

Рейтинговий звіт KRUM 001-020

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:	20.09.2012 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Кримська юридична група» за II квартал та I півріччя 2012 року загалом, 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	11.03.2011	23.09.2011	22.12.2011	17.07.2012	20.09.2012
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+	uaB+	uaB-	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	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:

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій, у районі житлового будинку №32 до 162,0 млн. грн. (+15,4 млн. грн. протягом II кварталу 2012 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 значної частини майна підприємства;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.06.2012 р. – (-) 137,1 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	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Активи	355 667	367 015	337 584	448 702	513 050	521 002	528 194
Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(167 5112)	(130 434)	(133 434)	(145 192)	(137 115)
Дебіторська заборгованість	106 732	113 403	112 084	74 937	78 068	88 517	89 072
Кредиторська заборгованість	4 821	4 883	4 625	4 111	3 203	2 894	2 886
Товарно-матеріальні запаси	9 926	7 192	6 115	5 727	2 877	3 717	4 622
Незавершені капітальні інвестиції	163 428	171 967	181 614	329 014	353 835	372 896	397 401

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації	17 907	3 041	4 506	3 472	5 693	6 573	484	3 430
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	1839	678	1 487	3 729	484	2 082
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	(8 095)	(8 216)	(2 473)	(3 912)	(3 230)	(1 725)	(3 074)
Чистий прибуток (збиток)	(70 745)	(54 442)	(47 303)	12 607	37 078	34 078	(1 744)	(3 681)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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.

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 2012 року обсяг фінансування проекту склав 172 274,2 тис. грн. (станом на 31.03.2012 р. – 171 677,6 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 31.03.2012 р. обсяг фінансування будівництва проекту вул. Жовтневій склав 162 033,9 тис. грн. (станом на 31.03.2012 р. – 146 615,0 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» термін введення комплексу в експлуатацію перенесено на III квартал 2012 року (попередній термін введення в експлуатацію - IV квартал 2011 року).

Станом на 30.06.2012 р. валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» становила 528 194,0 тис. грн. (+7 192,0 тис. грн. протягом II кварталу за рахунок фінансування будівельних проектів, у структурі пасиву – за нарахованих відсотків). У II кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства переважно виступали позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу мав від'ємне значення на рівні (-) 137 115,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю накопичених збитків минулих періодів.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II кварталу 2012 року представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 233 777,0 тис. грн.; коштами, які надійшли у формі фінансових позик – 283 884,0 тис. грн., а також коштами, які надійшли від розміщення відсоткових облігацій власного випуску – 45 000,0 тис. грн. Крім того, поточні зобов'язання представлені заборгованістю за нарахованими відсотками 136 793,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 397 401,0 тис. грн. або 75,2% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Алушті), а також основними засобами – 14 653,0 тис. грн. На більш ліквідні активи, а саме

дебіторську заборгованість (97 043,0 тис. грн., переважно суми виданих авансів, заборгованість бюджету за ПДВ розрахунками тощо), фінансові інвестиції (11 669,0 тис. грн., акції та частки у статутних фондах інших підприємств) та грошові кошти на рахунках (721,0 тис. грн.) приходилось 20,7% валюти балансу.

У I півріччі 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав 3 681,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення, насамперед, адміністративних та фінансових витрат.

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 30.06.2012 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 забезпечено 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 30.06.2012 р. у обігу залишаються облігацій серії Y на суму 45 000,0 тис. грн. Протягом II кварталу 2012 року підприємство здійснило виплату відсоткового доходу на загальну суму 336,0 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.

Актив	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
I. Необоротні активи	235 676	238 115	217 779	365 299	389 779	408 657	431 711
Нематеріальні активи	61	8	0	0	0	18	17
Незавершені капітальні інвестиції	163 428	171 967	181 614	329 014	353 835	372 896	397 401
Основні засоби	22 054	17 340	16 201	15 422	15 113	14 879	14 653
Довгострокові фінансові інвестиції							
за методом участі в капіталі інших підприємств	21 946	11 663	11 690	11 657	11 657	11 657	11 669
інші фінансові інвестиції	28 187	27 757	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	9 380	8 274	9 206	9 174	9 207	7 971
II. Оборотні активи	119 981	128 891	119 804	83 389	123 248	112 320	96 452
Виробничі запаси	9 832	7 133	6 056	5 668	2 651	3 491	4 396
Поточні біологічні активи	0	59	59	59	59	59	59
Товари	94	0	0	0	167	167	167
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5 345	19 459	17 678	25 288	26 264	26 604	29 704
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	26 772	25 304	24 564	37 663	39 827	43 803	46 580
Інша поточна дебіторська заборгованість	74 615	68 640	69 842	11 986	11 977	18 110	12 788
Грошові кошти та їх еквіваленти	16	15	1 390	579	39 506	17 899	721
Інші оборотні активи	3 306	8 281	215	2 146	2 797	2 187	2 037
III. Витрати майбутніх періодів	10	9	1	14	23	25	31
Баланс	355 667	367 015	337 584	448 702	513 050	521 002	528 194
Пасив							
I. Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(167 512)	(130 434)	(133 434)	(135 178)	(137 115)
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)	(177 526)	(140 448)	(143 448)	(145 192)	(147 129)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	398 002	423 532	415 071	460 135	518 654	518 526	518 765
Довгострокові кредити банків	230 530	233 693	233 435	233 557	233 747	233 712	233 777
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	167 472	189 839	181 636	226 578	284 907	283 710	283 884
IV. Поточні зобов'язання	18 562	63 693	90 025	119 001	127 830	137 654	146 544
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 658	4 764	4 616	3 922	3 194	2 644	2 608
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0	12	9	18	9	37	41
зі страхування	62	31	0	58	0	72	79
з оплати праці	101	76	0	113	0	141	158
Інші поточні зобов'язання	13 741	58 810	85 400	114 890	124 627	134 760	143 658
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	355 667	367 015	337 584	448 702	513 050	521 002	528 194

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації	17 907	3 041	4 506	3 472	5 693	6 573	484	3 430
Собівартість	5 677	0	2 667	2 794	4 206	2 844	0	1 348
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	1 839	678	1 487	3 729	484	2 082
Адміністративні витрати	14 799	4 173	5 422	2 997	4 715	6 637	1 583	3 285
Інші операційні доходи	52 218	13 563	36 131	31 690	67 614	127 386	141	195
Інші операційні витрати	52 100	20 526	40 764	31 844	68 298	127 708	767	2 066
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	8 095	8 216	(2 473)	(3 912)	(3 230)	(1 725)	(3 074)
Фінансові доходи	13	974	100	126	137	153	977	1 380
Фінансові витрати	11 358	47 768	38 857	(14 969)	(40 853)	(37 128)	985	1 971
Інші доходи	2 397	10 747	950	0	0	119	0	0
Інші витрати	59 346	10 300	1 280	15	0	92	11	16
Прибуток (збиток) до оподаткування	70 745	(54 442)	(47 303)	12 607	37 078	34 078	(1 744)	(3 681)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	70 745	(54 442)	(47 303)	12 607	37 078	34 078	(1 744)	(3 681)

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 серпня 2012 року

Джерело: <http://www.kug.crimea.ua>