

## **Рейтинговий звіт KRUM 001-014 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 облигації
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 облигації:	серії A-R – 40,4 грн., серії S-X - 60 600,0 грн.
Кількість облигацій:	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 облигацій та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	11.03.2011 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 IV квартал та 2010 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	11.03.2011	11.03.2011	11.03.2011	11.03.2011	11.03.2011
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	призупинення	підтвердження	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:**

- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій, у районі житлового будинку №32 (станом на 31.12.2010 р. – 74,5 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, отриманих ТОВ «Кримська юридична група»;
- 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 31.12.2010 р. – 167,5 млн. грн.);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	355 667	371 943	372 543	363 313	367 015	353 173	338 641	342 607	337 584
Власний капітал	(60 897)	(74 324)	(84 677)	(110 332)	(120 210)	(128 998)	(137 048)	(147 935)	(167 5112)
Дебіторська заборгованість	106 732	104 403	104 185	107 138	113 403	113 979	109 356	114 119	112 084
Кредиторська заборгованість	4 821	7 423	6 750	5 307	4 883	4 886	4 698	5 551	4 625
Товарно-матеріальні запаси	9 926	9 346	9 155	6 489	7 192	6 958	7 032	5 544	6 115
Незавершене будівництво	163 428	168 211	169 093	171 110	171 967	172 050	172 042	173 328	181 614

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

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	17 907	123	598	2 923	3 041	134	3 411	5 328	4 506
Валовий прибуток (збиток)	12 230	123	598	2 923	3 041	134	2 279	2 601	1 839
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	(616)	246	(8 519)	(8 095)	517	2 101	967	(8 216)
Чистий прибуток (збиток)	(70 745)	(13 427)	(23 780)	(44 340)	(54 442)	(8 788)	(16 838)	(27 726)	(47 303)

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

Напрямами 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 своїх перших проектів будівництва житлового комплексу у м. Алушті по вул. Жовтневій у районі житлового будинку №32, для фінансування будівництва якого компанія здійснила 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, та закінчує будівництво одинадцятиповерхового оздоровчого комплексу «GRAND CRUISE HOTEL».

За даними Головного управління статистики в АР Крим, у 2010 році підприємствами автономії виконано будівельних робіт на 1 901,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 81,8% до обсягів будівництва у 2009 року. Протягом 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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 та готельного комплексу «GRAND CRUISE HOTEL», у професорському куточку м. Алушти загальною проектною площею 25,0 тис. кв. м.

Обсяг незавершеного будівництва за проектом «GRAND CRUISE HOTEL», станом на кінець IV кварталу 2010 року склав 164 703,0 тис. грн. За даними ТОВ «Кримська юридична група», ступінь будівельної готовності на кінець грудня 2010 року становив 95%. 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 початок січня 2011 року виконано нульовий цикл та здійснено возведення каркасу будівлі на рівні 10-12 поверхів, залежно від блоку. 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 31.12.2010 р. ступінь будівельної готовності загалом за проектом дорівнював 30%, обсяг фінансування – 74 465,0 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» введення комплексу в експлуатацію заплановано на 4 квартал 2011 року.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» зменшилась на 5 023,0 тис. грн., до рівня в 337 584,0 тис. грн. за рахунок, переважно інших оборотних активів (зменшення сум податкових зобов'язань). Основними складовими оборотних активів підприємства є: дебіторська заборгованість за товари та послуги – 17 678,0 тис. грн.; заборгованість за розрахунками з бюджетом – 24 564,0 тис. грн.; інша поточна дебіторська заборгованість – 69 842,0 тис. грн. (заборгованість за виданими авансами, заборгованість постачальників та підрядників тощо). Станом на кінець аналізованого кварталу підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 1 390,0 тис. грн.

Необоротні активи Емітента станом на 31.12.2010 р. дорівнювали 217 779,0 тис. грн. та представлені, насамперед вартістю незавершеного будівництва – 181 614,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією поточних будівельних проектів), основних засобів – 16 201,0 тис. грн. (офісне приміщення, обладнання тощо). Крім того необоротні активи підприємства представлені фінансовими інвестиціями – 11 690,0 тис. грн.; довгостроковою заборгованістю у сумі 8 274,0 тис. грн.

Протягом IV кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Кримська юридична група» виступали довгострокові зобов'язання – 415 071,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитами – 233 435,0 тис. грн. та іншими фінансовими зобов'язаннями – 181 636,0 тис. грн. (заборгованість за відсотковими та цільовими облігаціями власного випуску, а також наданою фінансовою допомогою).

Поточні зобов'язання у обсязі 90 025,0 тис. грн. практично повністю представлені іншими зобов'язаннями – 85 400,0 тис. грн. (95% поточних зобов'язань, заборгованість за розрахунками з замовниками, податкові зобов'язання тощо).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Кримська юридична група» протягом 2010 року була збитковою. Доходи компанії від основної діяльності протягом зазначеного періоду були незначними. За рахунок витрат на здійснення поточної діяльності та значного обсягу фінансових витрат (сплачені відсотки за кредитами та іншими зобов'язаннями) товариство отримало збитки у розмірі 47 303,0 тис. грн.

ТОВ «Кримська юридична група» активно користується позиковими коштами, отриманими в комерційних банках та від юридичних осіб. Загальна заборгованість за кредитами та позиками станом на 31.12.2010 р. становила 351 053,0 тис. грн.

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. Станом на 01.01.2011 р. заборгованість за цільовими облігаціями підприємства становила 2 870,2 тис. грн. 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, облігації зазначених серій були погашені частково

грошовими коштами, частково шляхом передачі майнових прав на житлові приміщення.

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 70 000 000 (сімдесят мільйонів) гривень будуть використані на оснащення оздоровчого комплексу «Гранд Круїз Отель». Станом на 01.01.2011 р. заборгованість ТОВ «Кримська юридична група» за облігаціями серії Y становила 60 000,0 тис. грн. Протягом IV кварталу 2010 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**

*О. К. Самойлова*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*



## **Додатк**

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

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
<b>Актив</b>							
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>235 676</b>	<b>247 280</b>	<b>238 115</b>	<b>223 995</b>	<b>210 405</b>	<b>210 576</b>	<b>217 779</b>
Нематеріальні активи	61	17	8	3	1	0	0
Незавершене будівництво	163 428	171 110	171 967	172 050	172 042	173 328	181 614
Основні засоби	22 054	17 119	17 340	17 112	16 033	16 690	16 201
Довгострокові фінансові інвестиції							
за методом участі в капіталі інших підприємств	21 946	21 933	11 663	11 663	11 663	11 663	11 690
інші фінансові інвестиції	28 187	27 757	27 757	13 646	1 290	334	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	9 344	9 380	9 521	9 376	8 561	8 274
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>119 981</b>	<b>116 024</b>	<b>128 891</b>	<b>129 172</b>	<b>128 232</b>	<b>132 029</b>	<b>119 804</b>
Виробничі запаси	9 832	6 430	7 133	6 899	6 973	5 485	6 056
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	9 171	19 459	19 850	13 866	18 831	17 678
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	26 772	27 563	25 304	25 342	24 855	24 785	24 564
Інша поточна дебіторська заборгованість	74 615	70 404	68 640	68 787	70 635	70 503	69 842
Грошові кошти та їх еквіваленти	16	30	15	45	3 625	4 296	1 390
Інші оборотні активи	3 306	2 367	8 281	8 190	8 219	8 070	215
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Баланс</b>	<b>355 667</b>	<b>363 313</b>	<b>367 015</b>	<b>353 173</b>	<b>338 641</b>	<b>342 607</b>	<b>337 584</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>( 60 897)</b>	<b>(110 332)</b>	<b>(120 210)</b>	<b>(128 998)</b>	<b>(137 048)</b>	<b>(147 935)</b>	<b>(167 512)</b>
Статутний капітал	9 818	9 818	9 818	9 818	10 014	10 014	10 014
Інший додатковий капітал	0	0	195	195	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	( 70 715)	(120 150)	(130 223)	(139 011)	(147 062)	(157 949)	(177 526)
<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>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>398 002</b>	<b>414 818</b>	<b>423 532</b>	<b>413 792</b>	<b>400 694</b>	<b>405 647</b>	<b>415 071</b>
Довгострокові кредити банків	230 530	233 971	233 693	233 027	232 828	232 900	233 435
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	167 472	180 847	189 839	180 765	167 866	172 747	181 636
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>18 562</b>	<b>58 827</b>	<b>63 693</b>	<b>68 379</b>	<b>74 995</b>	<b>84 895</b>	<b>90 025</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 658	5 190	4 764	4 705	4 526	5 335	4 616
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0	12	12	11	17	29	9
зі страхування	62	32	31	30	51	63	0
з оплати праці	101	73	76	140	104	124	0
Інші поточні зобов'язання	13 741	53 520	58 810	63 493	70 297	79 344	85 400
<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>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>355 667</b>	<b>363 313</b>	<b>367 015</b>	<b>353 173</b>	<b>338 641</b>	<b>342 607</b>	<b>337 584</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>17 907</b>	<b>598</b>	<b>2 923</b>	<b>3 041</b>	<b>134</b>	<b>3 411</b>	<b>5 328</b>	<b>4 506</b>
Собівартість	5 677	0	0	0	0	1 132	2 727	2 667
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>12 230</b>	<b>598</b>	<b>2 923</b>	<b>3 041</b>	<b>134</b>	<b>2 279</b>	<b>2 601</b>	<b>1 839</b>
Адміністративні витрати	14 799	1 250	3 080	4 173	581	1 559	2 590	5 422
Інші операційні доходи	52 218	1 227	3 539	13 563	7 849	8 660	26 985	36 131
Інші операційні витрати	52 100	329	11 901	20 526	6 885	7 279	26 029	40 764
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(2 450)</b>	<b>246</b>	<b>8 519</b>	<b>8 095</b>	<b>517</b>	<b>2 101</b>	<b>967</b>	<b>8 216</b>
Фінансові доходи	13	0	974	974	0	1	69	100
Фінансові витрати	11 358	24 445	38 214	47 768	9 305	19 041	28 863	38 857
Інші доходи	2 397	1 450	1 450	10 747	0	950	950	950
Інші витрати	59 346	31	31	10 300	0	849	849	1 280
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>70 745</b>	<b>(23 780)</b>	<b>(44 340)</b>	<b>(54 442)</b>	<b>(8 788)</b>	<b>(16 838)</b>	<b>(27 726)</b>	<b>(47 303)</b>
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>70 745</b>	<b>(23 780)</b>	<b>(44 340)</b>	<b>(54 442)</b>	<b>(8 788)</b>	<b>(16 838)</b>	<b>(27 726)</b>	<b>(47 303)</b>

*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 21.08.2009 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 09.03.2011 р.