

Рейтинговий звіт URTL 001-016 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:	18.11.2010 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 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 III квартал 2010 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
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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 21,7 млн. дол. США, надання в оренду яких формує доходи товариства.

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

- значним борговим навантаженням (зобов'язання товариства перевищують валюту балансу через від'ємне значення власного капіталу);
- негативними показниками фінансово-господарської діяльності (обсяг непокритого збитку товариства станом на 30.09.10 р. становив 21 488,0 тис. 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	136 334,2	192 824,3	149 998	190 289	150 574	128 119	250 611
Власний капітал	(1 728,7)	(10 447,8)	(19 841)	(19 815)	(19 381)	(17 970)	(21 098)
Дебіторська заборгованість	33 289,7	37 675,2	31 587	23 471	19 164	16 266	41 329
Кредиторська заборгованість	78 664,0	91 862,1	110 092	57 843	60 530	85 711	131 635
Поточні зобов'язання	138 062,9	203 272,1	167 067	114 149	74 557	99 706	145 642
Товарно-матеріальні запаси	444,8	25,7	37	63	82	74	73
Основні фонди	56 898,6	64 837,9	6 726	6 166	5 831	5 721	5 601
Незавершене будівництво	7 879,3	9 047,9	15 774	16 316	16 316	16 316	16 325

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	63 284,9	24 040,2	22 357	24 580	5 307	11 097	17 202
Валовий прибуток	5 511,6	14 689,6	22 273	22 202	5 307	11 097	17 202
Операційний прибуток	3 632,5	5 099,8	868	8 757	2 141	3 763	5 867
Чистий прибуток (збиток)	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	434	(404)	(1 370)
ЕВІТДА	7 520,6	8 291,2	2 663	9 556	2 911	5 351	8 155

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 11 об'єктами нерухомості, зокрема й земельними ділянками в м. Одесі. 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 не ведуться. Згідно з попередніми планами компанії безпосередньо будівельні роботи на об'єкті мали тривати до кінця III кварталу 2011 року. Витрати ТОВ «Юртал» за об'єктом реконструкції склали 16 325,0 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. Протягом останніх місяців, зокрема й у III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі Одеської області. Так, за даними Головного управління статистики Одеської області, за результатами січня–вересня 2010 р. будівельними підприємствами області, виконано робіт на 1 608,4 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 93,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, 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. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» збільшилася на 122 492 тис. грн. або 95,6% – до рівня в 250 611,0 тис. грн. Основними статтями активів товариства є інвестиційна нерухомість, значна частина якої надається в оренду, грошові кошти, дебіторська заборгованість та незавершене будівництво. 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. 2010 року чистий обсяг доходу ТОВ «Юртал» становив 17 202,0 тис. грн. і був отриманий за рахунок надходжень орендних платежів, товариство також отримувало доходи у вигляді відсотків за депозитам у банку та курсових різниць та доходи від продажу цінних паперів. Витрати за 9 міс. 2010 року представлені відсотками за кредитом, відсотками за облігаціями, адміністративними витратами (заробітна плата, податки на фонд оплати праці, комунальні платежі, орендна плата тощо), собівартістю цінних паперів тощо. Загалом за результатами власної діяльності товариство отримало протягом 9 міс. 2010 року чистий збиток у розмірі 1 370 тис. грн.

ТОВ «Юртал» для придбання об'єктів нерухомості та здійснення поточної діяльності активно використовує позикові ресурси банків і іноземних установ. Станом на 30.09.2010 р. заборгованість за кредитами ТОВ «Юртал» складала 204 187,6 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-Г). 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 II кварталі 2010 року компанія сплатила 1 912,1 тис. грн. відсотків за облігаціями серії А та провела їх зворотній викуп.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Актив	136 334,20	192 824,30	149 998	190 289	128 119	250 611
Необоротні активи	64 957,70	74 331,60	81 494	104 393	108 354	119 653
Незавершене будівництво	7 879,30	9 047,90	15 774	16 316	16 316	16 325
Основні засоби:	56 898,60	64 837,90	6 726	6 166	5 721	5 601
Довгострокові фінансові інвестиції:	179,80	445,80	446	9 971	9 971	21 881
Інвестиційна нерухомість	0	0	58 548	71 940	76 346	75 846
Оборотні активи	71 376,50	118 492,70	68 504	85 896	19 765	130 958
виробничі запаси	444,80	25,70	37	63	74	73
Дебіторська заборгованість за товари:	15 192,90	5 362,40	9 256	3 137	3 200	275
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 589,40	1 936,30	166	184	160	102
Інша поточна дебіторська заборгованість	15 507,40	30 376,50	22 165	18 179	12 906	40 952
Поточні фінансові інвестиції	0,0	29 851,00	33 958	16 749	0	9 809
Грошові кошти та їх еквіваленти:	37 642,00	50 940,80	2 922	45 613	3 425	79 747
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0	0
Пасив	136 334,20	192 824,30	149 998	190 289	128 119	250 611
Власний капітал	(1 728,70)	(10 447,80)	(19 841)	(19 815)	(17 970)	(21 098)
Статутний капітал	30,30	30,30	30	155	7 189	2 438
Додатковий вкладений капітал	0,0	239,20	239	114	114	114
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	34	0,0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 759,00)	(10 717,30)	(20 110)	(20 118)	(20 522)	(21 488)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	4 751	2 162
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	2 772	95 398	46 383	126 067
Поточні зобов'язання	138 062,90	203 272,10	167 067	114 706	99 706	145 642
Короткострокові кредити банків	53 814,30	111 410,00	56 975	56 863	13 995	14 007
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	49 015,00	79 386,10	95 398	0	0	0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	14 761	734	734
Кредиторська заборгованість за товари	29 649,00	1 365,30	407	2 311	63	66
Поточні зобов'язання за розрахунками	0	0,7	0	622	740	866
Інші поточні зобов'язання	5 584,60	11 110,00	14 287	40 149	84 174	129 969
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0	0

Фінансові результати ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	24 580	11 097	17 202
Собівартість	3 058,1	57 773,3	9 350,6	84	2 378	0	0
Валовий прибуток	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	22 202	11 097	17 202
Загальні витрати	888,1	1 961,4	10 107,6	16 171	13 968	7 138	10 948
Інші операційні доходи	4 948,2	312,8	629,7	2 049	59 851	10 798	10 932
Інші операційні витрати	5 072,7	230,5	111,9	7 283	59 328	10 994	11 319
Операційний прибуток	659,5	3 632,5	5 099,8	868	8 757	3 763	5 867
Фінансові доходи	0,0	0,0	1 926,7	6 472	8 970	773	865
Фінансові витрати	293,2	9 491,3	15 614,6	16 062	15 632	4 978	8 041
Інші доходи	6 558,8	6 591,5	9 073,8	75 034	80 704	30 281	35 818
Інші витрати	5 573,5	3 547,4	9 444,0	75 705	82 807	30 243	35 879
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	(404)	(1 370)
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	(404)	(1 370)