

Рейтинговий звіт URTL 001-012 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: | 03.12.2009 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 III квартал та 9 міс. 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 | 03.12.2009 |
|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 23,1 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 30.09.09 р. становив 20 533,00 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 | 31.03.2009 | 30.06.2009 | 30.09.2009 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 68 748,2 | 136 334,2 | 192 824,3 | 149 998 | 171 643 | 228 244 | 185 667 |
| Власний капітал | 1 086,0 | (1 728,7) | (10 447,8) | (19 841) | (18 940) | (17 745) | (20 533) |
| Дебіторська заборгованість | 15 270,7 | 33 289,7 | 37 675,2 | 31 587 | 25 406 | 24 441 | 20 906 |
| Кредиторська заборгованість | 30 160,7 | 78 664,0 | 91 862,1 | 110 092 | 130 836 | 186 549 | 149 058 |
| Поточні зобов'язання | 64 073,7 | 138 062,9 | 203 272,1 | 167 067 | 187 811 | 243 242 | 206 200 |
| Товарно-матеріальні запаси | 0,0 | 444,8 | 25,7 | 37 | 38 | 44 | 44 |
| Основні фонди | 41 890,4 | 56 898,6 | 64 837,9 | 6 726 | 7 969 | 8 038 | 4 116 |
| Незавершене будівництво | 11 319,0 | 7 879,3 | 9 047,9 | 15 774 | 16 809 | 16 987 | 16 308 |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 3 міс. 2009 | 6 міс. 2009 | 9 міс. 2009 |
|--------------------------|---------|-----------|-----------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Чистий обсяг продажу | 4 730,2 | 63 284,9 | 24 040,2 | 22 357 | 5 688 | 11 055 | 19 098 |
| Валовий прибуток | 1 672,1 | 5 511,6 | 14 689,6 | 22 273 | 5 688 | 11 055 | 16 720 |
| Операційний прибуток | 659,5 | 3 632,5 | 5 099,8 | 868 | 3 233 | 5 679 | 6 814 |
| Чистий прибуток (збиток) | 1 351,6 | (2 814,7) | (8 958,3) | (9 393) | 901 | 2 096 | (726) |
| ЕВІТДА | 1 979,7 | 7 520,6 | 8 291,2 | 2 663 | 3 791 | 6 904 | 6 164 |

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 16 308,0 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. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р.

Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною..

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» зменшилась на 42 577 тис. грн. або 18,65% – до рівня в 185 667,0 тис. грн. Основними статтями активів 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 9 міс. 2009 року чистий обсяг доходу ТОВ «Юртал» становив 19 098,0 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 9 міс. 2009 року чистий збиток у розмірі 726 тис. грн.

ТОВ «Юртал» для придбання об'єктів нерухомості та здійснення поточної діяльності активно використовує позикові ресурси банків і іноземних установ. Станом на 30.09.2009 р. заборгованість за кредитами ТОВ «Юртал» складала 85 126,8 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 III 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 | 31.03.2009 | 30.06.2009 | 30.09.2009 |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Актив | 68 748,20 | 136 334,20 | 192 824,30 | 149 998 | 171 643 | 228 244 | 185 667 |
| Необоротні активи | 53 389,20 | 64 957,70 | 74 331,60 | 81 494 | 81 934 | 87 612 | 100 992 |
| Незавершене будівництво | 11 319,00 | 7 879,30 | 9 047,90 | 15 774 | 16 809 | 16 987 | 16 308 |
| Основні засоби: | 41 890,40 | 56 898,60 | 64 837,90 | 6 726 | 7 969 | 8 038 | 4 116 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 179,80 | 179,80 | 445,80 | 446 | 446 | 446 | 9 971 |
| Інвестиційна нерухомість | 0 | 0 | 0 | 58 548 | 56 710 | 62 133 | 70 597 |
| Оборотні активи | 15 359,00 | 71 376,50 | 118 492,70 | 68 504 | 89 709 | 140 632 | 84 675 |
| виробничі запаси | 0,0 | 444,80 | 25,70 | 37 | 38 | 44 | 44 |
| Дебіторська заборгованість за товари: | 1 941,50 | 15 192,90 | 5 362,40 | 9 256 | 0 | 3 205 | 3 222 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом | 3 046,80 | 2 589,40 | 1 936,30 | 166 | 235 | 602 | 368 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 10 282,40 | 15 507,40 | 30 376,50 | 22 165 | 20 573 | 19 582 | 16 842 |
| Поточні фінансові інвестиції | 71,20 | 0,0 | 29 851,00 | 33 958 | 60 685 | 60 685 | 59 989 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 17,10 | 37 642,00 | 50 940,80 | 2 922 | 3 580 | 55 462 | 3 376 |
| Витрати майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Пасив | 68 748,20 | 136 334,20 | 192 824,30 | 149 998 | 171 643 | 228 244 | 185 667 |
| Власний капітал | 1 086,00 | (1 728,70) | (10 447,80) | (19 841) | (18 940) | (17 745) | (20 533) |
| Статутний капітал | 30,30 | 30,30 | 30,30 | 30 | 155 | 155 | 155 |
| Додатковий вкладений капітал | 0,0 | 0,0 | 239,20 | 239 | 114 | 114 | 114 |
| Інший додатковий капітал | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 34 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1 055,70 | (1 759,00) | (10 717,30) | (20 110) | (19 209) | (18 014) | (20 836) |
| Забезпечення наступних витрат і платежів | 3 588,50 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Довгострокові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2 772 | 2 772 | 2 747 | 0 |
| Поточні зобов'язання | 64 073,70 | 138 062,90 | 203 272,10 | 167 067 | 187 811,4 | 243 242 | 206 200 |
| Короткострокові кредити банків | 27 793,00 | 53 814,30 | 111 410,00 | 56 975 | 56 975 | 56 693 | 57 142 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0,0 | 49 015,00 | 79 386,10 | 95 398 | 95 398 | 95 398 | 95 398 |
| Векселі видані | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4 559 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 30 160,70 | 29 649,00 | 1 365,30 | 407 | 203 | 6 755 | 8 249 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками | 0 | 0 | 0,7 | 0 | 583 | 547 | 549 |
| Інші поточні зобов'язання | 6 120,00 | 5 584,60 | 11 110,00 | 14 287 | 34 652 | 83 849 | 40 303 |
| Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 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 | 9 міс. 2009 |
|--------------------------------------------|--------|---------|-----------|-----------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Чистий обсяг продажу | 41,9 | 4 730,2 | 63 284,9 | 24 040,2 | 22 357 | 6 825 | 11 055 | 19 098 |
| Собівартість | 40,7 | 3 058,1 | 57 773,3 | 9 350,6 | 84 | 1 137 | 0 | 2 378 |
| Валовий прибуток | 1,2 | 1 672,1 | 5 511,6 | 14 689,6 | 22 273 | 5 688 | 11 055 | 16 720 |
| Загальні витрати | 13,2 | 888,1 | 1 961,4 | 10 107,6 | 16 171 | 3 833 | 6 974 | 10 409 |
| Інші операційні доходи | 0,0 | 4 948,2 | 312,8 | 629,7 | 2 049 | 57 245 | 57 587 | 57 391 |
| Інші операційні витрати | 47,7 | 5 072,7 | 230,5 | 111,9 | 7 283 | 55 867 | 55 989 | 57 428 |
| Операційний прибуток | (59,7) | 659,5 | 3 632,5 | 5 099,8 | 868 | 3 233 | 5 679 | 6 814 |
| Фінансові доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1 926,7 | 6 472 | 1 727 | 4 216 | 6 703 |
| Фінансові витрати | 0,0 | 293,2 | 9 491,3 | 15 614,6 | 16 062 | 4 036 | 7 862 | 11 802 |
| Інші доходи | 922,0 | 6 558,8 | 6 591,5 | 9 073,8 | 75 034 | 2 498 | 2 678 | 6 853 |
| Інші витрати | 535,9 | 5 573,5 | 3 547,4 | 9 444,0 | 75 705 | 2 521 | 2 615 | 9 294 |
| Прибуток (збиток) від загальної діяльності | 326,4 | 1 351,6 | (2 814,7) | (8 958,3) | (9 393) | 901 | 2 096 | (726) |
| Податок на прибуток | 0,0 | 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 | (726) |