

Рейтинговий звіт URTL 001-017 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: | 11.03.2011 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 IV квартал та 2010 рік загалом, 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 | 19.03.2010 | 18.06.2010 | 23.09.2010 | 18.11.2010 | 11.03.2011 |
|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень рейтингу | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | 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 20,6 млн. дол. США, від надання в оренду яких підприємство отримую переважну частину доходів.

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

- значним борговим навантаженням підприємства;
- негативними результатами фінансово-господарської діяльності протягом 2010 року (обсяг непокритого збитку станом на 31.12.2010 р. становив 22,1 млн. грн.);
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | I кв. 2010 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|------------|--------------|-------------|----------|
| Активи | 192 824 | 149 998 | 190 289 | 150 574 | 128 119 | 250 611 | 170 331 |
| Власний капітал | (10 448) | (19 841) | (19 815) | (19 381) | (17 970) | (21 098) | (19 544) |
| Дебіторська заборгованість | 37 675 | 31 587 | 23 471 | 19 164 | 16 266 | 41 329 | 43 095 |
| Кредиторська заборгованість | 91 862 | 110 092 | 57 843 | 60 530 | 85 711 | 131 635 | 1 120 |
| Поточні зобов'язання | 203 272 | 167 067 | 114 149 | 74 557 | 99 706 | 145 642 | 68 673 |
| Товарно-матеріальні запаси | 26 | 37 | 63 | 82 | 74 | 73 | 80 |
| Основні засоби | 64 838 | 6 726 | 6 166 | 5 831 | 5 721 | 5 601 | 5 504 |
| Незавершене будівництво | 9 048 | 15 774 | 16 316 | 16 316 | 16 316 | 16 325 | 16 370 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | 3 міс. 2010 | 6 міс. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 |
|-------------------------------|-----------|---------|--------|-------------|-------------|-------------|---------|
| Чистий обсяг продажу | 24 040,2 | 22 357 | 24 580 | 5 307 | 11 097 | 17 202 | 23 362 |
| Валовий прибуток (збиток) | 14 689,6 | 22 273 | 22 202 | 5 307 | 11 097 | 17 202 | 23 362 |
| Операційний прибуток (збиток) | 5 099,8 | 868 | 8 757 | 2 141 | 3 763 | 5 867 | 8 283 |
| Чистий прибуток (збиток) | (8 958,3) | (9 393) | (8) | 434 | (404) | (1 370) | (1 978) |

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 20,6 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 16 370,0 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. Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за 2010 рік склав 2 510,8 млн. грн., що у порівнянні з попереднім роком менше на 5,7%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 78,8% від загального обсягу. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. Надходження коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери поки що є дуже обмеженим. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» зменшилась на 80 280,0 тис. грн., до рівня в 170 331,0 тис. грн. за рахунок, переважно, залишків грошових коштів на рахунках підприємства. Необоротні активи Емітента станом на 31.12.2010 р. дорівнювали 107 195,0 тис. грн. Основними складовими необоротних активів є: незавершене будівництво – 16 370,0 тис. грн. (вартість проектних, ремонтних робіт, а також робіт з реконструкції об'єктів нерухомості); основні засоби – 5 504,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості); фінансові інвестиції у сумі 9 971,0 тис. грн. Крім того необоротні активи сформовані балансовою вартістю інвестиційної нерухомості – 75 350,0 тис. грн.

Оборотні активи ТОВ «ЮРТАЛ» на кінець аналізованого періоду становили 63 136,0 тис. грн., суттєве скорочення статті було зумовлено зменшенням залишків грошових коштів на рахунках (станом на 31.12.2010 р. – 9 509,0 тис. грн.). Основними складовими оборотних активів підприємства є поточні фінансові інвестиції у сумі 10 452,0 тис. грн., а також інша поточна дебіторська заборгованість – 40 174,0 тис. грн.

Протягом IV кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ЮРТАЛ» виступали довгострокові зобов'язання у сумі 121 202,0 тис. грн. (71% валюти балансу), які складаються з таких складових: заборгованість за банківськими кредитами у сумі 74 819,0 тис. грн., інші фінансові зобов'язання – 46 383,0 тис. грн. (заборгованість за відсотковими облігаціями власного випуску).

Поточні зобов'язання Емітента станом на 31.12.2010 р. становили 68 673,0 тис. грн. та практично повністю сформовані за рахунок заборгованості за банківськими кредитами у сумі 14 092,0 тис. грн., а також інших зобов'язань – 52 727,0 тис. грн. (-77 242,0 тис. грн. протягом IV кварталу 2010 року у зв'язку з погашенням заборгованості за позикою).

Протягом 2010 року чистий дохід ТОВ «ЮРТАЛ» становив 23 362,0 тис. грн. та сформований, насамперед надходженнями від надання послуг оренди. Крім того, на формування результатів діяльності підприємства значно впливали отримані доходи від реалізації іноземної валюти – 71 282,0 тис. грн., а також від реалізації цінних паперів.

Натомість, витрати підприємства були сформовані собівартістю реалізованої іноземної валюти та цінних паперів, адміністративними витратами – 14 534,0 тис. грн., а також фінансовими витратами – 11 753,0 тис. грн. (сплачені відсотки за кредитами та іншими позиками). Таким чином, за результатами 2010 року ТОВ «ЮРТАЛ» отримало чистий збиток у сумі 1 978,0 тис. грн.

Основні показники рентабельності, а також коефіцієнти фінансової незалежності та автономії мали від'ємні значення, що було зумовлено збитковою діяльністю протягом 2010 року. Показник співвідношення чистого боргу та EBITDA за останні 12 місяців становив 11,5, 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 31.12.2010 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 ТОВ «ЮРТАЛ» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «ЮРТАЛ», тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 |
|--|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Актив | | | | | | |
| I. Необоротні активи | 74 332 | 81 494 | 104 393 | 108 354 | 119 653 | 107 195 |
| Незавершене будівництво | 9 048 | 15 774 | 16 316 | 16 316 | 16 325 | 16 370 |
| Основні засоби | 64 838 | 6 726 | 6 166 | 5 721 | 5 601 | 5 504 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 446 | 446 | 9 971 | 9 971 | 21 881 | 9 971 |
| Залишкова вартість інвестиційної нерухомості | 0 | 58 548 | 71 940 | 76 346 | 75 846 | 75 350 |
| II. Оборотні активи | 118 493 | 68 504 | 85 896 | 19 765 | 130 958 | 63 136 |
| Виробничі запаси | 26 | 37 | 63 | 74 | 73 | 80 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 5 362 | 9 256 | 3 137 | 3 200 | 275 | 185 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом | 1 936 | 166 | 184 | 160 | 102 | 2 736 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 30 376 | 22 165 | 18 179 | 12 906 | 40 952 | 40 174 |
| Поточні фінансові інвестиції | 29 851 | 33 958 | 16 749 | 0 | 9 809 | 10 452 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 50 941 | 2 922 | 45 613 | 3 425 | 79 747 | 3 066 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 192 824 | 149 998 | 190 289 | 128 119 | 250 611 | 170 331 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | (10 448) | (19 841) | (19 815) | (17 970) | (21 098) | (19 544) |
| Статутний капітал | 30 | 30 | 155 | 7 189 | 2 438 | 2 438 |
| Додатковий вкладений капітал | 239 | 239 | 114 | 114 | 114 | 114 |
| Інший додатковий капітал | 0 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (10 717) | (20 110) | (20 118) | (20 522) | (21 488) | (22 096) |
| Неоплачений капітал | 0 | 0 | 0 | 4 751 | 2 162 | 0 |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 0 | 2 772 | 95 398 | 46 383 | 126 067 | 121 202 |
| IV. Поточні зобов'язання | 203 272 | 167 067 | 114 706 | 99 706 | 145 642 | 68 673 |
| Короткострокові кредити банків | 111 410 | 56 975 | 56 863 | 13 995 | 14 007 | 14 092 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 79 386 | 95 398 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Векселі видані | 0 | 0,0 | 14 761 | 734 | 734 | 734 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 1 365 | 407 | 2 311 | 63 | 66 | 71 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками | 1 | 0 | 622 | 740 | 866 | 1 049 |
| Інші поточні зобов'язання | 11 110 | 14 287 | 40 149 | 84 174 | 129 969 | 52 727 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 192 824 | 149 998 | 190 289 | 128 119 | 250 611 | 170 331 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»

Фінансові результати ТОВ «ЮРТАЛ», тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | 6 міс. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 |
|---|-------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції, робіт, послуг | 24 040,2 | 22 357 | 24 580 | 11 097 | 17 202 | 23 362 |
| Собівартість реалізованої продукції, робіт, послуг | 9 350,6 | 84 | 2 378 | 0 | 0 | 0 |
| Валовий прибуток | 14 689,6 | 22 273 | 22 202 | 11 097 | 17 202 | 23 362 |
| Адміністративні витрати | 10 107,6 | 16 171 | 13 968 | 7 138 | 10 948 | 14 534 |
| Інші операційні доходи | 629,7 | 2 049 | 59 851 | 10 798 | 10 932 | 82 988 |
| Інші операційні витрати | 111,9 | 7 283 | 59 328 | 10 994 | 11 319 | 83 533 |
| Операційний прибуток | 5 099,8 | 868 | 8 757 | 3 763 | 5 867 | 8 283 |
| Фінансові доходи | 1 926,7 | 6 472 | 8 970 | 773 | 865 | 1 878 |
| Фінансові витрати | 15 614,6 | 16 062 | 15 632 | 4 978 | 8 041 | 11 753 |
| Інші доходи | 9 073,8 | 75 034 | 80 704 | 30 281 | 35 818 | 49 032 |
| Інші витрати | 9 444,0 | 75 705 | 82 807 | 30 243 | 35 879 | 49 418 |
| Прибуток (збиток) від загальної діяльності | (8 958,3) | (9 393) | (8) | (404) | (1 370) | (1 978) |
| Податок на прибуток | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (8 958,3) | (9 393) | (8) | (404) | (1 370) | (1 978) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»