

Рейтинговий звіт URTL 001-011 про рівень 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 – 50 000 000,00 грн. на загальну суму: 50 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії В – 25,00 грн.
Кількість облигацій:	серії – 2 000 000 шт. загальна кількість: 2 000 000 шт.
Відсоткова ставка:	15% річних
Термін обігу:	починається після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій та триває до 19 червня 2012 р.
Термін розміщення:	з 20 червня 2007 року по 19 червня 2008 року
Термін погашення:	з 20 червня 2012 року по 8 липня 2012 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.03.2007 р.
Дата оновлення:	11.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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 рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало повну фінансову звітність ТОВ «Юртал» за II квартал та I півріччя 2009 року 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	13.03.2009	16.06.2009	11.09.2009
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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 близько 23,3 млн. дол. США.

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

- значною залежністю Емітента від боргових зобов'язань (зобов'язання товариства перевищують валюту балансу через від'ємне значення власного капіталу);
- негативними показниками фінансово-господарської діяльності (обсяг непокритого збитку товариства станом на 30.06.09 р. становив 18 014,00 тис. грн.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	42 039,8	68 748,2	136 334,2	192 824,3	149 998	171 643	228 244
Власний капітал	(277,4)	1 086,0	(1 728,7)	(10 447,8)	(19 841)	(18 940)	(17 745)
Дебіторська заборгованість	324,6	15 270,7	33 289,7	37 675,2	31 587	25 406	24 441
Кредиторська заборгованість	1 111,1	30 160,7	78 664,0	91 862,1	110 092	130 836	186 549
Поточні зобов'язання	42 317,2	64 073,7	138 062,9	203 272,1	167 067	187 811	243 242
Товарно-матеріальні запаси	8,7	0,0	444,8	25,7	37	38	44
Основні фонди	694,0	41 890,4	56 898,6	64 837,9	6 726	7 969	8 038
Незавершене будівництво	864,5	11 319,0	7 879,3	9 047,9	15 774	16 809	16 987

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	41,9	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	5 688	11 055
Валовий прибуток	1,2	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	5 688	11 055
Операційний прибуток	963,9	659,5	3 632,5	5 099,8	868	3 233	5 679
Чистий прибуток (збиток)	326,4	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	901	2 096
ЕВІТДА	326,4	1 979,7	7 520,6	8 291,2	2 663	3 791	6 904

ТОВ «Юртал» є підприємством, головним завданням якого 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 23 271,4 тис. дол. США, зокрема й земельними ділянками в м. Одесі. Більшу частину об'єктів нерухомості компанія здає в оренду. Сьогодні 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 не ведуться. Згідно з попередніми планами компанії безпосередньо будівельні роботи на об'єкті мали тривати до кінця III кварталу 2011 року. Витрати ТОВ «Юртал» на об'єкт реконструкції склали 16 987,0 тис. грн. (зростання на 178 тис. грн. протягом II кварталу 2009 року).

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. В II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже перейшла на життя за кризовим графіком. Зокрема в січні-червні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 876,5 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 52,1% обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте – Біляївський район, будівельниками яких виконано левову частку (96,2%) загального обсягу робіт по області. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу відбувалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» зросла на 56 601 тис. грн., або 32,98% – до рівня в 228 244,0 тис. грн. Основними статтями активу товариства є інвестиційна нерухомість, значна частина якої надається в оренду та поточні фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу є поточні зобов'язання товариства, розмір яких перевищував валюту балансу через від'ємне значення власного капіталу товариства. Протягом I півріччя 2009 року чистий обсяг доходу ТОВ «Юртал» становив 11 055,0 тис. грн. і був отриманий за рахунок надходжень орендних платежів, товариство також отримувало доходи у вигляді відсотків за облігаціями та депозитам у банку. Загалом за результатами власної діяльності товариство отримало протягом I півріччя 2009 року чистий прибуток у розмірі 2 096 тис. грн.

ТОВ «Юртал» для придбання об'єктів нерухомості та здійснення поточної діяльності активно використовує позикові ресурси банків і іноземних установ. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за кредитами ТОВ «Юртал» складала 140 436,0 тис. грн.

30 травня 2007 року ТОВ «Юртал» зареєструвало випуск облігацій серії В на суму 50 000 000,00 грн. (тимчасове свідоцтво від 30.05.2007 р. за №235/2/07-Т). 30 травня 2007 року ТОВ «Юртал» зареєструвало випуск облігацій на суму 50 000 000,00 грн. (тимчасове свідоцтво від 30.05.2007 р. за №235/2/07-Т). Станом на поточний момент облігації ТОВ «Юртал» серії В були повністю розміщені в кількості 2 000 000 шт. на загальну кількість 50 000 000,00 грн. та частково викуплено Емітентом.

Емітентом було здійснено закритий випуск іменних процентних облігацій серії А номінальною вартістю 1 000,00 грн. кожна, кількістю 50 000 шт. на загальну суму 50 000 000,00 грн. Про що отримано свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію емісії №363/2/05 від 22.11.2005 р. Емітентом було розміщено 49 015 шт. на загальну суму 49 015 000,00 грн.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	68 748,20	136 334,20	192 824,30	149 998	171 643	228 244
Необоротні активи	53 389,20	64 957,70	74 331,60	81 494	81 934	87 612
Незавершене будівництво	11 319,00	7 879,30	9 047,90	15 774	16 809	16 987
Основні засоби:	41 890,40	56 898,60	64 837,90	6 726	7 969	8 038
Довгострокові фінансові інвестиції:	179,80	179,80	445,80	446	446	446
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	58 548	56 710	62 133
Оборотні активи	15 359,00	71 376,50	118 492,70	68 504	89 709	140 632
виробничі запаси	0,0	444,80	25,70	37	38	44
Дебіторська заборгованість за товари:	1 941,50	15 192,90	5 362,40	9 256	0	3 205
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3 046,80	2 589,40	1 936,30	166	235	602
Інша поточна дебіторська заборгованість	10 282,40	15 507,40	30 376,50	22 165	20 573	19 582
Поточні фінансові інвестиції	71,20	0,0	29 851,00	33 958	60 685	60 685
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,10	37 642,00	50 940,80	2 922	3 580	55 462
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	68 748,20	136 334,20	192 824,30	149 998	171 643	228 244
Власний капітал	1 086,00	(1 728,70)	(10 447,80)	(19 841)	(18 940)	(17 745)
Статутний капітал	30,30	30,30	30,30	30	155	155
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	239,20	239	114	114
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 055,70	(1 759,00)	(10 717,30)	(20 110)	(19 209)	(18 014)
Забезпечення наступних витрат і платежів	3 588,50	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	2 772	2 772	2 747
Поточні зобов'язання	64 073,70	138 062,90	203 272,10	167 067	187 811,4	243 242
Короткострокові кредити банків	27 793,00	53 814,30	111 410,00	56 975	56 975	56 693
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	49 015,00	79 386,10	95 398	95 398	95 398
Кредиторська заборгованість за товари	30 160,70	29 649,00	1 365,30	407	203	6 755
Поточні зобов'язання за розрахунками	0	0	0,7	0	583	547
Інші поточні зобов'язання	6 120,00	5 584,60	11 110,00	14 287	34 652	83 849
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Фінансові результати ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	41,9	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	6 825	11 055
Собівартість	40,7	3 058,1	57 773,3	9 350,6	84	1 137	0
Валовий прибуток	1,2	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	5 688	11 055
Загальні витрати	13,2	888,1	1 961,4	10 107,6	16 171	3 833	6 974
Інші операційні доходи	0,0	4 948,2	312,8	629,7	2 049	57 245	57 587
Інші операційні витрати	47,7	5 072,7	230,5	111,9	7 283	55 867	55 989
Операційний прибуток	(59,7)	659,5	3 632,5	5 099,8	868	3 233	5 679
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	1 926,7	6 472	1 727	4 216
Фінансові витрати	0,0	293,2	9 491,3	15 614,6	16 062	4 036	7 862
Інші доходи	922,0	6 558,8	6 591,5	9 073,8	75 034	2 498	2 678
Інші витрати	535,9	5 573,5	3 547,4	9 444,0	75 705	2 521	2 615
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	326,4	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	901	2 096
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	326,4	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	901	2 096