

Рейтинговий звіт KRUM 001-026 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:	28.03.2014 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 IV квартал та 2013 рік 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	19.11.2013	28.03.2014						
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC						
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний						
Рейтингова дія:	підтвердження	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:

- 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 несвочасного 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	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013	2013
Активи	367 015	337 584	513 050	469 982	460 773	462 916	465 266	443 738
Власний капітал	(120 210)	(167 5112)	(133 434)	(94 071)	(97 655)	(100 786)	(102 077)	(111 983)
Дебіторська заборгованість	113 403	112 084	78 068	88 729	86 823	86 419	83 881	83 553
Кредиторська заборгованість	4 883	4 625	3 203	2 245	2 357	3 980	2 426	1 427
Товарно-матеріальні запаси	7 192	6 115	2 877	3 453	3 012	2 744	2 806	2 408
Незавершені капітальні інвестиції	171 967	181 614	353 835	325 798	329 047	331 156	331 729	184 900

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013	2013
Чистий дохід від реалізації	3 041	4 506	6 573	5 501	5 919	414	2 058	5 295	26 389
Валовий прибуток (збиток)	3 041	1839	3 729	3 986	4 404	(32)	1 190	4 133	2 697
Операційний прибуток (збиток)	(8 095)	(8 216)	(3 230)	857	801	(1 489)	(1 458)	133	(5 994)
Чистий прибуток (збиток)	(54 442)	(47 303)	34 078	(4 012)	(8 915)	(4 339)	(7 470)	(8 861)	(19 028)

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 IV кварталу 2013 року обсяг фінансування проекту склав 173 397,9 тис. грн. У зв'язку з затримками з фінансуванням будівельних робіт строк введення об'єкта в експлуатацію було перенесено на II 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 31.12.2013 р. валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» становила 443 738,0 тис. грн. (-21 528,0 тис. грн. протягом IV кварталу за рахунок продажу об'єктів нерухомості у структурі пасиву – за рахунок часткового погашення поточних зобов'язань). У IV 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 (-) 111 983,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю накопичених збитків минулих періодів.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2013 року було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 41 831,0 тис. грн.; коштами, які надішли у формі фінансових позик – 462 312,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 184 900,0 тис. грн. або 41,7% активів (аккумуляовані

витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Алушті), а також основними засобами – 15 987,0 тис. грн. (3,6% активів). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (80 476,0 тис. грн., переважно суми виданих авансів, заборгованість бюджету за ПДВ розрахунками тощо), фінансові інвестиції (15 832,0 тис. грн., акції та частки у статутних фондах інших підприємств) та грошові кошти на рахунках (9 687,0 тис. грн.) приходилось 23,9% активів підприємства.

За підсумками 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 19 028,0 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 31.12.2013 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 було забезпечено порукою ТОВ «Санаторій «Алушта» (договір поруки № 16-07-08 від 16.07.2008 р.).

Метою випуску облігацій було 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 31.12.2013 р. підприємство не мало заборгованості за облігаціями серії Y. НКЦПФР своїм Розпорядженням від 23.11.2012 р. за № 31-КФ-30-О зупинила обіг вищезазначених облігацій. Згідно з Розпорядженням НКЦПФР від 13.11.2013 р. №238-КФ-С-О реєстрацію випуску облігацій серії Y було скасовано.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013	2013
I. Необоротні активи	238 115	217 779	389 779	364 172	365 692	367 619	365 343	220 461
Нематеріальні активи	8	0	0	15	14	14	12	12
Незавершені капітальні інвестиції	171 967	181 614	353 835	325 798	329 047	331 156	331 729	184 900
Основні засоби	17 340	16 201	15 113	14 550	14 289	14 049	13 787	15 987
Довгострокові фінансові інвестиції								
за методом участі в капіталі інших підприємств	11 663	11 690	11 657	16 657	16 657	16 657	16 657	15 832
інші фінансові інвестиції	27 757	0	0	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	9 380	8 274	9 174	7 152	5 685	5 743	3 158	3 730
II. Оборотні активи	128 900	119 805	123 271	105 810	95 081	95 297	99 923	97 336
Виробничі запаси	7 133	6 056	2 651	3 394	3 012	2 744	2 731	2 408
Поточні біологічні активи	59	59	59	59	65	75	75	75
Товари	0	0	167	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	19 459	17 678	26 264	32 135	32 511	33 961	34 025	32 841
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	25 304	24 564	39 827	45 958	46 951	46 333	43 929	43 204
Із внутрішніх розрахунків	0	0	0	0	2 000	2 000	2 000	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	68 640	69 842	11 977	10 636	7 361	6 125	5 927	3 077
Грошові кошти та їх еквіваленти	15	1 390	39 506	9 899	118	369	5 751	9 687
Інші оборотні активи	8 281	215	2 797	3 696	3 030	3 686	5 483	1 608
Витрати майбутніх періодів	9	1	23	33	33	4	2	5
III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття	0	0	0	0	0	0	0	125 941
Баланс	367 015	337 584	513 050	469 982	460 773	462 916	465 266	443 738
Пасив								
I. Власний капітал	(120 210)	(167 512)	(133 434)	(94 071)	(97 655)	(100 786)	(102 177)	(111 983)
Зареєстрований капітал	9 818	10 014	10 014	12 649	12 649	12 649	12 649	12 649
Інший додатковий капітал	195	0	0	0	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(130 223)	(177 526)	(143 448)	(105 965)	(110 304)	(113 435)	(114 826)	(124 632)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	423 532	415 071	518 654	518 111	509 973	509 959	504 164	504 143
Довгострокові кредити банків	233 693	233 435	233 747	137 831	113 831	97 831	65 831	41 831
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	189 839	181 636	284 907	379 176	396 142	412 128	438 333	462 312
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	63 693	90 025	127 830	45 942	48 455	53 743	63 279	51 578
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	200	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 764	4 616	3 194	2 062	2 129	3 766	2 239	1 410
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з бюджетом	12	9	9	21	35	23	21	0
зі страхування	31	0	0	44	62	64	58	5
з оплати праці	76	0	0	118	131	64	108	12
Інші поточні зобов'язання	58 810	85 400	124 627	43 697	45 898	49 763	60 853	49 859
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	367 015	337 584	513 050	469 982	460 773	462 916	465 266	443 738

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013	2013
Чистий дохід від реалізації	17 907	3 041	4 506	6 573	5 919	414	2 058	5 295	26 389
Собівартість	5 677	0	2 667	2 844	1 515	446	868	1 162	23 692
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	1 839	3 729	4 404	(32)	1 190	4 133	2 697
Адміністративні витрати	14 799	4 173	5 422	6 637	7 093	1 582	3 017	4 617	7 013
Інші операційні доходи	52 218	13 563	36 131	127 386	6 446	300	1 264	2 392	1 780
Інші операційні витрати	52 100	20 526	40 764	127 708	2 956	175	895	1 775	3 458
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	8 095	8 216	(3 230)	801	(1 489)	(1 458)	133	(5 994)
Фінансові доходи	13	974	100	153	11 190	85	101	136	248
Фінансові витрати	11 358	47 768	38 857	(37 128)	27 033	2 934	6 108	9 124	12 591
Інші доходи	2 397	10 747	950	119	6 222	0	0	0	0
Інші витрати	59 346	10 300	1 280	92	95	1	5	6	691
Прибуток (збиток) до оподаткування	70 745	(54 442)	(47 303)	34 078	(8 915)	(4 339)	(7 470)	(8 861)	(19 028)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	70 745	(54 442)	(47 303)	34 078	(8 915)	(4 339)	(7 470)	(8 861)	(19 028)

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>