	5 919	414	2 058
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	1 839	3 729	2 082	3 986	4 404	(32)	1 190
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	(8 095)	(8 216)	(3 230)	(3 074)	857	801	(1 489)	(1 458)
Чистий прибуток (збиток)	(70 745)	(54 442)	(47 303)	34 078	(3 681)	(4 012)	(8 915)	(4 339)	(7 470)

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»*

**Загальна інформація** Товариство з обмеженою відповідальністю «Кримська юридична група» (далі – ТОВ «Кримська юридична група» або підприємство) було зареєстровано Виконавчим комітетом Сімферопольської міської ради автономної республіки Крим 19 вересня 2002 року.

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.

**Операційна діяльність** На сьогодні ТОВ «Кримська юридична група» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію двох проектів, а саме будівництва 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 м. Алушті загальною проектною площею 25,0 тис. кв. м.

Станом на кінець II кварталу 2013 року обсяг фінансування проекту готельного комплексу «GRAND CRUISE HOTEL» склав 172 585,2 тис. грн. У зв'язку з затримками з фінансуванням будівельних робіт строк введення об'єкта в експлуатацію було перенесено на I квартал 2016 року (попередній термін введення в експлуатацію - III квартал 2015 року).

Будівництво житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32 було розпочато у грудні 2006 року. 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» на сьогодні житловий комплекс введено в експлуатацію, про що свідчить отриманий підприємством Сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта від 20.06.2013 р. (серія ІУ №164131710292), виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 05.06.2013 р.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2013 р. валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» становила 462 916,0 тис. грн. (+2 143,0 тис. грн. протягом II кварталу за рахунок насамперед акумулювання інвестиційних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, у структурі пасиву – за рахунок збільшення поточних зобов'язань перед покупцями та замовниками). У II кварталі 2013 року джерелами формування активів підприємства переважно виступали позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець кварталу, що аналізувався, мав від'ємне значення на рівні (-) 100 786,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю накопичених збитків минулих періодів.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II кварталу 2013 року було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 113 831,0 тис. грн.; коштами, які надійшли у формі фінансових позик – 412 128,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 331 156,0 тис. грн. або 71,5% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Алушті), а також основними засобами – 14 049,0 тис. грн. (3,0% активів). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (86 419,0 тис. грн., переважно суми виданих авансів, заборгованість бюджету за ПДВ розрахунками тощо), фінансові інвестиції (16 657,0 тис. грн., акції та частки у статутних фондах інших підприємств) та грошові кошти на рахунках (369,0 тис. грн.) приходилось 22,3% активів підприємства.

За підсумками перших шести місяців 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 7 470,0 тис. грн. Збиткова діяльність, як і у минулі періоди, була зумовлена необхідністю здійснення, насамперед, адміністративних та фінансових витрат.

**Боргові інструменти** ДКЦПФР 23.01.2008 р. зареєструвало 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 (Постійні свідоцтва № 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. ТОВ «Кримська юридична група» з затримкою погасило облігації вищезазначених серій, погашення здійснювалось частково грошовими коштами, частково шляхом укладання договорів передачі майнових прав на житлові приміщення. Станом на 30.06.2013 р. заборгованість підприємства за цільовими облігаціями відсутня. ТОВ «Кримська юридична група» подано необхідні документи до НКЦПФР щодо скасування реєстрації випуску цільових облігацій серій А-Х.

ТОВ «Кримська юридична група» також здійснила 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» (договір поруки № 16-07-08 від 16.07.2008 р.).

Метою випуску облігацій є залучення коштів юридичних та фізичних осіб. Кошти, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі призначені на наступні цілі: придбання в оздоровчому комплексі «GRAND CRUISE HOTEL» обладнання та устаткування на суму 10 млн. грн.; закупівля меблів – 5 млн. грн.; оснащення приміщення – 15 млн. грн.; опоряджувальні роботи приміщень – 17 млн. грн.; ремонтні роботи – 23 млн. грн.

Згідно з встановленим графіком викупу облігацій 28.07.2011 р. ТОВ «Кримська юридична група» здійснила викуп облігацій серії Y у кількості 15 000 штук на суму 15 000,0 тис. грн. Крім того, у III кварталі 2012 року підприємство здійснило достроковий викуп облігацій у обсязі 45 000,0 тис. грн. Станом на 30.06.2013 р. підприємство не мало заборгованості за облігаціями серії Y. ТОВ «Кримська юридична група» подано необхідні документи до НКЦПФР щодо скасування реєстрації випуску відсоткових облігацій.

## **Висновок**

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

**Т.в.о. Голови рейтингового комітету**

*Г. А. Лур'є*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

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

Актив	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>235 676</b>	<b>238 115</b>	<b>217 779</b>	<b>389 779</b>	<b>364 172</b>	<b>365 692</b>	<b>367 619</b>
Нематеріальні активи	61	8	0	0	15	14	14
Незавершені капітальні інвестиції	163 428	171 967	181 614	353 835	325 798	329 047	331 156
Основні засоби	22 054	17 340	16 201	15 113	14 550	14 289	14 049
Довгострокові фінансові інвестиції							
за методом участі в капіталі інших підприємств	21 946	11 663	11 690	11 657	16 657	16 657	16 657
інші фінансові інвестиції	28 187	27 757	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	9 380	8 274	9 174	7 152	5 685	5 743
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>119 991</b>	<b>128 900</b>	<b>119 805</b>	<b>123 271</b>	<b>105 810</b>	<b>95 081</b>	<b>95 297</b>
Виробничі запаси	9 832	7 133	6 056	2 651	3 394	3 012	2 744
Поточні біологічні активи	0	59	59	59	59	65	75
Товари	94	0	0	167	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5 345	19 459	17 678	26 264	32 135	32 511	33 961
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	26 772	25 304	24 564	39 827	45 958	46 951	46 333
із внутрішніх розрахунків	0	0	0	0	0	2 000	2 000
Інша поточна дебіторська заборгованість	74 615	68 640	69 842	11 977	10 636	7 361	6 125
Грошові кошти та їх еквіваленти	16	15	1 390	39 506	9 899	118	369
Інші оборотні активи	3 306	8 281	215	2 797	3 696	3 030	3 686
Витрати майбутніх періодів	10	9	1	23	33	33	4
<b>Баланс</b>	<b>355 667</b>	<b>367 015</b>	<b>337 584</b>	<b>513 050</b>	<b>469 982</b>	<b>460 773</b>	<b>462 916</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>( 60 897)</b>	<b>(120 210)</b>	<b>(167 512)</b>	<b>(133 434)</b>	<b>(94 071)</b>	<b>(97 655)</b>	<b>(100 786)</b>
Зареєстрований капітал	9 818	9 818	10 014	10 014	12 649	12 649	12 649
Інший додатковий капітал	0	195	0	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	( 70 715)	(130 223)	(177 526)	(143 448)	(105 965)	(110 304)	(113 435)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	755	0	0
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>398 002</b>	<b>423 532</b>	<b>415 071</b>	<b>518 654</b>	<b>518 111</b>	<b>509 973</b>	<b>509 959</b>
Довгострокові кредити банків	230 530	233 693	233 435	233 747	137 831	113 831	97 831
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	167 472	189 839	181 636	284 907	379 176	396 142	412 128
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>18 562</b>	<b>63 693</b>	<b>90 025</b>	<b>127 830</b>	<b>45 942</b>	<b>48 455</b>	<b>53 743</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	200	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 658	4 764	4 616	3 194	2 062	2 129	3 766
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0	12	9	9	21	35	23
зі страхування	62	31	0	0	44	62	64
з оплати праці	101	76	0	0	118	131	64
Інші поточні зобов'язання	13 741	58 810	85 400	124 627	43 697	45 898	49 763
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>355 667</b>	<b>367 015</b>	<b>337 584</b>	<b>513 050</b>	<b>469 982</b>	<b>460 773</b>	<b>462 916</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>17 907</b>	<b>3 041</b>	<b>4 506</b>	<b>6 573</b>	<b>5 501</b>	<b>5 919</b>	<b>414</b>	<b>2 058</b>
Собівартість	5 677	0	2 667	2 844	1 515	1 515	446	868
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>12 230</b>	<b>3 041</b>	<b>1 839</b>	<b>3 729</b>	<b>3 986</b>	<b>4 404</b>	<b>(32)</b>	<b>1 190</b>
Адміністративні витрати	14 799	4 173	5 422	6 637	5 285	7 093	1 582	3 017
Інші операційні доходи	52 218	13 563	36 131	127 386	3 325	6 446	300	1 264
Інші операційні витрати	52 100	20 526	40 764	127 708	1 169	2 956	175	895
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(2 450)</b>	<b>8 095</b>	<b>8 216</b>	<b>(3 230)</b>	<b>857</b>	<b>801</b>	<b>(1 489)</b>	<b>(1 458)</b>
Фінансові доходи	13	974	100	153	19 320	11 190	85	101
Фінансові витрати	11 358	47 768	38 857	(37 128)	24 173	27 033	2 934	6 108
Інші доходи	2 397	10 747	950	119	0	6 222	0	0
Інші витрати	59 346	10 300	1 280	92	16	95	1	5
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>70 745</b>	<b>(54 442)</b>	<b>(47 303)</b>	<b>34 078</b>	<b>(4 012)</b>	<b>(8 915)</b>	<b>(4 339)</b>	<b>(7 470)</b>
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>70 745</b>	<b>(54 442)</b>	<b>(47 303)</b>	<b>34 078</b>	<b>(4 012)</b>	<b>(8 915)</b>	<b>(4 339)</b>	<b>(7 470)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»



Житловий комплекс, 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

Джерело: <http://www.kug.crimea.ua>