

Рейтинговий звіт URTL 001-014 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:	18.06.2010 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 I 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	11.09.2009	03.12.2009	19.03.2010	18.06.2010
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 21,4 млн. дол. США, надання в оренду яких формує доходи товариства.

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 31.03.10 р. становив 19 684,00 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	31.12.2009	31.03.2010
Активи	68 748,2	136 334,2	192 824,3	149 998	190 289	150 574
Власний капітал	1 086,0	(1 728,7)	(10 447,8)	(19 841)	(19 815)	(19 381)
Дебіторська заборгованість	15 270,7	33 289,7	37 675,2	31 587	23 471	19 164
Кредиторська заборгованість	30 160,7	78 664,0	91 862,1	110 092	57 843	60 530
Поточні зобов'язання	64 073,7	138 062,9	203 272,1	167 067	114 149	74 557
Товарно-матеріальні запаси	0,0	444,8	25,7	37	63	82
Основні фонди	41 890,4	56 898,6	64 837,9	6 726	6 166	5 831
Незавершене будівництво	11 319,0	7 879,3	9 047,9	15 774	16 316	16 316

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	24 580	5 307
Валовий прибуток	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	22 202	5 307
Операційний прибуток	659,5	3 632,5	5 099,8	868	8 757	2 141
Чистий прибуток (збиток)	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	434
ЕВІТДА	1 979,7	7 520,6	8 291,2	2 663	9 556	2 911

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 загальною оціночною вартістю 21,4 млн. дол. США станом на кінець I кварталу 2010 року, 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 16 316,0 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. У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось пожвавлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пожвавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» скоротилася на 39 715 тис. грн. або 20,9% – до рівня в 150 574,0 тис. грн. Основними статтями активів товариства є інвестиційна нерухомість, значна частина якої надається в оренду, дебіторська заборгованість та поточні фінансові інвестиції. 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 I кварталу 2010 року чистий обсяг доходу ТОВ «Юртал» становив 5 307,0 тис. грн. і був отриманий за рахунок надходжень орендних платежів, товариство також отримувало доходи у вигляді відсотків за депозитам у банку та курсових різниць. Витрати за 3 міс. 2010 року представлені відсотками за кредитом, відсотками за облігаціями, адміністративними витратами (заробітна плата, податки на фонд оплати праці, комунальні платежі, орендна плата тощо). Загалом за результатами власної діяльності товариство отримало протягом I кварталу 2010 року чистий прибуток у розмірі 434 тис. грн.

ТОВ «Юртал» для придбання об'єктів нерухомості та здійснення поточної діяльності активно використовує позикові ресурси банків і іноземних установ. Станом на 31.03.2010 р. заборгованість за кредитами ТОВ «Юртал» складала 41 862,3 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 I кварталі 2010 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 **uaССС**, 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	31.12.2009	31.03.2010
Актив	68 748,20	136 334,20	192 824,30	149 998	190 289	150 574
Необоротні активи	53 389,20	64 957,70	74 331,60	81 494	104 393	108 060
Незавершене будівництво	11 319,00	7 879,30	9 047,90	15 774	16 316	16 316
Основні засоби:	41 890,40	56 898,60	64 837,90	6 726	6 166	5 831
Довгострокові фінансові інвестиції:	179,80	179,80	445,80	446	9 971	9 971
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	58 548	71 940	75 942
Оборотні активи	15 359,00	71 376,50	118 492,70	68 504	85 896	42 514
виробничі запаси	0,0	444,80	25,70	37	63	82
Дебіторська заборгованість за товари:	1 941,50	15 192,90	5 362,40	9 256	3 137	3 185
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3 046,80	2 589,40	1 936,30	166	184	323
Інша поточна дебіторська заборгованість	10 282,40	15 507,40	30 376,50	22 165	18 179	15 656
Поточні фінансові інвестиції	71,20	0,0	29 851,00	33 958	16 749	16 749
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,10	37 642,00	50 940,80	2 922	45 613	6 519
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Пасив	68 748,20	136 334,20	192 824,30	149 998	190 289	150 574
Власний капітал	1 086,00	(1 728,70)	(10 447,80)	(19 841)	(19 815)	(19 381)
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)	(20 118)	(19 684)
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	95 398	95 398
Поточні зобов'язання	64 073,70	138 062,90	203 272,10	167 067	114 706	74 557
Короткострокові кредити банків	27 793,00	53 814,30	111 410,00	56 975	56 863	14 027
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	49 015,00	79 386,10	95 398	0	0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	14 761	13 307
Кредиторська заборгованість за товари	30 160,70	29 649,00	1 365,30	407	2 311	6 875
Поточні зобов'язання за розрахунками	0	0	0,7	0	622	684
Інші поточні зобов'язання	6 120,00	5 584,60	11 110,00	14 287	40 149	39 664
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Фінансові результати ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	41,9	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	24 580	5 307
Собівартість	40,7	3 058,1	57 773,3	9 350,6	84	2 378	0
Валовий прибуток	1,2	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	22 202	5 307
Загальні витрати	13,2	888,1	1 961,4	10 107,6	16 171	13 968	3 365
Інші операційні доходи	0,0	4 948,2	312,8	629,7	2 049	59 851	281
Інші операційні витрати	47,7	5 072,7	230,5	111,9	7 283	59 328	82
Операційний прибуток	(59,7)	659,5	3 632,5	5 099,8	868	8 757	2 141
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	1 926,7	6 472	8 970	573
Фінансові витрати	0,0	293,2	9 491,3	15 614,6	16 062	15 632	2 295
Інші доходи	922,0	6 558,8	6 591,5	9 073,8	75 034	80 704	135
Інші витрати	535,9	5 573,5	3 547,4	9 444,0	75 705	82 807	120
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	326,4	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	434
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)	(8)	434