

Рейтинговий звіт SVIT 001-003 про оновлення 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 облигації
Обсяг випуску:	• серії А – 59 532 000 грн. на загальну суму: 59 532 000 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	• серії А – 820 грн.
Кількість облигацій:	• 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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 14.03.2012 р.
Термін погашення:	• серії А – з 15.03.2012 р. по 14.03.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.02.2009 р.
Дата оновлення:	04.09.2009 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 шкала кредитних рейтингів 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 «Світ Лтд» за II квартал та I півріччя 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх значних 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	23.06.2009	04.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **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:

- збільшенням обсягу здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті до 10,3 млн. грн. (станом на 01.04.2009 р. – 4,1 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

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

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Активи	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3	4 253,7	7 742,4	73 896,0
Незавершене будівництво	477,8	862,2	1 647,7	1 834,7	2 351,2	5 263,1	10 327,7
Дебіторська заборгованість	0,8	271,6	79,4	287,0	339,5	1 318,2	61 495,2
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	166,5	166,5	164,6	164,6
Інші оборотні активи	0,0	85,4	193,5	176,0	194,2	198,7	142,3
Власний капітал	375,3	250,6	2 130,1	1 959,1	1 878,8	1 874,4	1 770,6
Інші поточні зобов'язання	18,4	961,8	0,0	484,8	1 261,1	1 660,8	1 312,7

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	66,1	0,0	0,1	0,1	2,0	2,0
Разом чисті доходи	0,0	549,4	0,0	0,1	0,1	4 333,4	10 148,1
Разом витрати	124,7	304,5	46,3	171,1	251,4	4 337,8	10 256,3
Чистий прибуток (збиток)	(124,7)	244,9	(46,3)	(171,0)	(251,3)	(4,4)	(108,2)

ТОВ «Світ Лтд» зареєстровано у м. Ялті у 1999 році та є правонаступником прав і обов'язків ТОВ «SWIT Ltd», засновниками товариства були дві фізичні особи. ТОВ «Світ Лтд» здійснює діяльність, пов'язану з організацією будівництва та реалізацією інвестиційно-будівельних проектів на ринку будівництва м. Ялті.

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже перейшла на життя за кризовим графіком. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки не відбилися на показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009 році житла. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом I півріччя 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 112,5 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 9,6% більше показника відповідного періоду 2008 року.

Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу укладалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

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. Компанія затвердила всю проектно-дозвільну документацію та розпочала будівництво восени 2008 року. Для фінансування проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті ТОВ «Світ Лтд» здійснило випуск цільових облігацій серії А загальним номінальним обсягом 59 532, 0 тис. грн.

Загальна кошторисна вартість проекту складає 59,6 млн. грн., станом на 01.07.2009 р. ТОВ «Світ Лтд» здійснило фінансування будівництва об'єкта обсягом 10 327,7 тис. грн. (станом на 01.04.2009 р. – 4 081,0 тис. грн.). Наразі на об'єкті будівництва виконані підготовчі роботи, а саме улаштування котловану та улаштування монолітного фундаменту, виконані роботи з возведення монолітного залізобетонного каркасу на рівні третього поверху, розпочато роботи з монтажу ТП.

Ступінь готовності, за даними представників компанії, станом на 01.07.2009 р. становив 17,3%. Орієнтовний термін закінчення будівництва та введення готелю в експлуатацію – IV квартал 2010 року.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Світ Лтд» суттєво збільшилась на 66 153,6 тис. грн., до 73 896,0 тис. грн. за рахунок поточної дебіторської заборгованості, а також незавершеного будівництва. Необоротні активи підприємства станом на 30.06.2009 р. дорівнювали 10 342,8 тис. грн. та практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 10 327,7 тис. грн. (витрати на реалізацію проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті). Оборотні активи на кінець аналізованого періоду становили 63 453,0 тис. грн. (+61 087,6 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості). Інша поточна дебіторська заборгованість дорівнювала 59 652,2 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду пасив ТОВ «Світ Лтд» сформований переважно з довгострокових зобов'язань – 70 776,3 тис. грн. (95,8% валюти балансу), вказана заборгованість представлена переважно позикою – 11 147,9 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені облігації серії А у сумі 59 532,0 тис. грн. Поточні зобов'язання підприємства станом на 30.06.2009 р. становили 1 349,1 тис. грн. та представлені, насамперед, іншими зобов'язаннями – 1 312,7 тис. грн. (переважно заборгованість за придбані будівельні матеріали, обладнання).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Світ Лтд» протягом I півріччя 2009 року була збитковою, чистий збиток склав (-) 108,2 тис. грн. Доходи підприємства переважно сформовані з доходів від реалізації іноземною валюти. Витрати підприємства складаються з наступних основних складових: орендні платежі, собівартість реалізованої іноземною валюти, відсотки за договором позики від нерезидента та інші.

15.04.2009 р. постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серії А за № 141/2/09 (дата видачі – 03.06.2009 р.). Станом на поточну дату облігації серії А розміщені на суму 59 532,0 тис. грн., тобто у повному обсязі.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
I. Необоротні активи	477,8	863,0	1 647,7	1 834,7	2 354,8	5 276,3	10 342,8
Незавершене будівництво	477,8	862,2	1 647,7	1 834,7	2 351,2	5 263,1	10 327,7
Основні засоби	0,0	0,8	0,0	0,0	3,6	13,2	15,1
II. Оборотні активи	1,5	357,1	482,4	629,6	1 794,9	2 365,4	63 453,0
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	166,5	166,5	164,6	164,6
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	2,5	0,0
За розрахунками з бюджетом	0,0	0,3	72,0	157,5	243,5	746,6	1 843,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,8	271,3	7,4	129,4	95,9	569,1	59 652,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
• в національній валюті	0,7	0,1	209,5	0,1	16,7	683,9	48,5
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	1 078,0	0,0	1 602,4
Інші оборотні активи	0,0	85,4	193,5	176,0	194,2	198,7	142,3
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	104,0	100,7	100,2
Баланс	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3	4 253,7	7 742,4	73 896,0
Пасив							
I. Власний капітал	375,3	250,6	2 130,1	1 959,1	1 878,8	1 874,4	1 770,6
Статутний капітал	752,4	752,4	2 387,0	2 387,0	2 387,0	2 387,0	2 387,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(377,10)	(501,8)	(256,9)	(427,9)	(508,2)	(512,6)	(616,4)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	19,1	0,0	0,0	0,0	1 078,0	4 177,4	70 776,3
IV. Поточні зобов'язання	84,9	969,5	0,0	505,2	1 296,9	1 690,6	1 349,1
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	62,3	5,0	0,0	0,0	15,3	7,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
• з бюджетом	2,9	2,0	0,0	14,6	14,6	16,7	26,1
• зі страхування	0,2	0,2	0,0	2,0	2,0	2,1	2,1
• з оплати праці	1,1	0,5	0,0	3,8	3,9	4,0	8,2
Інші поточні зобов'язання	18,4	961,8	0,0	484,8	1 261,1	1 660,8	1 312,7
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3	4 253,7	7 742,4	73 896,0

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»

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

Показник	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	66,1	66,1	0,0	0,1	0,1	2,0	2,0
• інші операційні доходи	9,1	9,1	0,0	0,0	0,0	4 331,4	10 055,8
• інші звичайні доходи	474,2	474,2	0,0	0,0	0,0	0,0	90,3
• надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ЧИСТІ ДОХОДИ	549,4	549,4	0,0	0,1	0,1	4 333,4	10 148,1
• матеріальні витрати	12,7	12,7	0,0	0,0	0,1	0,0	5,2
• витрати на оплату праці	18,1	21,1	3,0	21,1	35,3	14,6	29,6
• відрахування на соціальні заходи	6,9	8,1	1,2	8,1	13,5	5,6	11,4
• амортизація	12,5	12,5	0,0	0,0	0,0	0,1	0,9
• інші операційні витрати	140,5	168,9	42,1	141,8	200,3	4 222,0	10 020,6
• собівартість реалізованих товарів	43,5	43,5	0,0	0,0	0,0	1,8	1,8
• інші звичайні витрати	37,7	37,7	0,0	0,0	2,1	22,0	115,1
• надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	71,7	71,7
РАЗОМ ВИТРАТИ	271,9	304,5	46,3	171,1	251,4	4 337,8	10 256,3
Чистий прибуток (збиток)	277,5	244,9	(46,3)	(171,0)	(251,3)	(4,4)	(108,2)

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»

Балансові дані ПП «Південьбудсервіс», тис. грн.

Актив	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
I. Необоротні активи	303,7	529,1	780,7	877,3	2 247,3	62 879,3
Незавершене будівництво	272,6	498,0	780,6	877,2	2 274,2	3 187,3
Основні засоби	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	160,0
Довгострокові фінансові інвестиції	31,0	31,0	0,0	0,0	0,0	59 532,0
II. Оборотні активи	168,3	191,5	272,2	402,3	502,9	1 579,7
Запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	16,3	0,0	0,0	0,1	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,2	0,1	1,0	7,9	251,3	472,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	119,1	134,2	183,9	124,2	159,6	481,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
• в національній валюті	7,3	0,2	6,1	178,3	0,4	5,0
• в іноземній валюті	0,0	0,0	81,2	0,0	0,0	534,1
Інші оборотні активи	41,7	40,7	0,0	91,9	91,5	86,5
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	472,0	720,6	1 052,9	1 279,6	2 777,2	64 459,0
Пасив						
I. Власний капітал	(-) 339,8	(-) 566,1	(-) 811,7	1 130,3	1 068,0	2 252,4
Статутний капітал	0,5	0,5	0,5	2 000,0	3 290,8	3 290,8
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(340,3)	(566,6)	(812,2)	(869,7)	(932,0)	(1 038,4)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	1 290,8	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	14,0	14,0	14,0	548,1
IV. Поточні зобов'язання	811,8	1 286,7	1 850,6	135,3	1 695,2	61 658,5
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	137,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
• з бюджетом	1,8	11,7	12,1	12,5	15,0	26,1
• зі страхування	2,2	0,0	0,0	1,4	1,6	1,4
• з оплати праці	4,5	0,0	0,0	2,7	3,2	2,7
Інші поточні зобов'язання	803,3	1 275,0	1 838,5	118,7	1 538,4	61 628,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	472,0	720,6	1 052,9	1 279,6	2 777,2	64 459,0

Джерело: ПП «Південьбудсервіс»

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

Показник	2006	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	5,6	13,6	13,6	0,0	0,7	0,7	0,1	0,1
• інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• інші звичайні доходи	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	1,9	2,0
• надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ЧИСТІ ДОХОДИ	5,7	13,6	13,6	0,0	0,7	1,2	2,0	2,1
• матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• витрати на оплату праці	53,3	39,7	39,7	0,0	0,0	7,2	11,6	21,5
• відрахування на соціальні заходи	22,3	15,2	15,2	0,0	0,0	2,8	4,5	8,3
• амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
• інші операційні витрати	110,3	140,6	184,9	98,6	236,0	282,9	48,2	140,0
• собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,8
• надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• податок на прибуток	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3	1,4	0,0	0,1
РАЗОМ ВИТРАТИ	185,9	195,5	239,9	108,6	246,3	304,3	64,3	170,8
Чистий прибуток (збиток)	(180,2)	(181,9)	(226,3)	(108,6)	(245,6)	(303,1)	(62,3)	(168,7)

Джерело: ПП «Південьбудсервіс»



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



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті станом на 21.08.2009 р.