

## **Рейтинговий звіт KRUM 001-018**

### **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.;<br>серії B, E, H, K, N, Q, T, W – з 01.04.2008 р. по 31.03.2009 р.;<br>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:                                    | 17.07.2012 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Кримська юридична група» за IV квартал та 2011 рік 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    | 23.09.2011    | 22.12.2011    | 17.07.2012    |
|--|------------|----------------------------------|------------|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | uaB+       | uaB+                             | uaB-       | uaCC                        | -            | uaCC          | uaCC          | uaCC          | uaCC          |
| Прогноз:   | стабільний | негативний                       | негативний | стабільний                  | -            | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія:                                    | визначення | підтвердження зі зміною прогнозу | зниження   | зниження зі зміною прогнозу | призупинення | 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 облигації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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.

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

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій, у районі житлового будинку №32 до 126,8 млн. грн. (+15,4 млн. грн. протягом IV кварталу 2011 року).

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

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового комплексу на III квартал 2012 року, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- несвоєчасним виконанням зобов'язань зі сплати відсотків та погашення тіла кредитів;
- перебуванням у заставі значною частини майна підприємства;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 31.12.2011 р. – (-) 133,4 млн. грн.);
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю 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       | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 | 2011      |
|-----------------------------------|----------|-----------|------------|--------------|-------------|-----------|
| Активи                            | 355 667  | 367 015   | 337 584    | 397 901      | 448 702     | 513 050   |
| Власний капітал                   | (60 897) | (120 210) | (167 5112) | (154 905)    | (130 434)   | (133 434) |
| Дебіторська заборгованість        | 106 732  | 113 403   | 112 084    | 67 831       | 74 937      | 78 068    |
| Кредиторська заборгованість       | 4 821    | 4 883     | 4 625      | 5 345        | 4 111       | 3 203     |
| Товарно-матеріальні запаси        | 9 926    | 7 192     | 6 115      | 6 909        | 5 727       | 2 877     |
| Незавершені капітальні інвестиції | 163 428  | 171 967   | 181 614    | 283 879      | 329 014     | 353 835   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

| Показник                      | 2008     | 2009     | 2010     | I кв. 2011 | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 | 2011    |
|-------------------------------|----------|----------|----------|------------|--------------|-------------|---------|
| Чистий дохід від реалізації   | 17 907   | 3 041    | 4 506    | (216)      | 3 472        | 5 693       | 6 573   |
| Валовий прибуток (збиток)     | 12 230   | 3 041    | 1839     | (216)      | 678          | 1 487       | 3 729   |
| Операційний прибуток (збиток) | (2 450)  | (8 095)  | (8 216)  | (1 717)    | (2 473)      | (3 912)     | (3 230) |
| Чистий прибуток (збиток)      | (70 745) | (54 442) | (47 303) | (2 649)    | 12 607       | 37 078      | 34 078  |

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.

На сьогодні ТОВ «Кримська юридична група» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію двох проектів, а саме будівництво 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.

Станом на кінець IV кварталу 2011 року обсяг фінансування проекту «GRAND CRUISE HOTEL» склав 170 539,2 тис. грн. (станом на 30.09.2011 р. – 169 400,8 тис. грн.). У зв'язку з затримками з фінансуванням будівельних робіт строк введення об'єкта в експлуатацію було перенесено на II квартал 2014 року (попередній термін введення в експлуатацію - I квартал 2012 року).

За даними підприємства станом на 31.12.2011 р. обсяг фінансування будівництва проекту вул. Жовтневій склав 126 829,2 тис. грн. (станом на 30.09.2011 р. 111 420,8 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» термін введення комплексу в експлуатацію перенесено на III квартал 2012 року (попередній термін введення в експлуатацію - IV квартал 2011 року).

Станом на 31.12.2011 р. валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» становила 513 050,0 тис. грн. (+64 348,0 тис. грн. протягом IV кварталу за рахунок фінансування будівельних проектів та збільшення залишків грошових коштів на рахунках, у структурі пасиву – за рахунок надходження кредитних коштів). У IV кварталі 2011 року джерелами формування активів підприємства переважно виступали позикові та залучені ресурси.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2011 року представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 233 747,0 тис. грн.; коштами, які надійшли у формі фінансових позик – 284 907,0 тис. грн., а також коштами, які надійшли від розміщення відсоткових облігацій – 45 000,0 тис. грн. Крім того, поточні зобов'язання представлені заборгованістю за нарахованими відсотками 119 652,6 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 353 835,0 тис. грн. або 69% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Алушті), а також основними засобами – 15 113,0 тис. грн. На більш ліквідні активи, а саме дебіторську заборгованість (78 068,0 тис. грн., переважно суми виданих авансів, заборгованість бюджету за ПДВ розрахунками тощо), фінансові інвестиції (11 657,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (39 506,0 тис. грн.) приходилось 25% валюти балансу.

ДКЦПФР 23.01.2008 р. зареєструвало випуск цільових облігацій серій А, В, С, D, Е, 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 31.12.2011 р. заборгованість підприємства за цільовими облігаціями відсутня.

Крім того, ТОВ «Кримська юридична група» 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» (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 для оснащення оздоровчого комплексу «GRAND CRUISE HOTEL». 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. Станом на 31.12.2011 р. у обігу залишаються облігації серії Y на суму 45 000,0 тис. грн. Протягом IV кварталу 2011 року підприємство здійснило виплату відсоткового доходу на загальну суму 336,6 тис. грн.

## **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.

| Показник  | 2008             | 2009             | 2010             | I півр. 2011     | 9 міс. 2011      | 2011             |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Актив</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>I. Необоротні активи</b>                         | <b>235 676</b>   | <b>238 115</b>   | <b>217 779</b>   | <b>320 883</b>   | <b>365 299</b>   | <b>389 779</b>   |
| Нематеріальні активи                                | 61               | 8                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Незавершені капітальні інвестиції                   | 163 428          | 171 967          | 181 614          | 283 879          | 329 014          | 353 835          |
| Основні засоби                                      | 22 054           | 17 340           | 16 201           | 15 461           | 15 422           | 15 113           |
| Довгострокові фінансові інвестиції                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| за методом участі в капіталі інших підприємств      | 21 946           | 11 663           | 11 690           | 11 657           | 11 657           | 11 657           |
| інші фінансові інвестиції                           | 28 187           | 27 757           | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Довгострокова дебіторська заборгованість            | 0                | 9 380            | 8 274            | 9 886            | 9 206            | 9 174            |
| <b>II. Оборотні активи</b>                          | <b>119 981</b>   | <b>128 891</b>   | <b>119 804</b>   | <b>77 009</b>    | <b>83 389</b>    | <b>123 248</b>   |
| Виробничі запаси                                    | 9 832            | 7 133            | 6 056            | 6 850            | 5 668            | 2 651            |
| Поточні біологічні активи                           | 0                | 59               | 59               | 59               | 59               | 59               |
| Товари  | 94               | 0                | 0                | 0                | 0                | 167              |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги     | 5 345            | 19 459           | 17 678           | 21 540           | 25 288           | 26 264           |
| Заборгованість за розрахунками з бюджетом           | 26 772           | 25 304           | 24 564           | 36 694           | 37 663           | 39 827           |
| Інша поточна дебіторська заборгованість             | 74 615           | 68 640           | 69 842           | 9 597            | 11 986           | 11 977           |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                     | 16               | 15               | 1 390            | 887              | 579              | 39 506           |
| Інші оборотні активи                                | 3 306            | 8 281            | 215              | 1 382            | 2 146            | 2 797            |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>              | <b>10</b>        | <b>9</b>         | <b>1</b>         | <b>9</b>         | <b>14</b>        | <b>23</b>        |
| <b>Баланс</b>                                       | <b>355 667</b>   | <b>367 015</b>   | <b>337 584</b>   | <b>397 901</b>   | <b>448 702</b>   | <b>513 050</b>   |
| <b>Пасив</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>I. Власний капітал</b>                           | <b>( 60 897)</b> | <b>(120 210)</b> | <b>(167 512)</b> | <b>(154 905)</b> | <b>(130 434)</b> | <b>(133 434)</b> |
| 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)        | (177 526)        | (164 919)        | (140 448)        | (143 448)        |
| <b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>III. Довгострокові зобов'язання</b>              | <b>398 002</b>   | <b>423 532</b>   | <b>415 071</b>   | <b>442 037</b>   | <b>460 135</b>   | <b>518 654</b>   |
| Довгострокові кредити банків                        | 230 530          | 233 693          | 233 435          | 233 553          | 233 557          | 233 747          |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання           | 167 472          | 189 839          | 181 636          | 208 484          | 226 578          | 284 907          |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                     | <b>18 562</b>    | <b>63 693</b>    | <b>90 025</b>    | <b>110 769</b>   | <b>119 001</b>   | <b>127 830</b>   |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги    | 4 658            | 4 764            | 4 616            | 5 125            | 3 922            | 3 194            |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| з бюджетом  | 0                | 12               | 9                | 22               | 18               | 9                |
| зі страхування                                      | 62               | 31               | 0                | 66               | 58               | 0                |
| з оплати праці                                      | 101              | 76               | 0                | 132              | 113              | 0                |
| Інші поточні зобов'язання                           | 13 741           | 58 810           | 85 400           | 105 424          | 114 890          | 124 627          |
| <b>V. Доходи майбутніх періодів</b>                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Баланс</b>                                       | <b>355 667</b>   | <b>367 015</b>   | <b>337 584</b>   | <b>397 901</b>   | <b>448 702</b>   | <b>513 050</b>   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

| Показник                                  | 2008           | 2009            | 2010            | I кв. 2011     | I півр. 2011   | 9 міс. 2011    | 2011           |
|---|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Чистий дохід від реалізації</b>        | <b>17 907</b>  | <b>3 041</b>    | <b>4 506</b>    | <b>(216)</b>   | <b>3 472</b>   | <b>5 693</b>   | <b>6 573</b>   |
| Собівартість                              | 5 677          | 0               | 2 667           | 0              | 2 794          | 4 206          | 2 844          |
| <b>Валовий прибуток (збиток)</b>          | <b>12 230</b>  | <b>3 041</b>    | <b>1 839</b>    | <b>(216)</b>   | <b>678</b>     | <b>1 487</b>   | <b>3 729</b>   |
| Адміністративні витрати                   | 14 799         | 4 173           | 5 422           | 1 649          | 2 997          | 4 715          | 6 637          |
| Інші операційні доходи                    | 52 218         | 13 563          | 36 131          | 17 226         | 31 690         | 67 614         | 127 386        |
| Інші операційні витрати                   | 52 100         | 20 526          | 40 764          | 17 078         | 31 844         | 68 298         | 127 708        |
| <b>Операційний прибуток (збиток)</b>      | <b>(2 450)</b> | <b>8 095</b>    | <b>8 216</b>    | <b>(1 717)</b> | <b>(2 473)</b> | <b>(3 912)</b> | <b>(3 230)</b> |
| Фінансові доходи                          | 13             | 974             | 100             | 44             | 126            | 137            | 153            |
| Фінансові витрати                         | 11 358         | 47 768          | 38 857          | 974            | (14 969)       | (40 853)       | (37 128)       |
| Інші доходи                               | 2 397          | 10 747          | 950             | 0              | 0              | 0              | 119            |
| Інші витрати                              | 59 346         | 10 300          | 1 280           | 2              | 15             | 0              | 92             |
| <b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b> | <b>70 745</b>  | <b>(54 442)</b> | <b>(47 303)</b> | <b>(2 649)</b> | <b>12 607</b>  | <b>37 078</b>  | <b>34 078</b>  |
| Податок на прибуток                       | 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>(2 649)</b> | <b>12 607</b>  | <b>37 078</b>  | <b>34 078</b>  |

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



Хід 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 кінець березня 2012 року

Джерело: <http://www.kug.crimea.ua>