

Рейтинговий звіт SVIT 001-001

про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Світ Лтд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	• серії А – 59 532 000,00 грн. на загальну суму: 59 532 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серії А – 820,00 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 72 600 штук загальною кількістю: 72 600 штук
Термін розміщення:	• серії А – з 27.04.2009 р. по 15.03.2010 р.
Термін обігу:	• серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 14.03.2012 р.
Термін погашення:	• серії А – з 15.03.2012 р. по 14.03.2013 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	26.02.2009 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 фінансову звітність ТОВ «Світ Лтд» за 2004-2007 рр. та 9 місяців 2008 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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	26.02.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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.

Кредитні рейтинги категорії **uaCCC**, **uaCC**, **uaC** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Світ Лтд» підтримується:

- обсягом здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті (3,1 млн. грн. станом на 25.02.2009 р., або 5,2% кошторису), приміщення у якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Світ Лтд» обмежується:

- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перевищенням обсягу запланованого випуску облігацій (59,5 млн. грн.) над активами (2,5 млн. грн.) та власним капіталом Емітента (2,0 млн. грн.) станом на 30.09.2008 р.;
- нерегульованістю і 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	30.09.2008
Актив / Пасив	621,8	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3
Незавершене будівництво	227,7	477,8	862,2	1 647,7	1 834,7
Дебіторська заборгованість	374,1	0,8	271,6	79,4	287,0
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	166,5
Інші поточні активи	0,0	0,0	85,4	193,5	176,0
Власний капітал	28,3	375,3	250,6	2 130,1	1 959,1
Інші поточні зобов'язання	0,6	18,4	961,8	0,0	484,8

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	66,1	66,1	0,1
Разом чисті доходи	0,0	0,0	0,0	549,4	549,4	0,1
Разом витрати	0,0	377,1	124,7	271,9	304,5	171,1
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(-) 377,1	(-) 124,7	277,5	244,9	(-) 171,0

ТОВ «Світ Лтд» (Емітент) зареєстровано у м. Ялті у 1999 році та є правонаступником прав і обов'язків ТОВ «SWIT Ltd», засновниками товариства були дві фізичні особи. Протягом наступних років склад учасників компанії неодноразово змінювався, останні зміни відбулись 24.10.2008 р., станом на цю дату корпоративні права товариства належать Компанії «Трансконт Лімітед» (99,9% у СФ) та Томаєвій Н. О. (0,1% у СФ). ТОВ «Світ Лтд» здійснює діяльність, пов'язану з організацією будівництва та реалізацією інвестиційно-будівельних проектів на ринку будівництва м. Ялти.

Сектор будівництва АР Крим, на якому здійснює свою діяльність Емітент, розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. У квітні 2008 року почалось поступове зниження попиту через відмову банків від іпотечного кредитування, а у листопаді попит впав практично до нуля, що різко знизило кількість операцій купівлі-продажу в цьому періоді. За підсумками 2008 року Головним управлінням статистики в АР Крим зафіксовано зменшення обсягів виконаних будівельних робіт на 21,6%, порівняно з 2007 роком. Таке скорочення обсягів будівельних робіт позначилось на обсягах введеного в експлуатацію житла – за підсумками 2008 року в АР Крим було введено в експлуатацію житлові приміщення площею 415,7 тис. кв. м, що на 33,6% менше за заплановані показники та на 20,4% – за показники 2007 року.

Загалом якщо протягом найближчого часу не відбудеться активізації кредитування будівельників та покупців нерухомості, експертами очікується лише посилення тенденцій скорочення обсягів будівництва житла. Державні заходи, що були вжиті протягом грудня 2008 року – січня 2009 року, недостатні для усунення кризових явищ та можуть лише уповільнити темпи падіння ринку нерухомості. Наприкінці 2008 року було прийнято Закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», який вступив у дію 14.01.2009 р., проте положення, визначені у Законі, потребують доопрацювання та прийняття низки нормативних документів, тому не дадуть миттєвого ефекту.

Основним напрямом діяльності ТОВ «Світ Лтд» є організація будівництва, наразі підприємство вперше як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті. Загальна площа готелю складає 13 607,2 кв. м. Для здійснення реалізації проекту будівництва компанія затвердила всю проектно-дозвільну документацію та розпочала будівництво восени 2008 року.

Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує ТОВ «Дісопівденбуд», з яким ТОВ «Світ Лтд» уклало Контракт будівельного підряду від 14.01.2008 р. ТОВ «Дісопівденбуд» має Ліцензію на здійснення будівельної діяльності, терміном дії – до 18.02.2010 р. Компанія здійснює діяльність у сфері будівництва з 2001 року, протягом останніх 4 років компанією виконано загальнобудівельні роботи на 7 об'єктах на загальну суму 40,6 млн. грн., проте компанія не має досвіду реалізації проектів, порівняних за масштабністю з поточним (вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті).

Кошторисна вартість складає 59,6 млн. грн., станом на 31.12.2008 р. ТОВ «Світ Лтд» здійснило фінансування будівництва обсягом 3,1 млн. грн., що складає 5,2% кошторису. На об'єкті будівництва виконуються підготовчі роботи (відставання від графіку складає близько 5 місяців). Орієнтовний термін закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з графіком проведення та фінансування будівельних робіт, – IV квартал 2010 року.

Для фінансування проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті ТОВ «Світ Лтд» планує використати такий інструмент запозичень як цільові облигації загальним обсягом 59 532 000,00 грн., що надасть компанії низку додаткових переваг. Погашення однієї облигації серії А відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,1 кв. м загальної площі приміщень-апартаментів. У разі розміщення 100% облигацій, власникам буде передано приміщення-апартаменти загальною площею 7 260,00 кв. м, що складає 84% від загальної проектної площі приміщень готелю.

Прийняття Емітентом до погашення облигацій відбуватиметься у термін з 15.03.2012 р. по 14.03.2013 р. Враховуючи, що введення в експлуатацію готелю заплановано на IV квартал 2010 року, компанія має значний запас часу в разі будь-яких затримок у будівництві.

Облигації випускаються з додатковим забезпеченням, відповідно до Проспекту емісії Поручителем є ПП «Південьбудсервіс», який зобов'язується погасити основну суму боргу шляхом виплати власникам облигацій номінальної вартості у сумі 59 532 000,00 грн. у разі неспроможності Емітента здійснити погашення облигацій у встановлені умовами розміщення облигацій строки. ПП «Південьбудсервіс» зареєстровано у 2002 році у м. Ялті та здійснює діяльність у сфері будівництва. Єдиним Власником підприємства є Компанія «Трансконт Лімітед», що має частку 99,9% у статутному фонді Емітента. Аналіз платоспроможності Поручителя свідчить про обмежену можливість розрахуватись за борговим зобов'язанням обсягом 59,5 млн. грн. у разі неспроможності Емітента погасити його вчасно та в повному обсязі.

Зростання активів ТОВ «Світ Лтд» розпочалось з 2005 року, з 0,5 млн. грн. на 31.12.2005 р. до 2,5 млн. грн. на 30.09.2008 р., що відбулось за рахунок активізації інвестиційно-будівельної діяльності компанії – товариство розпочало реалізацію проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті. Така діяльність відображується у балансі компанії як збільшення обсягів незавершеного будівництва (74,5% активів на кінець вересня 2008 року) та дебіторської заборгованості (відповідно 11,6% активів).

Основним джерелом фінансування поточної діяльності ТОВ «Світ Лтд» є власні кошти компанії, протягом аналізованого періоду відбувалось неодноразове збільшення статутного фонду підприємства, який на кінець III кварталу 2008 року складає 2,4 млн. грн. (96,9% пасивів). Компанія не має довгострокових зобов'язань та не користується кредитними коштами.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Світ Лтд» протягом аналізованого періоду була збитковою, за винятком 2007 року, коли компанія отримала доходи від реалізації необоротних активів, продажу автомобіля та надання консультаційних послуг. Сумарний непокритий збиток станом на 30.09.2008 р. складає 0,4 млн. грн. Витрати компанії сформовані переважно з витрат на організацію будівництва готелю, які надалі зростатимуть. Компанія планує отримати дохід від реалізації приміщень у готелі після завершення будівництва та введення його в експлуатацію.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Світ Лтд» визначено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

Д. О. Мельник

Начальник сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва

О. І. Кучерява

Старший фінансовий аналітик сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва

І. А. Веремєнко

Балансові дані ТОВ «Світ Лтд», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	227,7	477,8	862,2	1 647,7	1 834,7
Основні засоби:					
• залишкова вартість	19,9	0,0	0,8	0,0	0,0
• первісна вартість	43,9	0,0	0,8	0,0	0,0
• знос	24,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	247,6	477,8	863,0	1 647,7	1 834,7
II. Оборотні активи					
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	166,5
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
• чиста реалізаційна вартість	350,0	0,0	0,0	0,0	0,1
• первісна вартість	350,0	0,0	0,0	0,0	0,1
• резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,7	0,0	0,3	72,0	157,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	23,4	0,8	271,3	7,4	129,4
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
• в національній валюті	0,1	0,7	0,1	209,5	0,1
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	85,4	193,5	176,0
Усього за розділом II	374,2	1,5	357,1	482,4	629,6
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	621,8	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»

Балансові дані ТОВ «Світ Лтд» (продовження), тис. грн.

ПАСИВ	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008
<i>I. Власний капітал</i>					
Статутний капітал	28,3	752,4	752,4	2 387,0	2 387,0
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)	0,0	(-) 377,1	(-) 501,8	(-) 256,9	(-) 427,9
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Усього за розділом I</i>	28,3	375,3	250,6	2 130,1	1 959,1
<i>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</i>					
	592,8	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>					
	0,0	19,1	0,0	0,0	0,0
<i>IV. Поточні зобов'язання</i>					
Короткострокові кредити банків	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	62,3	5,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
• з бюджетом	0,1	2,9	2,0	0,0	14,6
• зі страхування	0,0	0,2	0,2	0,0	2,0
• з оплати праці	0,0	1,1	0,5	0,0	3,8
Інші поточні зобов'язання	0,6	18,4	961,8	0,0	484,8
<i>Усього за розділом IV</i>	0,7	84,9	969,5	0,0	505,2
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	621,8	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Світ Лтд», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008
Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	0,0	79,3	79,3	0,1
• непрямі податки та інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	13,2	13,2	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	0,0	66,1	66,1	0,1
• інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	9,1	9,1	0,0
• інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	474,2	474,2	0,0
• надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ЧИСТІ ДОХОДИ	0,0	0,0	0,0	549,4	549,4	0,1
• матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	12,7	12,7	0,0
• витрати на оплату праці	0,0	8,7	5,9	18,1	21,1	21,1
• відрахування на соціальні заходи	0,0	3,3	2,2	6,9	8,1	8,1
• амортизація	0,0	0,0	0,0	12,5	12,5	0,0
• інші операційні витрати	0,0	365,1	60,0	140,5	168,9	141,8
• собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	43,5	43,5	0,0
• інші звичайні витрати	0,0	0,0	56,6	37,7	37,7	0,0
• надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
РАЗОМ ВИТРАТИ	0,0	377,1	124,7	271,9	304,5	171,1
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(-) 377,1	(-) 124,7	277,5	244,9	(-) 171,0

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»

Балансові дані ПП «Південьбудсервіс», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	272,4	272,6	498,0	780,6
Основні засоби:				
• залишкова вартість	0,0	0,1	0,1	0,1
• первісна вартість	0,0	0,1	0,1	0,1
• знос	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції:	15,5	31,0	31,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	287,9	303,7	529,1	780,7
II. Оборотні активи				
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0
Готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
• чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	16,3	0,0
• первісна вартість	0,0	0,0	16,3	0,0
• резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,2	0,1	1,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	7,6	119,1	134,2	183,9
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
• в національній валюті	21,4	7,3	0,2	6,1
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	81,2
Інші оборотні активи	19,1	41,7	40,7	0,0
Усього за розділом II	48,1	168,3	191,5	272,2
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	336,0	472,0	720,6	1 052,9

Джерело: ПП «Південьбудсервіс»

Балансові дані ПП «Південьбудсервіс» (продовження), тис. грн.

ПАСИВ	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008
<i>I. Власний капітал</i>				
Статутний капітал	0,5	0,5	0,5	0,5
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 160,1	(-) 340,3	(-) 566,6	(-) 812,2
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Усього за розділом I</i>	(-) 159,6	(-) 339,8	(-) 566,1	(-) 811,7
<i>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>	370,3	0,0	0,0	14,0
<i>IV. Поточні зобов'язання</i>				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
• з бюджетом	5,3	1,8	11,7	12,1
• зі страхування	0,2	2,2	0,0	0,0
• з оплати праці	0,9	4,5	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	118,9	803,3	1 275,0	1 838,5
<i>Усього за розділом IV</i>	125,3	811,8	1 286,7	1 850,6
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	336,0	472,0	720,6	1 052,9

Джерело: ПП «Південьбудсервіс»

Дані звіту про фінансові результати ПП «Південьбудсервіс», тис. грн.

Показник	2005	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008
Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	6,7	16,3	16,3	0,9
• непрямі податки та інші вирахування з доходу	0,0	1,1	2,7	2,7	0,2
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	5,6	13,6	13,6	0,7
• інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• інші звичайні доходи	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
• надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ЧИСТІ ДОХОДИ	0,0	5,7	13,6	13,6	0,7
• матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• витрати на оплату праці	2,0	53,3	39,7	39,7	0,0
• відрахування на соціальні заходи	0,8	22,3	15,2	15,2	0,0
• амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• інші операційні витрати	154,1	110,3	140,6	184,9	236,0
• собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0
• надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3
РАЗОМ ВИТРАТИ	156,9	185,9	195,5	239,9	246,3
Чистий прибуток (збиток)	(-) 156,9	(-) 180,2	(-) 181,9	(-) 226,3	(-) 245,6

Джерело: ПП «Південьбудсервіс»



Макет готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті станом на 10.02.2009 р.

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»