

## **Рейтинговий звіт KOLO 002-008 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «СВФ КОЛО»
Тип кредитного рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії С – 16 977 897 грн. серії D – 3 185 649 грн. на загальну суму: 20 163 546 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	серії С – 27 грн. серії D – 27 грн.
Кількість облигацій:	серії С – 628 811 шт. серії D – 117 987 шт. на загальну суму: 746 798 шт.
Термін розміщення:	серії С – з 01.11.2007 р. по 01.05.2008 р. серії D – з 01.11.2007 р. по 01.05.2008 р.
Термін обігу:	серій С, D - після реєстрації звіту про розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 30.09.2010 р.
Термін погашення:	серії С – з 01.10.2010 р. по 31.12.2010 р. серії D – з 01.10.2010 р. по 31.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	25.06.2009
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB</b>
Прогноз рейтингу:	<b>стабільний</b>

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання 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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «СВФ КОЛО» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	13.09.2007	12.08.2008	05.12.2008	20.03.2009	25.06.2009
Рівень рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю **НИЖЧОЮ НІЖ ДОСТАТНЯ** порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «стабільний» вказує на відсутність на поточну дату передумов для зміни рівня рейтингу на протязі року.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СВФ Коло» підтримується:**

- введенням в експлуатацію житлового будинку у м. Полтаві по вул. Жовтнева, 77-А (І черга), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В;
- досвідом діяльності Емітента в інвестиційно-будівельній сфері: введено в експлуатацію житловий будинок загальною площею 8,3 тис. кв. м.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СВФ Коло» обмежується:**

- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу, який станом на 31.03.2009 р. становив (-)4 879,0 тис грн.;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних із будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	78,7	2 888,5	37 596,1	37 325,5	33 155,0	34 497,5
Власний капітал	36,2	(390,4)	(420,7)	(482,9)	(4 312,0)	(4 879,0)
Дебіторська заборгованість	10,1	310,9	9 057,1	3 688,2	5 416,0	1 760,2
Поточні зобов'язання	42,6	3 278,9	1 864,3	4 189,3	15 100,0	17 009,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	36 152,5	33 619,1	22 367,0	22 367,5
Товарно-матеріальні запаси	0,0	290,6	58,8	186,4	257,0	222,7
Незавершене будівництво	20,8	1 848,8	17 667,6	22 942,9	16 945,0	18 455,7

### Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	146,4	75,8	0,0	1 586,4	9,8
Разом доходи	0,0	146,5	145,1	0,5	16 234,3	239,4
Разом витрати	0,0	623,1	504,7	62,7	20 135,1	806,9
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(476,6)	(359,6)	(62,2)	(3 900,8)	(567,5)

Основними напрямками діяльності ТОВ «СВФ Коло» є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

На сучасному етапі розвитку ТОВ «СВФ КОЛО» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію свого першого проекту будівництва у м. Полтаві по вул. Жовтнева, 77-А. Проектом передбачено зведення дев'ятиповерхового чотирисекційного житлового будинку загальною проектною площею 16 588,1 кв. м, розрахованого на 180 квартир загальною проектною площею 12 576,22 кв. м, та вбудовані приміщення – 2 359,74 кв. м. Будівництво житлового будинку відбувається у дві черги. Кожна черга складається з однотипного двосекційного дев'яностоквартирного корпусу загальною проектною площею 8 294,05 кв. м.

23.07.2008 р. рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради було затверджено акт державної комісії про прийняття в експлуатацію I черги будівництва житлового будинку по вул. Жовтневій, 77а.

31.12.2008 р. рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради № 465 було затверджено акт державної комісії про прийняття в експлуатацію II черги будівництва житлового будинку по вул. Жовтневій, 77-А.

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Майже всі компанії галузі проводили й продовжували реалізовувати програми скорочення персоналу, було майже зупинено розробку нових проектів. Через кризу на ринку з'явилося багато варіантів продажу проектів на тій чи іншій стадії реалізації, а також земельних ділянок. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Полтавській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 332,4 млн. грн., що на 39,3% менше, проти січня-березня 2008 року. Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Незважаючи на кризові явища на ринку будівництва, протягом січня-березня 2009 року забудовниками Полтавської області було введено в експлуатацію 40,9 тис. кв. м житла, що на 5,4% більше ніж у відповідному періоді 2008 року. Зростання відбулось за рахунок закінчення будівельних проектів розпочатих у минулих роках, проте надалі очікується зниження даного показника.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «СВФ Коло» збільшилась на 1 342,5 тис. грн., або 4% і станом на 31.03.2009 р. становила 34 497,5 тис. грн. Активи збільшились за рахунок зростання незавершеного будівництва (+1 510,7 тис. грн.), збільшення капіталовкладень у будівництво та інших оборотних активів (+3 826,5 тис. грн.) – виникнення податкового кредиту. Пасиви

збільшилися переважно за рахунок короткострокових банківських кредитів (+1 830,0 тис. грн.) та інших поточних зобов'язань (+658,3 тис. грн.).

Результатом діяльності ТОВ «СВФ Коло» у I кварталі 2009 року стало отримання збитків у розмірі 567,5 тис. грн. До складу витрат підприємства входили витрати пов'язані з поточною діяльністю (введення будівництва).

Станом на 31.03.2009 р. заборгованість ТОВ «СВФ Коло» за банківськими кредитами становить 9 197,0 тис. грн., або 27% валюти балансу.

У IV кварталі 2007 року та на початку 2008 року облігації серій С і D було розміщено у повному обсязі (746 798 штук обох серій на загальну суму 20 163 546,0 грн.).

Окрім того, ТОВ «СВФ Коло» здійснило реєстрацію випуску облігацій серій А-В (постійні свідоцтва від 21 травня 2007 року №158/2/07 і №159/2/07) та у II кварталі 2007 року розмістило їх у повному обсязі на суму 17 549 753,0 грн. Облігації цих серій було випущено для фінансування будівництва першої черги будівництва житлового будинку по вул. Жовтневій, 77-А у м. Полтаві, яку було здано в експлуатацію у липні 2008 року. Погашення цих облігацій розпочалося у жовтні 2008 року і на сьогодні погашені у повному обсязі.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «СВФ КОЛО» підтверджено на рівні uaBB, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*М.В.Сеньків*

## **Додатки**



## Додаток до рейтингового звіту №1

Баланс ТОВ «СВФ Коло», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>78,8</b>	<b>2 888,5</b>	<b>37 596,1</b>	<b>33 155,0</b>	<b>34 497,5</b>
Необоротні активи:	0,0	1 852,0	27 141,9	27 013,0	28 505,9
Нематеріальні активи	0,0	0,0	1,7	3,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	1 848,8	17 667,6	16 945,0	18 455,7
Основні засоби	0,0	3,2	2,6	346,0	331,2
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	302,0	302,0
Інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	9 470,0	9 417,0	9 417,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Оборотні активи:	78,7	1 036,5	10 454,2	5 745,0	5 825,5
Виробничі запаси	0,0	269,3	58,4	257,0	222,7
Готова продукція	20,8	21,3	0,0	0,0	0,0
Товари	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	272,7	0,0	475,0	284,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	38,2	2 518,8	3 888,0	0,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	10,1	0,0	6 538,3	1 053,0	1 474,8
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти					
в національній валюті	41,9	2,0	371,4	66,0	10,1
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	5,9	433,0	966,9	6,0	3 832,5
Витрати майбутніх періодів:	0,0	0,0	0,0	3,0	1,3
Необоротні активи та групи вибуття:	0,0	0,0	0,0	394,0	164,8
<b>Пасив</b>	<b>78,7</b>	<b>2 888,5</b>	<b>37 596,1</b>	<b>33 155,0</b>	<b>34 497,5</b>
Власний капітал:	36,2	(390,4)	(420,7)	(4 312,0)	(4 879,0)
Статутний капітал	100,0	100,0	100,0	110,0	110,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(13,8)	(490,4)	(520,7)	(4 422,0)	(4 989,0)
Неоплачений капітал	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові зобов'язання:	0,0	0,0	36 152,5	22 367,0	22 367,5
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	36 152,5	22 367,0	22 367,5
Поточні зобов'язання:	42,6	3 278,9	1 864,3	15 100,0	17 009,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	700,0	7 367,0	9 197,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	1 637,9	446,3	2 548,0	1 973,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	2,5	0,6	0,5	4,0	6,5
зі страхування	1,0	2,9	2,7	11,0	8,5
з оплати праці	2,1	4,0	3,6	22,0	17,4
Інші поточні зобов'язання	37,0	1 633,5	711,2	5 148,0	5 806,3
Доходи майбутніх періодів:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «СВФ КОЛО», тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Дохід від реалізації продукції	168,6	90,9	0,0	2 030,0	11,8
Податок на додану вартість	22,2	15,1	0,0	338,0	2,0
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>146,4</b>	<b>75,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1 587,0</b>	<b>9,8</b>
Собівартість реалізованої продукції	120,1	75,8	0,0	1 644,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	26,3	0,0	0,0	(57,0)	9,8
Інші операційні доходи	0,1	4,1	0,0	14 644,0	229,5
Адміністративні витрати	29,9	117,3	13,9	262,0	411,0
Інші операційні витрати	143,8	153,5	18,1	16 988,0	376,5
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(147,3)</b>	<b>(266,7)</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(2 663,0)</b>	<b>(548,2)</b>
Інші фінансові доходи	0,0	65,2	0,5	1,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	152,0	30,7	204,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	1 019,0	18,9
Прибуток (збиток) до оподаткування	(147,3)	(353,5)	(62,2)	(3 882,0)	(567,1)
Податок на прибуток	0,0	6,1	0,0	19,0	0,5
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(147,3)</b>	<b>(359,6)</b>	<b>(62,2)</b>	<b>(3 901,0)</b>	<b>(567,5)</b>