

Рейтинговий звіт KRUM 001-021 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:	11.12.2012 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 III квартал та 9 місяців 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	11.12.2012
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

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 171,4 млн. грн. (+9,4 млн. грн. протягом III кварталу 2012 року).

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

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового комплексу на IV 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 30.09.2012 р. – (-) 90,8 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	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Активи	355 667	367 015	337 584	513 050	521 002	528 194	462 662
Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(167 5112)	(133 434)	(145 192)	(137 115)	(90 783)
Дебіторська заборгованість	106 732	113 403	112 084	78 068	88 517	89 072	88 878
Кредиторська заборгованість	4 821	4 883	4 625	3 203	2 894	2 886	3 725
Товарно-матеріальні запаси	9 926	7 192	6 115	2 877	3 717	4 622	3 481
Незавершені капітальні інвестиції	163 428	171 967	181 614	353 835	372 896	397 401	319 562

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Чистий дохід від реалізації	17 907	3 041	4 506	5 693	6 573	484	3 430	5 501
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	1839	1 487	3 729	484	2 082	3 986
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	(8 095)	(8 216)	(3 912)	(3 230)	(1 725)	(3 074)	857
Чистий прибуток (збиток)	(70 745)	(54 442)	(47 303)	37 078	34 078	(1 744)	(3 681)	(4 012)

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 III кварталу 2012 року обсяг фінансування проекту склав 172 423,8 тис. грн. (станом на 30.06.2012 р. – 172 274,2 тис. грн.). За даними ТОВ «Кримська юридична група», протягом III кварталу 2012 року на об'єкті будівництва виконувались наступні види робіт: облаштування мереж каналізації, благоустрій прилеглої території тощо. У зв'язку з затримками з фінансуванням будівельних робіт строк введення об'єкта в експлуатацію було перенесено на I квартал 2015 року (попередній термін введення в експлуатацію - II квартал 2014 року).

За даними підприємства станом на 30.09.2012 р. обсяг фінансування будівництва проекту вул. Жовтневій склав 171 393,4 тис. грн. (станом на 30.06.2012 р. – 162 033,9 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 IV квартал 2012 року (попередній термін введення в експлуатацію - IV квартал 2011 року).

Фінансові показники Станом на 30.09.2012 р. валюта балансу ТОВ «Кримська юридична група» становила 462 662,0 тис. грн. (-65 532,0 тис. грн. протягом III кварталу за рахунок часткового списання капітальних витрат, у структурі пасиву – за рахунок погашення фінансових зобов'язань). У III 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 (-) 90 783,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю накопичених збитків минулих періодів.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець III кварталу 2012 року представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів – 161 831,0 тис. грн.; коштами, які надійшли у формі фінансових позик – 355 197,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 319 562,0 тис. грн. або 69% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Алушті), а також основними засобами – 14 816,0 тис. грн. На більш ліквідні активи, а саме дебіторську заборгованість (96 502,0 тис. грн., переважно суми виданих авансів, заборгованість бюджету за ПДВ розрахунками тощо), фінансові інвестиції (11 710,0 тис. грн., акції та частки у статутних фондах інших підприємств) та грошові кошти на рахунках (13 377,0 тис. грн.) приходилось 26,3% активів.

За підсумками 9 місяців 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 4 012,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення, насамперед, адміністративних та фінансових витрат.

Боргові інструменти ТОВ «Кримська юридична група» активно користується позиковими коштами, отриманими в комерційних банках та від юридичних осіб. Станом на 30.09.2012 р. загальна заборгованість ТОВ «Кримська юридична група» за кредитами та позиками становила 517 028,3 тис. грн.

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 30.09.2012 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 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 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 30.09.2012 р. підприємство не мало заборгованості за облігаціями серії Y. ТОВ «Кримська

юридична група» подано необхідні документи до НКЦПФР щодо скасування реєстрації випуску відсоткових облігацій.

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	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
I. Необоротні активи	235 676	238 115	217 779	389 779	408 657	431 711	353 729
Нематеріальні активи	61	8	0	0	18	17	17
Незавершені капітальні інвестиції	163 428	171 967	181 614	353 835	372 896	397 401	319 562
Основні засоби	22 054	17 340	16 201	15 113	14 879	14 653	14 816
Довгострокові фінансові інвестиції							
за методом участі в капіталі інших підприємств	21 946	11 663	11 690	11 657	11 657	11 669	11 710
інші фінансові інвестиції	28 187	27 757	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	9 380	8 274	9 174	9 207	7 971	7 624
II. Оборотні активи	119 981	128 891	119 804	123 248	112 320	96 452	108 902
Виробничі запаси	9 832	7 133	6 056	2 651	3 491	4 396	3 422
Поточні біологічні активи	0	59	59	59	59	59	59
Товари	94	0	0	167	167	167	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5 345	19 459	17 678	26 264	26 604	29 704	31 928
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	26 772	25 304	24 564	39 827	43 803	46 580	46 136
Інша поточна дебіторська заборгованість	74 615	68 640	69 842	11 977	18 110	12 788	10 814
Грошові кошти та їх еквіваленти	16	15	1 390	39 506	17 899	721	13 377
Інші оборотні активи	3 306	8 281	215	2 797	2 187	2 037	3 166
III. Витрати майбутніх періодів	10	9	1	23	25	31	31
Баланс	355 667	367 015	337 584	513 050	521 002	528 194	462 662
Пасив							
I. Власний капітал	(60 897)	(120 210)	(167 512)	(133 434)	(135 178)	(137 115)	(90 783)
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)	(143 448)	(145 192)	(147 129)	(100 797)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	398 002	423 532	415 071	518 654	518 526	518 765	518 132
Довгострокові кредити банків	230 530	233 693	233 435	233 747	233 712	233 777	161 831
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	167 472	189 839	181 636	284 907	283 710	283 884	355 197
IV. Поточні зобов'язання	18 562	63 693	90 025	127 830	137 654	146 544	35 313
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 658	4 764	4 616	3 194	2 644	2 608	3 458
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0	12	9	9	37	41	28
зі страхування	62	31	0	0	72	79	80
з оплати праці	101	76	0	0	141	158	159
Інші поточні зобов'язання	13 741	58 810	85 400	124 627	134 760	143 658	31 588
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	355 667	367 015	337 584	513 050	521 002	528 194	462 662

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Кримська юридична група»

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

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Чистий дохід від реалізації	17 907	3 041	4 506	5 693	6 573	484	3 430	5 501
Собівартість	5 677	0	2 667	4 206	2 844	0	1 348	1 515
Валовий прибуток (збиток)	12 230	3 041	1 839	1 487	3 729	484	2 082	3 986
Адміністративні витрати	14 799	4 173	5 422	4 715	6 637	1 583	3 285	5 285
Інші операційні доходи	52 218	13 563	36 131	67 614	127 386	141	195	3 325
Інші операційні витрати	52 100	20 526	40 764	68 298	127 708	767	2 066	1 169
Операційний прибуток (збиток)	(2 450)	8 095	8 216	(3 912)	(3 230)	(1 725)	(3 074)	857
Фінансові доходи	13	974	100	137	153	977	1 380	19 320
Фінансові витрати	11 358	47 768	38 857	(40 853)	(37 128)	985	1 971	24 173
Інші доходи	2 397	10 747	950	0	119	0	0	0
Інші витрати	59 346	10 300	1 280	0	92	11	16	16
Прибуток (збиток) до оподаткування	70 745	(54 442)	(47 303)	37 078	34 078	(1 744)	(3 681)	(4 012)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	70 745	(54 442)	(47 303)	37 078	34 078	(1 744)	(3 681)	(4 012)

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 вересня 2012 року

Джерело: <http://www.kug.crimea.ua>