

Рейтинговий звіт URTL 001-010 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:	16.06.2009 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 I квартал 2009 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	02.09.08	09.12.2008	13.03.2009	16.06.2009
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 близько 22,7 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 31.03.03 р. становив 19 209,00 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
Активи	42 039,8	68 748,2	136 334,2	192 824,3	149 998	171 643
Власний капітал	(277,4)	1 086,0	(1 728,7)	(10 447,8)	(19 841)	(18 940)
Дебіторська заборгованість	324,6	15 270,7	33 289,7	37 675,2	31 587	25 406
Кредиторська заборгованість	1 111,1	30 160,7	78 664,0	91 862,1	110 092	130 836
Поточні зобов'язання	42 317,2	64 073,7	138 062,9	203 272,1	167 067	187 811
Товарно-матеріальні запаси	8,7	0,0	444,8	25,7	37	38
Основні фонди	694,0	41 890,4	56 898,6	64 837,9	6 726	7 969
Незавершене будівництво	864,5	11 319,0	7 879,3	9 047,9	15 774	16 809

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

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

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 22 742 470,0 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 проводяться. 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 16 809,0 тис. грн. (зростання на 1 035 тис. грн. протягом I 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 I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні–березні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що становить 43,7% до обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За результатами I кварталу 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 214 житлових будинків загальною площею 95,1 тис. кв. м. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів в платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років було скорочено кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи..

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» зросла на 21 645 тис. грн. або 0,14% – до рівня в 171 643,0 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 кварталу 2009 року чистий обсяг доходу ТОВ «Юртал» становив 5 688,0 тис. грн. і був отриманий за рахунок надходжень орендних платежів, товариство також отримувало доходи у вигляді відсотків за облігаціями та депозитам у банку. Також товариство за статтею «Інші доходи» обліковувало доходи від продажу цінних паперів, а за статтею «Інші операційні доходи» – доходи від реалізації іноземної валюти. Загалом за результатами власної діяльності товариство отримало чистий прибуток у розмірі 901 тис. грн.

ТОВ «Юртал» для придбання об'єктів нерухомості та здійснення поточної діяльності активно використовує позикові ресурси банків і іноземних установ. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за кредитами ТОВ «Юртал» складала 90 278,0 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.

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. У I кварталі 2009 року компанія сплатила 2 177,9 тис. грн. за облігаціями серії А, частина з яких заборгованість за відсотками за попередні періоди.

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

Фінансові результати ТОВ «Юртал», тис. грн.

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