

## **Рейтинговий звіт URTL 001-015 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:	23.09.2010 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 II 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	03.12.2009	19.03.2010	18.06.2010	23.09.2010
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 21,8 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 30.06.10 р. становив 20 522,0 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	30.06.2010
Активи	68 748,2	136 334,2	192 824,3	149 998	190 289	150 574	128 119
Власний капітал	1 086,0	(1 728,7)	(10 447,8)	(19 841)	(19 815)	(19 381)	(17 970)
Дебіторська заборгованість	15 270,7	33 289,7	37 675,2	31 587	23 471	19 164	16 266
Кредиторська заборгованість	30 160,7	78 664,0	91 862,1	110 092	57 843	60 530	85 711
Поточні зобов'язання	64 073,7	138 062,9	203 272,1	167 067	114 149	74 557	99 706
Товарно-матеріальні запаси	0,0	444,8	25,7	37	63	82	74
Основні фонди	41 890,4	56 898,6	64 837,9	6 726	6 166	5 831	5 721
Незавершене будівництво	11 319,0	7 879,3	9 047,9	15 774	16 316	16 316	16 316

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	24 580	5 307	11 097
Валовий прибуток	1 672,1	5 511,6	14 689,6	22 273	22 202	5 307	11 097
Операційний прибуток	659,5	3 632,5	5 099,8	868	8 757	2 141	3 763
Чистий прибуток (збиток)	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	434	(404)
ЕВІТДА	1 979,7	7 520,6	8 291,2	2 663	9 556	2 911	5 351

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 21,8 млн. дол. США станом на кінець II 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. Спад на ринку нерухомості м. Одеса продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2010 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 908,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 89,9% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пошкваллення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пошкваллення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Одеса, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пошкваллення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ЮРТАЛ» скоротилася на 22 455 тис. грн. або 14,9% – до рівня в 128 119,0 тис. грн. Основними статтями активів товариства є інвестиційна нерухомість, значна частина якої надається в оренду, 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 6 міс. 2010 року чистий обсяг доходу ТОВ «Юртал» становив 11 097,0 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 6 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 6 міс. 2010 року чистий збиток у розмірі 404 тис. грн.

ТОВ «Юртал» для придбання об'єктів нерухомості та здійснення поточної діяльності активно використовує позикові ресурси банків і іноземних установ. Станом на 30.06.2010 р. заборгованість за кредитами ТОВ «Юртал» складала 87 346,3 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 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	31.03.2010	30.06.2010
<b>Актив</b>	<b>136 334,20</b>	<b>192 824,30</b>	<b>149 998</b>	<b>190 289</b>	<b>150 574</b>	<b>128 119</b>
Необоротні активи	64 957,70	74 331,60	81 494	104 393	108 060	108 354
Незавершене будівництво	7 879,30	9 047,90	15 774	16 316	16 316	16 316
Основні засоби:	56 898,60	64 837,90	6 726	6 166	5 831	5 721
Довгострокові фінансові інвестиції:	179,80	445,80	446	9 971	9 971	9 971
Інвестиційна нерухомість	0	0	58 548	71 940	75 942	76 346
Оборотні активи	71 376,50	118 492,70	68 504	85 896	42 514	19 765
виробничі запаси	444,80	25,70	37	63	82	74
Дебіторська заборгованість за товари:	15 192,90	5 362,40	9 256	3 137	3 185	3 200
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 589,40	1 936,30	166	184	323	160
Інша поточна дебіторська заборгованість	15 507,40	30 376,50	22 165	18 179	15 656	12 906
Поточні фінансові інвестиції	0,0	29 851,00	33 958	16 749	16 749	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	37 642,00	50 940,80	2 922	45 613	6 519	3 425
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>136 334,20</b>	<b>192 824,30</b>	<b>149 998</b>	<b>190 289</b>	<b>150 574</b>	<b>128 119</b>
Власний капітал	(1 728,70)	(10 447,80)	( 19 841)	(19 815)	(19 381)	(17 970)
Статутний капітал	30,30	30,30	30	155	155	7 189
Додатковий вкладений капітал	0,0	239,20	239	114	114	114
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	34	34	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 759,00)	(10 717,30)	( 20 110)	(20 118)	(19 684)	(20 522)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	0	4 751
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	2 772	95 398	95 398	46 383
Поточні зобов'язання	138 062,90	203 272,10	167 067	114 706	74 557	99 706
Короткострокові кредити банків	53 814,30	111 410,00	56 975	56 863	14 027	13 995
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	13 307	734
Кредиторська заборгованість за товари	29 649,00	1 365,30	407	2 311	6 875	63
Поточні зобов'язання за розрахунками	0	0,7	0	622	684	740
Інші поточні зобов'язання	5 584,60	11 110,00	14 287	40 149	39 664	84 174
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0	0

## Фінансові результати ТОВ «Юртал», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	4 730,2	63 284,9	24 040,2	22 357	24 580	5 307	11 097
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	5 307	11 097
Загальні витрати	888,1	1 961,4	10 107,6	16 171	13 968	3 365	7 138
Інші операційні доходи	4 948,2	312,8	629,7	2 049	59 851	281	10 798
Інші операційні витрати	5 072,7	230,5	111,9	7 283	59 328	82	10 994
Операційний прибуток	659,5	3 632,5	5 099,8	868	8 757	2 141	3 763
Фінансові доходи	0,0	0,0	1 926,7	6 472	8 970	573	773
Фінансові витрати	293,2	9 491,3	15 614,6	16 062	15 632	2 295	4 978
Інші доходи	6 558,8	6 591,5	9 073,8	75 034	80 704	135	30 281
Інші витрати	5 573,5	3 547,4	9 444,0	75 705	82 807	120	30 243
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	1 351,6	(2 814,7)	(8 958,3)	(9 393)	(8)	434	(404)
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)	434	(404)