

Рейтинговий звіт URTL 001-019 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ЮРТАЛ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові облигації
Обсяг випуску:	серії В – 50 000 000,0 грн. на загальну суму: 50 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії В – 25,0 грн.
Кількість облигацій:	серії В – 2 000 000 шт. загальна кількість: 2 000 000 шт.
Відсоткова ставка:	серії В - 15% річних
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 19.06.2012 р.
Термін розміщення:	з 20.06.2007 р. по 19.06.2008 р.
Термін погашення:	з 20.06.2012 р. по 08.07.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.03.2007 р.
Дата оновлення:	06.09.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
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 повну фінансову звітність ТОВ «ЮРТАЛ» за II квартал та I півріччя 2011 року в цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ «ЮРТАЛ» у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	13.03.07	18.06.2010	23.09.2010	18.11.2010	11.03.2011	16.06.2011	06.09.2011
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ЮРТАЛ» підтримується:

- правами власності на об'єкти нерухомості оціночною вартістю 19,8 млн. дол. США, від надання в оренду яких підприємство отримує переважну частину доходів.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ЮРТАЛ» обмежується:

- значним борговим навантаженням підприємства;
- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	192 824	149 998	190 289	128 119	170 331	167 494	168 883
Власний капітал	(10 448)	(19 841)	(19 815)	(17 970)	(19 544)	(22 948)	(21 300)
Дебіторська заборгованість	37 675	31 587	23 471	16 266	43 095	42 154	42 145
Кредиторська заборгованість	91 862	110 092	57 843	85 711	1 120	1 585	3 914
Поточні зобов'язання	203 272	167 067	114 149	99 706	68 673	141 507	143 800
Товарно-матеріальні запаси	26	37	63	74	80	75,0	82
Основні засоби	64 838	6 726	6 166	5 721	5 504	5 408	2 431
Незавершене будівництво	9 048	15 774	16 316	16 316	16 370	16 370	16 479

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	6 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011
Чистий обсяг продажу	24 040,2	22 357	24 580	11 097	23 362	6 274	13 419
Валовий прибуток (збиток)	14 689,6	22 273	22 202	11 097	23 362	6 274	13 419
Операційний прибуток (збиток)	5 099,8	868	8 757	3 763	8 283	2 297	5 978
Чистий прибуток (збиток)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	(404)	(1 978)	(852)	(683)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»

Основним напрямом діяльності ТОВ «ЮРТАЛ» є купівля-продаж комерційної нерухомості, здавання комерційної нерухомості в оренду та роботи з реконструкції і відновлення будівель.

ТОВ «ЮРТАЛ» володіє 12 об'єктами нерухомості загальною оціночною вартістю 19,8 млн. дол. США. Більшу частину об'єктів нерухомості компанія здає в оренду. ТОВ «ЮРТАЛ» також як Замовник реалізує проект реконструкції II і III черг адміністративних будівель по вул. Краснова, 6/2 і 6/3 в м. Одесі, що передбачає будівництво адміністративної будівлі з підземним паркінгом. Наразі роботи на об'єкті тимчасово призупинено. Витрати ТОВ «ЮРТАЛ» за об'єктом реконструкції дорівнюють 16 357,1 тис. грн.

ТОВ «ЮРТАЛ» здійснює діяльність переважно на ринку м. Одеси, яке є одним із лідерів серед міст України за обсягами капіталовкладень у будівництво та площ, введених в експлуатацію. Протягом II кварталу 2011 року суттєвого пошквдження у будівельній галузі Одеського регіону не відбулось. Обсяги будівельних робіт, як і в попередніх періодах поточного року не перевищували минулорічних показників. Так, за даними управління статистики Одеської області обсяги виконаних будівельних робіт протягом січня-червня 2011 року склали 1 099,1 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 3,5%. Скорочення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зниження обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 95,3%. Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснювали будівництво мостів, шляхових естакад та водних споруд (на 78,8% та 51,8%, відповідно). За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце займає м.Одеса, друге – м.Іллічівськ, третє – Овідіопольський район, четверте – Комінтернівський район, п'яте – м. Южне, будівельними підприємствами яких виконано 96,0% загального обсягу робіт у області. Поступове покращення загального стану банківської сфери, яке спостерігається останнім часом, не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. У II кварталі 2011 року будівельні компанії м. Одеси продовжували відчувати дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, реалізації нових та існуючих проектів.

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» несуттєво збільшилась на 0,8% (на 1 389,0 тис. грн.), до рівня в 168 883,0 тис. грн., переважно за рахунок оборотних активів, а саме грошових коштів. Необоротні активи Емітента станом на 30.06.2011 р. дорівнювали 104 119,0 тис. грн. (-2 324,0 тис. грн. протягом II кварталу 2011 року за рахунок скорочення первісної вартості основних засобів). Основними складовими необоротних активів є: незавершене будівництво – 16 479,0 тис. грн. (вартість проектних, ремонтних робіт з реконструкції об'єктів нерухомості по вул. Краснова, 6/2 і 6/3 в м. Одесі, тощо); основні засоби – 2 431,0 тис. грн. (будівлі, машини та обладнання, транспортні засоби, тощо); довгострокові фінансові інвестиції у сумі 9 405,0 тис. грн. Крім того необоротні активи сформовані балансовою вартістю інвестиційної нерухомості – 75 804,0 тис. грн. (земельні ділянки, об'єкти нерухомості, приміщення).

Оборотні активи ТОВ «ЮРТАЛ» на кінець аналізованого періоду становили 64 764,0 тис. грн. (+3 713,0 тис. грн. протягом II кварталу 2011 року у зв'язку із збільшенням обсягу грошових коштів на рахунках підприємства). Станом на 30.06.2011 р. складовими елементами оборотних активів підприємства виступають: короткострокова дебіторська заборгованість у розмірі 42 145,0 тис. грн., грошові кошти на рахунках – 21 037,0 тис. грн., поточні фінансові інвестиції – 1 500,0 тис. грн. та товарно-виробничі запаси – 82,0 тис. грн.

У II кварталі 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ЮРТАЛ» виступали поточні та довгострокові зобов'язання. Довгострокові зобов'язання в аналізованому періоді були повністю сформовані за рахунок заборгованості за розміщеними відсотковими облігаціями (інші довгострокові фінансові зобов'язання) на суму 46 383,0 тис. грн. Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.06.2011 р. склали 143 800,0 тис. грн. та практично повністю сформовані за рахунок заборгованості за банківськими кредитами у сумі 88 930,0 тис. грн., а також інших зобов'язань – 50 280,0 тис. грн. (разом займають 96,8% поточних зобов'язань).

За результатами I півріччя 2011 року чистий дохід ТОВ «ЮРТАЛ» становив 13 419,0 тис. грн. та був сформований, насамперед за рахунок надходжень від надання послуг оренди. Крім того, на формування результатів діяльності підприємства значно впливали отримані доходи від реалізації іноземної валюти та курсової різниці – 7 198,0 тис. грн., а також від реалізації цінних паперів – 9 134,0 тис. грн.

Натомість, витрати підприємства були сформовані собівартістю реалізованої іноземної валюти та цінних паперів, адміністративними витратами – 23 711,0 тис. грн., а також фінансовими витратами – 7 452,0 тис. грн. (сплачені відсотки за кредитами та іншими позиками). Таким чином, за результатами I півріччя 2011 року ТОВ «ЮРТАЛ» отримало чистий збиток у сумі 683,0 тис. грн.

ТОВ «ЮРТАЛ» для придбання об'єктів нерухомості та фінансування поточної діяльності активно використовує позикові ресурси. Станом на 30.06.2011 р. загальна заборгованість за кредитами ТОВ «ЮРТАЛ» складала 88 929,5 тис. грн.

Основні показники рентабельності, а також коефіцієнти фінансової незалежності та автономії мали від'ємні значення, що було зумовлено збитковою діяльністю у I півріччі 2011 року. Станом на 30.06.2011 р. показник співвідношення чистого боргу та EBITDA становив 8,79, що свідчить про значне боргове навантаження ТОВ «ЮРТАЛ».

30.05.2007 р. ТОВ «ЮРТАЛ» зареєструвало випуск облігацій серії В на суму 50 000,0 тис. грн. (Свідоцтво ДКЦПФР №235/2/07). Станом на 30.06.2011 р. заборгованість ТОВ «ЮРТАЛ» за облігаціями дорівнювала 46 383,0 тис. грн.

Емітентом також було здійснено закритий випуск іменних відсоткових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 50 000,0 тис. грн. (Свідоцтво ДКЦПФР від 22.11.2005 р. за №363/2/05). Емітентом було розміщено 49 015 шт. на загальну суму 49 015,0 тис. грн. Строк обігу облігацій серії А – з 25.11.2005 р. по 25.11.2010 р.

Згідно умов випуску погашення облігацій було передбачено у період з 26.10.2010 р. по 03.12.2010 р. За даними ТОВ «ЮРТАЛ», облігацій серії А у повному обсязі було погашено 26.11.2010 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій серії В ТОВ «ЮРТАЛ» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «**стабільний**».

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ТОВ «ЮРТАЛ», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Актив							
I. Необоротні активи	74 332	81 494	104 393	108 354	107 195	106 443	104 119
Незавершене будівництво	9 048	15 774	16 316	16 316	16 370	16 370	16 479
Основні засоби	64 838	6 726	6 166	5 721	5 504	5 408	2 431
Довгострокові фінансові інвестиції	446	446	9 971	9 971	9 971	9 971	9 405
Залишкова вартість інвестиційної нерухомості	0	58 548	71 940	76 346	75 350	74 694	75 804
II. Оборотні активи	118 493	68 504	85 896	19 765	63 136	61 051	64 764
Виробничі запаси	26	37	63	74	80	75	81
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5 362	9 256	3 137	3 200	185	166	707
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1 936	166	184	160	2 736	1 651	147
Інша поточна дебіторська заборгованість	30 376	22 165	18 179	12 906	40 174	40 337	41 289
Поточні фінансові інвестиції	29 851	33 958	16 749	0	10 452	6 075	1 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	50 941	2 922	45 613	3 425	3 066	12 747	21 037
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	192 824	149 998	190 289	128 119	170 331	167 494	168 883
Пасив							
I. Власний капітал	(10 448)	(19 841)	(19 815)	(17 970)	(19 544)	(20 396)	(21 300)
Статутний капітал	30	30	155	7 189	2 438	2 438	1 535
Додатковий вкладений капітал	239	239	114	114	114	114	114
Інший додатковий капітал	0	0	34	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(10 717)	(20 110)	(20 118)	(20 522)	(22 096)	(22 948)	(22 779)
Неоплачений капітал	0	0	0	4 751	0	0	(170)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0	2 772	95 398	46 383	121 202	46 383	46 383
IV. Поточні зобов'язання	203 272	167 067	114 706	99 706	68 673	141 507	143 800
Короткострокові кредити банків	111 410	56 975	56 863	13 995	14 092	88 908	88 930
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	79 386	95 398	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0,0	14 761	734	734	734	734
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 365	407	2 311	63	71	69	1 921
Поточні зобов'язання за розрахунками	1	0	622	740	1 049	1 516	1 993
Інші поточні зобов'язання	11 110	14 287	40 149	84 174	52 727	50 280	50 222
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	192 824	149 998	190 289	128 119	170 331	167 494	168 883

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»

Фінансові результати ТОВ «ЮРТАЛ», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	6 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції, робіт, послуг	24 040	22 357	24 580	11 097	23 362	6 274	13 419
Собівартість реалізованої продукції, робіт, послуг	9 351	84	2 378	0	0	0	0
Валовий прибуток	14 690	22 273	22 202	11 097	23 362	6 274	13 419
Адміністративні витрати	10 108	16 171	13 968	7 138	14 534	3 953	7 476
Інші операційні доходи	630	2 049	59 851	10 798	82 988	2 395	7 198
Інші операційні витрати	112	7 283	59 328	10 994	83 533	2 419	7 163
Операційний прибуток	5 100	868	8 757	3 763	8 283	2 297	5 978
Фінансові доходи	1 927	6 472	8 970	773	1 878	305	729
Фінансові витрати	15 615	16 062	15 632	4 978	11 753	3 699	7 452
Інші доходи	9 074	75 034	80 704	30 281	49 032	4 076	9 134
Інші витрати	9 444	75 705	82 807	30 243	49 418	3 831	9 072
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(8 958)	(9 393)	(8)	(404)	(1 978)	(852)	(683)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(8 958)	(9 393)	(8)	(404)	(1 978)	(852)	(683)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»