

Рейтинговий звіт URTL 001-018 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 облігації
Обсяг випуску:	серії В – 50 000 000,0 грн. на загальну суму: 50 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії В – 25,0 грн.
Кількість облігацій:	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 облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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:	16.06.2011 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 I квартал 2011 року, 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	16.06.2011
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 20,8 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	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Активи	192 824	149 998	190 289	150 574	170 331	167 494
Власний капітал	(10 448)	(19 841)	(19 815)	(19 381)	(19 544)	(22 948)
Дебіторська заборгованість	37 675	31 587	23 471	19 164	43 095	42 154
Кредиторська заборгованість	91 862	110 092	57 843	60 530	1 120	1 585
Поточні зобов'язання	203 272	167 067	114 149	74 557	68 673	141 507
Товарно-матеріальні запаси	26	37	63	82	80	75,0
Основні засоби	64 838	6 726	6 166	5 831	5 504	5 408
Незавершене будівництво	9 048	15 774	16 316	16 316	16 370	16 370

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	2010	3 міс. 2011
Чистий обсяг продажу	24 040,2	22 357	24 580	5 307	23 362	6 274
Валовий прибуток (збиток)	14 689,6	22 273	22 202	5 307	23 362	6 274
Операційний прибуток (збиток)	5 099,8	868	8 757	2 141	8 283	2 297
Чистий прибуток (збиток)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	434	(1 978)	(852)

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. Ринок будівництва Одеської області в аналізованому періоді продовжив зниження. Так, за даними управління статистики Одеської області протягом січня-березня 2011 року підприємствами даного регіону виконано будівельних робіт на загальну суму 402,2 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 6,5%. 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 94,2%. Не дивлячись на зменшення обсягів будівельних робіт, обсяги введеного в експлуатацію житла значно виросли. Це пояснюється насамперед тим, що будівельні компанії зорієнтувались на об'єктах з високим ступенем будівельної готовності, при цьому призупинили реалізацію проектів які знаходяться на початковому етапі будівництва. За даними управління статистики Одеської області загальна площа введеного в експлуатацію житла склала 139,4 тис. кв. м., що у 2,6 рази більше ніж за відповідний період минулого року. Лідером за показником введеного в експлуатацію житла, на кінець березня 2011 року залишається м. Одеса (понад 67% загальної кількості введеного житла по області), де у звітному періоді обсяги введеного в експлуатацію житла, в порівнянні з січнем-березнем 2010 року, зросли майже у 5 разів. В цілому у I кварталі 2011 року ситуація на ринку нерухомості Одеси залишається складною. Проблеми із залученням фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт не дають підстав для поживлення ринку. Фактори падіння реальних доходів громадян та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод купівлі-продажу нерухомості.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» зменшилась на 1,7% (на 2 837,0 тис. грн.), до рівня в 167 494,0 тис. грн., переважно за рахунок оборотних активів, а саме поточних фінансових інвестицій. Необоротні активи Емітента станом на 31.03.2011 р. дорівнювали 106 443,0 тис. грн.. Основними складовими необоротних активів є: незавершене будівництво – 16 370,0 тис. грн.; основні засоби – 5 408,0 тис. грн.; фінансові інвестиції у сумі 9 971,0 тис. грн.. Крім того необоротні активи сформовані балансовою вартістю інвестиційної нерухомості – 74 694,0 тис. грн..

Оборотні активи ТОВ «ЮРТАЛ» на кінець аналізованого періоду становили 61 051,0 тис. грн. Основними складовими оборотних активів підприємства є поточні фінансові інвестиції у сумі 6 075,0 тис. грн., а також інша поточна дебіторська заборгованість – 40 337,0 тис. грн.

Протягом I кварталу 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ЮРТАЛ» виступали поточні та довгострокові зобов'язання. Довгострокові зобов'язання в аналізованому періоді були сформовані за рахунок заборгованості за

розміщеними відсотковими облігаціями (інші довгострокові фінансові зобов'язання) на суму 46 383,0 тис. грн. Протягом I кварталу 2011 року розмір довгострокових зобов'язань зменшився на суму залишків за отриманими кредитами (74 819 тис. грн.), які було перенесено у поточні зобов'язання (короткострокові кредити банків).

Поточні зобов'язання Емітента станом на 31.03.2011 р. становили 141 507,0 тис. грн. та практично повністю сформовані за рахунок заборгованості за банківськими кредитами у сумі 88 908,0 тис. грн., а також інших зобов'язань – 50 280,0 тис. грн.

За результатами I кварталу 2011 року чистий дохід ТОВ «ЮРТАЛ» становив 6 274,0 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 – 2 395,0 тис. грн., а також від реалізації фінансових інвестицій – 4 076,0 тис. грн.

Натомість, витрати підприємства були сформовані собівартістю реалізованої іноземної валюти та фінансових інвестицій, адміністративними витратами – 10 203,0 тис. грн., а також фінансовими витратами – 3 699,0 тис. грн. Таким чином, за результатами I кварталу 2011 року ТОВ «ЮРТАЛ» отримало чистий збиток у сумі 852,0 тис. грн.

ТОВ «ЮРТАЛ» для фінансування поточної діяльності активно використовує позикові ресурси. Станом на 31.03.2011 р. загальна заборгованість за кредитами ТОВ «ЮРТАЛ» складала 88 908,0 тис. грн.

Основні показники рентабельності, а також коефіцієнти фінансової незалежності та автономії мали від'ємні значення, що було зумовлено збитковою діяльністю протягом I кварталу 2011 року. Станом на 31.03.2011 р. показник співвідношення чистого боргу та EBITDA становив 10,79, 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 31.03.2011 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 ТОВ «ЮРТАЛ» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Т.в.о. начальника 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	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Актив						
I. Необоротні активи	74 332	81 494	104 393	108 060	107 195	106 443
Незавершене будівництво	9 048	15 774	16 316	16 316	16 370	16 370
Основні засоби	64 838	6 726	6 166	5 831	5 504	5 408
Довгострокові фінансові інвестиції	446	446	9 971	9 971	9 971	9 971
Залишкова вартість інвестиційної нерухомості	0	58 548	71 940	75 942	75 350	74 694
II. Оборотні активи	118 493	68 504	85 896	42 514	63 136	61 051
Виробничі запаси	26	37	63	82	80	75
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5 362	9 256	3 137	3 185	185	166
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1 936	166	184	323	2 736	1 651
Інша поточна дебіторська заборгованість	30 376	22 165	18 179	15 656	40 174	40 337
Поточні фінансові інвестиції	29 851	33 958	16 749	16 749	10 452	6 075
Грошові кошти та їх еквіваленти	50 941	2 922	45 613	6 519	3 066	12 747
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	192 824	149 998	190 289	150 574	170 331	167 494
Пасив						
I. Власний капітал	(10 448)	(19 841)	(19 815)	(19 381)	(19 544)	(20 396)
Статутний капітал	30	30	155	155	2 438	2 438
Додатковий вкладений капітал	239	239	114	114	114	114
Інший додатковий капітал	0	0	34	34	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(10 717)	(20 110)	(20 118)	(19 684)	(22 096)	(22 948)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	0	0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0	2 772	95 398	95 398	121 202	46 383
IV. Поточні зобов'язання	203 272	167 067	114 706	74 557	68 673	141 507
Короткострокові кредити банків	111 410	56 975	56 863	14 027	14 092	88 908
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	79 386	95 398	0	0	0	0
Векселі видані	0	0,0	14 761	13 307	734	734
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 365	407	2 311	6 875	71	69
Поточні зобов'язання за розрахунками	1	0	622	684	1 049	1 516
Інші поточні зобов'язання	11 110	14 287	40 149	39 664	52 727	50 280
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	192 824	149 998	190 289	150 574	170 331	167 494

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»

Фінансові результати ТОВ «ЮРТАЛ», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	2010	3 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції, робіт, послуг	24 040	22 357	24 580	5 307	23 362	6 274
Собівартість реалізованої продукції, робіт, послуг	9 351	84	2 378	0	0	0
Валовий прибуток	14 690	22 273	22 202	5 307	23 362	6 274
Адміністративні витрати	10 108	16 171	13 968	3 365	14 534	3 953
Інші операційні доходи	630	2 049	59 851	281	82 988	2 395
Інші операційні витрати	112	7 283	59 328	82	83 533	2 419
Операційний прибуток	5 100	868	8 757	2 141	8 283	2 297
Фінансові доходи	1 927	6 472	8 970	573	1 878	305
Фінансові витрати	15 615	16 062	15 632	2 295	11 753	3 699
Інші доходи	9 074	75 034	80 704	135	49 032	4 076
Інші витрати	9 444	75 705	82 807	120	49 418	3 831
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(8 958)	(9 393)	(8)	434	(1 978)	(852)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(8 958)	(9 393)	(8)	434	(1 978)	(852)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ЮРТАЛ»