

Рейтинговий звіт URTL 001-013 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 облігації
Обсяг випуску:	серії В – 50 000 000,00 грн. на загальну суму: 50 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії В – 25,00 грн.
Кількість облігацій:	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 облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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:	19.03.2010 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 IV квартал та 2009 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	11.09.2009	03.12.2009	19.03.2010
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 22,0 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 31.12.09 р. становив 20 118,00 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи	68 748,2	136 334,2	192 824,3	149 998	185 667	190 289
Власний капітал	1 086,0	(1 728,7)	(10 447,8)	(19 841)	(20 533)	(19 815)
Дебіторська заборгованість	15 270,7	33 289,7	37 675,2	31 587	20 906	23 471
Кредиторська заборгованість	30 160,7	78 664,0	91 862,1	110 092	149 058	57 843
Поточні зобов'язання	64 073,7	138 062,9	203 272,1	167 067	206 200	114 149
Товарно-матеріальні запаси	0,0	444,8	25,7	37	44	63
Основні фонди	41 890,4	56 898,6	64 837,9	6 726	4 116	6 166
Незавершене будівництво	11 319,0	7 879,3	9 047,9	15 774	16 308	16 316

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	19 098	24 580
Валовий прибуток	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	16 720	22 202
Операційний прибуток	659,5	3 632,5	5 099,8	868	6 814	8 757
Чистий прибуток (збиток)	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(726)	(8)
ЕВІТДА	1 979,7	7 520,6	8 291,2	2 663	6 164	9 556

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 23,1 млн. дол. США станом на кінець III кварталу 2009 року, 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 16 316,0 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. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 2008р.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» зросла на 4 622 тис. грн. або 2,5% – до рівня в 190 289,0 тис. грн. Основними статтями активів товариства є інвестиційна нерухомість, значна частина якої надається в оренду та грошові кошти. Основним джерелом формування валюти балансу є поточні та довгострокові зобов'язання товариства, розмір яких перевищував валюту балансу через від'ємне значення власного капіталу товариства. Протягом 9 міс. 2009 року чистий обсяг доходу ТОВ «Юртал» становив 24 580,0 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 2009 року чистий збиток у розмірі 8 тис. грн.

ТОВ «Юртал» для придбання об'єктів нерухомості та здійснення поточної діяльності активно використовує позикові ресурси банків і іноземних установ. Станом на 31.12.2009 р. заборгованість за кредитами ТОВ «Юртал» складала 84 908.9 тис. грн.

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 (на суму 3 617 тис. грн.).

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.
В IV кварталі 2009 року компанія сплатила 1 976,8 тис. грн. за облігаціями серії А.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Актив	68 748,20	136 334,20	192 824,30	149 998	185 667	190 289
Необоротні активи	53 389,20	64 957,70	74 331,60	81 494	100 992	104 393
Незавершене будівництво	11 319,00	7 879,30	9 047,90	15 774	16 308	16 316
Основні засоби:	41 890,40	56 898,60	64 837,90	6 726	4 116	6 166
Довгострокові фінансові інвестиції:	179,80	179,80	445,80	446	9 971	9 971
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	58 548	70 597	71 940
Оборотні активи	15 359,00	71 376,50	118 492,70	68 504	84 675	85 896
виробничі запаси	0,0	444,80	25,70	37	44	63
Дебіторська заборгованість за товари:	1 941,50	15 192,90	5 362,40	9 256	3 222	3 137
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3 046,80	2 589,40	1 936,30	166	368	184
Інша поточна дебіторська заборгованість	10 282,40	15 507,40	30 376,50	22 165	16 842	18 179
Поточні фінансові інвестиції	71,20	0,0	29 851,00	33 958	59 989	16 749
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,10	37 642,00	50 940,80	2 922	3 376	45 613
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	68 748,20	136 334,20	192 824,30	149 998	185 667	190 289
Власний капітал	1 086,00	(1 728,70)	(10 447,80)	(19 841)	(20 533)	(19 815)
Статутний капітал	30,30	30,30	30,30	30	155	155
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	239,20	239	114	114
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	34	34
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 055,70	(1 759,00)	(10 717,30)	(20 110)	(20 836)	(20 118)
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	0	95 398
Поточні зобов'язання	64 073,70	138 062,90	203 272,10	167 067	206 200	114 706
Короткострокові кредити банків	27 793,00	53 814,30	111 410,00	56 975	57 142	56 863
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	49 015,00	79 386,10	95 398	95 398	0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	4 559	14 761
Кредиторська заборгованість за товари	30 160,70	29 649,00	1 365,30	407	8 249	2 311
Поточні зобов'язання за розрахунками	0	0	0,7	0	549	622
Інші поточні зобов'язання	6 120,00	5 584,60	11 110,00	14 287	40 303	40 149
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Фінансові результати ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	41,9	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	19 098	24 580
Собівартість	40,7	3 058,1	57 773,3	9 350,6	84	2 378	2 378
Валовий прибуток	1,2	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	16 720	22 202
Загальні витрати	13,2	888,1	1 961,4	10 107,6	16 171	10 409	13 968
Інші операційні доходи	0,0	4 948,2	312,8	629,7	2 049	57 391	59 851
Інші операційні витрати	47,7	5 072,7	230,5	111,9	7 283	57 428	59 328
Операційний прибуток	(59,7)	659,5	3 632,5	5 099,8	868	6 814	8 757
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	1 926,7	6 472	6 703	8 970
Фінансові витрати	0,0	293,2	9 491,3	15 614,6	16 062	11 802	15 632
Інші доходи	922,0	6 558,8	6 591,5	9 073,8	75 034	6 853	80 704
Інші витрати	535,9	5 573,5	3 547,4	9 444,0	75 705	9 294	82 807
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	326,4	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(726)	(8)
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)	(726)	(8)