

Рейтинговий звіт KRUM 001-017

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: | з 01.07.2009 р. по 30.06.2010 р. |
| Рейтингова дія: | оновлення |
| Дата визначення: | 09.10.2007 р. |
| Дата оновлення: | 22.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 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 | 23.09.2011 | 22.12.2011 |
|--|------------|----------------------------------|------------|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 111,4 млн. грн. (станом на 30.06.2011 р. – 94,3 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;
- 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 30.09.2011 р. – 130,4 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;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 30.09.2010 | 31.12.2010 | 31.03.2011 | 30.06.2011 | 30.09.2011 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 355 667 | 367 015 | 342 607 | 337 584 | 357 732 | 397 901 | 448 702 |
| Власний капітал | (60 897) | (120 210) | (147 935) | (167 5112) | (170 161) | (154 905) | (130 434) |
| Дебіторська заборгованість | 106 732 | 113 403 | 114 119 | 112 084 | 62 582 | 67 831 | 74 937 |
| Кредиторська заборгованість | 4 821 | 4 883 | 5 551 | 4 625 | 2 862 | 5 345 | 4 111 |
| Товарно-матеріальні запаси | 9 926 | 7 192 | 5 544 | 6 115 | 7 514 | 6 909 | 5 727 |
| Незавершене будівництво | 163 428 | 171 967 | 173 328 | 181 614 | 247 010 | 283 879 | 329 014 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | 9 міс. 2010 | 2010 | 3 міс. 2011 | 6 міс. 2011 | 9 міс. 2011 |
|-------------------------------|----------|----------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|
| Чистий обсяг продажу | 17 907 | 3 041 | 5 328 | 4 506 | (216) | 3 472 | 5 693 |
| Валовий прибуток (збиток) | 12 230 | 3 041 | 2 601 | 1839 | (216) | 678 | 1 487 |
| Операційний прибуток (збиток) | (2 450) | (8 095) | 967 | (8 216) | (1 717) | (2 473) | (3 912) |
| Чистий прибуток (збиток) | (70 745) | (54 442) | (27 726) | (47 303) | (2 649) | 12 607 | 37 078 |

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.

У III кварталі 2011 року темпи зростання будівельної галузі АР Крим значно уповільнились. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, у січні-вересні 2011 року підприємствами автономії було виконано будівельних робіт на суму 1 522,9 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 101,2% обсягів будівництва аналогічного періоду 2010 року. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 75,5% від загального обсягу, решта – з капітального та поточного ремонтів (18,1% та 6,4% відповідно). Найбільші обсяги житла у січні-вересні 2011 року введено в експлуатацію у містах Сімферополі (40,7% від загального обсягу введеного житла в АР Крим) Євпаторії (9,0%) та Ялті (8,7%).

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 вересня 2011 року обсяг фінансування склав 169 400,8 тис. грн. (станом на 30.06.2011 р. - 169 274,3 тис. грн.). За даними ТОВ «Кримська юридична група», протягом III кварталу 2011 року на об'єкті будівництва виконані роботи з встановлення вентиляційних шахт, улаштування покрівлі, оздоблювальні та фасадні 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 вересня 2011 року закінчені роботи зі зведення монолітного каркасу будівлі та конструкцій будівлі, здійснюється встановлення стін перекриття та улаштування сходів, монтаж систем вентиляції, проводяться сантехнічні роботи, здійснюється 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 30.09.2011 р. обсяг фінансування будівництва склав 111 420,8 тис. грн. (станом на 30.06.2011 р. - 94 270,4 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 III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» зросла на 13% або 50 801,0 тис. грн., до рівня в 448 702,0 тис. грн. переважно за рахунок незавершеного будівництва (витрати на реалізацію будівельних проектів). Станом на 30.09.2011 р. необоротні активи товариства дорівнювали 365 299,0 тис. грн. та формувались за рахунок незавершеного будівництва у розмірі 329 014,0 тис. грн., основних засобів – 15 422,0 тис. грн., довгострокових фінансових інвестицій – 11 657,0 тис. грн. (переважно придбані акції) та довгострокової дебіторської заборгованості – 9 206,0 тис. грн.

Оборотні активи у III кварталі 2011 року зросли на 8% або 6 380,0 тис. грн. переважно за рахунок поточної дебіторської заборгованості, і на кінець аналізованого періоду становили 77 009,0 тис. грн. Основними складовими оборотних активів підприємства на кінець вересня 2011 року були: дебіторська заборгованість за товари та послуги – 25 288,0 тис. грн. (+3 748,0 тис. грн. у III квартал 2011 року); заборгованість за розрахунками з бюджетом – 37 663,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 11 986,0 тис. грн. (+2 389,0 тис. грн., заборгованість за виданими авансами, заборгованість постачальників та підрядників тощо). Станом на кінець аналізованого кварталу підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 577,0 тис. грн.

У III кварталі 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Кримська юридична група» виступали довгострокові зобов'язання – 460 135,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитами – 233 557,0 тис. грн. та іншими фінансовими зобов'язаннями – 226 578,0 тис. грн. (заборгованість за відсотковими та цільовими облігаціями власного випуску, а також наданою фінансовою допомогою).

Поточні зобов'язання у обсязі 119 001,0 тис. грн. практично повністю представлені іншими зобов'язаннями – 114 890,0 тис. грн. (97% поточних зобов'язань, переважно заборгованість за нарахованими відсотками, податкові зобов'язання тощо).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Кримська юридична група» протягом 9 місяців 2011 року була прибутковою. Доходи компанії від основної діяльності протягом зазначеного періоду були незначними, основними джерелами доходів виступали інші операційні доходи (переважно продаж валюти). Витрати в аналізованому періоді були представлені переважно іншими операційними витратами (собівартість реалізованої іноземної валюти).

ТОВ «Кримська юридична група» активно користується позиковими коштами, отриманими в комерційних банках та від юридичних осіб, зокрема нерезидентів. Загальна заборгованість за кредитами та позиками станом на 30.09.2011 р. становила 413 648,3 тис. грн. (станом на 30.06.2011 р. - 381 654,0 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. 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 30.09.2011 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 «GRAND CRUISE HOTEL». Згідно встановленого у договорі купівлі-продажу графіку 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. Таким чином, станом на 30.09.2011 р. у обігу залишаються облігацій серії Y на суму 45 000,0 тис. грн. Протягом III 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 | 30.09.2010 | 2010 | 31.03.2011 | 30.06.2011 | 30.09.2011 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Актив | | | | | | | |
| I. Необоротні активи | 235 676 | 238 115 | 210 576 | 217 779 | 281 989 | 320 883 | 365 299 |
| Нематеріальні активи | 61 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Незавершене будівництво | 163 428 | 171 967 | 173 328 | 181 614 | 247 010 | 283 879 | 329 014 |
| Основні засоби | 22 054 | 17 340 | 16 690 | 16 201 | 15 745 | 15 461 | 15 422 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | | | | | | | |
| за методом участі в капіталі інших підприємств | 21 946 | 11 663 | 11 663 | 11 690 | 11 656 | 11 657 | 11 657 |
| інші фінансові інвестиції | 28 187 | 27 757 | 334 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 0 | 9 380 | 8 561 | 8 274 | 7 578 | 9 886 | 9 206 |
| II. Оборотні активи | 119 981 | 128 891 | 132 029 | 119 804 | 75 738 | 77 009 | 83 389 |
| Виробничі запаси | 9 832 | 7 133 | 5 485 | 6 056 | 7 455 | 6 850 | 5 668 |
| Поточні біологічні активи | 0 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| Товари | 94 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 5 345 | 19 459 | 18 831 | 17 678 | 17 290 | 21 540 | 25 288 |
| Заборгованість за розрахунками з бюджетом | 26 772 | 25 304 | 24 785 | 24 564 | 35 036 | 36 694 | 37 663 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 74 615 | 68 640 | 70 503 | 69 842 | 10 256 | 9 597 | 11 986 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 16 | 15 | 4 296 | 1 390 | 4 326 | 887 | 579 |
| Інші оборотні активи | 3 306 | 8 281 | 8 070 | 215 | 1 316 | 1 382 | 2 146 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 10 | 9 | 2 | 1 | 5 | 9 | 14 |
| Баланс | 355 667 | 367 015 | 342 607 | 337 584 | 357 732 | 397 901 | 448 702 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | (60 897) | (120 210) | (147 935) | (167 512) | (170 161) | (154 905) | (130 434) |
| Статутний капітал | 9 818 | 9 818 | 10 014 | 10 014 | 10 014 | 10 014 | 10 014 |
| Інший додатковий капітал | 0 | 195 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (70 715) | (130 223) | (157 949) | (177 526) | (180 175) | (164 919) | (140 448) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 398 002 | 423 532 | 405 647 | 415 071 | 431 106 | 442 037 | 460 135 |
| Довгострокові кредити банків | 230 530 | 233 693 | 232 900 | 233 435 | 233 416 | 233 553 | 233 557 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 167 472 | 189 839 | 172 747 | 181 636 | 197 690 | 208 484 | 226 578 |
| IV. Поточні зобов'язання | 18 562 | 63 693 | 84 895 | 90 025 | 96 787 | 110 769 | 119 001 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 4 658 | 4 764 | 5 335 | 4 616 | 2 661 | 5 125 | 3 922 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 0 | 12 | 29 | 9 | 21 | 22 | 18 |
| зі страхування | 62 | 31 | 63 | 0 | 59 | 66 | 58 |
| з оплати праці | 101 | 76 | 124 | 0 | 121 | 132 | 113 |
| Інші поточні зобов'язання | 13 741 | 58 810 | 79 344 | 85 400 | 93 925 | 105 424 | 114 890 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 355 667 | 367 015 | 342 607 | 337 584 | 357 732 | 397 901 | 448 702 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

| Показник | 2008 | 2009 | 9 міс. 2010 | 2010 | 3 міс. 2011 | 6 міс. 2011 | 9 міс. 2011 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Чистий обсяг продажу | 17 907 | 3 041 | 5 328 | 4 506 | (216) | 3 472 | 5 693 |
| Собівартість | 5 677 | 0 | 2 727 | 2 667 | 0 | 2 794 | 4 206 |
| Валовий прибуток (збиток) | 12 230 | 3 041 | 2 601 | 1 839 | (216) | 678 | 1 487 |
| Адміністративні витрати | 14 799 | 4 173 | 2 590 | 5 422 | 1 649 | 2 997 | 4 715 |
| Інші операційні доходи | 52 218 | 13 563 | 26 985 | 36 131 | 17 226 | 31 690 | 67 614 |
| Інші операційні витрати | 52 100 | 20 526 | 26 029 | 40 764 | 17 078 | 31 844 | 68 298 |
| Операційний прибуток (збиток) | (2 450) | 8 095 | 967 | 8 216 | (1 717) | (2 473) | (3 912) |
| Фінансові доходи | 13 | 974 | 69 | 100 | 44 | 126 | 137 |
| Фінансові витрати | 11 358 | 47 768 | 28 863 | 38 857 | 974 | (14 969) | (40 853) |
| Інші доходи | 2 397 | 10 747 | 950 | 950 | 0 | 0 | 0 |
| Інші витрати | 59 346 | 10 300 | 849 | 1 280 | 2 | 15 | 0 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | 70 745 | (54 442) | (27 726) | (47 303) | (2 649) | 12 607 | 37 078 |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | 70 745 | (54 442) | (27 726) | (47 303) | (2 649) | 12 607 | 37 078 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»



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.



Хід робіт з будівництва одинадцятиповерхового оздоровчого комплексу «GRAND CRUISE HOTEL»