

Рейтинговий звіт SVIT 001-002 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:	23.06.2009 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 I квартал 2009 року, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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 4,1 млн. грн. (станом на 01.03.2009 р. – 3,1 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
Активи	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3	4 253,7	7 742,4
Незавершене будівництво	477,8	862,2	1 647,7	1 834,7	2 351,2	5 263,1
Дебіторська заборгованість	0,8	271,6	79,4	287,0	339,5	1 318,2
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	166,5	166,5	164,6
Інші оборотні активи	0,0	85,4	193,5	176,0	194,2	198,7
Власний капітал	375,3	250,6	2 130,1	1 959,1	1 878,8	1 874,4
Інші поточні зобов'язання	18,4	961,8	0,0	484,8	1 261,1	1 660,8

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	66,1	66,1	0,0	0,1	0,1	2,0
Разом чисті доходи	0,0	0,0	549,4	549,4	0,0	0,1	0,1	4 333,4
Разом витрати	377,1	124,7	271,9	304,5	46,3	171,1	251,4	4 337,8
Чистий прибуток (збиток)	(-) 377,1	(-) 124,7	277,5	244,9	(-) 46,3	(-) 171,0	(-) 251,3	(-) 4,4

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. Станом на 01.04.2009 р. 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.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується.

Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

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 01.04.2009 р. ТОВ «Світ Лтд» здійснило фінансування будівництва об'єкта обсягом 4 081,0 тис. грн. (станом на 25.02.2009 р. – 3 100,0 тис. грн.). Наразі на об'єкті будівництва виконані підготовчі роботи, а саме улаштування котловану та

улаштування монолітного фундаменту, ведуться роботи з возведення монолітного залізобетонного каркасу на рівні третього поверху. Орієнтовний термін закінчення будівництва та введення готелю в експлуатацію, згідно з графіком проведення та фінансування будівельних робіт, – IV квартал 2010 року.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Світ Лтд» збільшилась на 3 488,7 тис. грн. до 7 742,4 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, у структурі пасиву – за рахунок довгострокових зобов'язань. Необоротні активи підприємства станом на 31.03.2009 р. дорівнювали 5 276,3 тис. грн. та практично повністю сформовані незавершеним будівництвом у сумі 5 263,1 тис. грн. (витрати на реалізацію проекту будівництва готелю по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялта). Оборотні активи на кінець аналізованого періоду становили 2 365,4 тис. грн. Обсяг виробничих запасів дорівнював 164,6 тис. грн. (будівельні матеріали). Поточна дебіторська заборгованість становила 1 318,2 тис. грн. та сформована переважно з заборгованості за розрахунками з бюджетом у сумі 746,6 тис. грн., ПП «Південьбудсервіс» у сумі 400,0 тис. грн. (аванси на придбання будівельних матеріалів), ВАТ «Крименерго» – 22,1 тис. грн. (авансові платежі за електроенергію) та інші.

Станом на кінець I кварталу 2009 року пасив ТОВ «Світ Лтд» сформований переважно з довгострокових зобов'язань – 4 177,4 тис. грн. (54% валюти балансу), відповідно вказана заборгованість представлена позикою (договір №1 від 01.11.2008 р.), наданою компанією «Кредотек Лімітед» (Кіпр) (ліміт позики – 10 000,0 тис. дол. США, відсоткова ставка – 4%, термін погашення – 28.03.2013 р.). Поточні зобов'язання підприємства станом на 31.03.2009 р. становили 1 690,6 тис. грн. та представлені, насамперед, іншими зобов'язаннями – 1 660,8 тис. грн. (заборгованість за придбані будівельні матеріали). Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Світ Лтд» протягом I кварталу 2009 року була збитковою, збиток склав (-) 4,4 тис. грн.

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 розміщені на суму 59 532,0 тис. грн., тобто у повному обсязі, власником облігацій є ПП «Південьбудсервіс».

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	2004	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	247,6	477,8	863,0	1 647,7	1 834,7	2 354,8	5 276,3
Незавершене будівництво	227,7	477,8	862,2	1 647,7	1 834,7	2 351,2	5 263,1
Основні засоби	19,9	0,0	0,8	0,0	0,0	3,6	13,2
II. Оборотні активи	374,2	1,5	357,1	482,4	629,6	1 794,9	2 365,4
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	166,5	166,5	164,6
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	350,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	2,5
За розрахунками з бюджетом	0,7	0,0	0,3	72,0	157,5	243,5	746,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	23,4	0,8	271,3	7,4	129,4	95,9	569,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
• в національній валюті	0,1	0,7	0,1	209,5	0,1	16,7	683,9
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 078,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	85,4	193,5	176,0	194,2	198,7
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	104,0	100,7
Баланс	621,8	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3	4 253,7	7 742,4
Пасив							
I. Власний капітал	28,3	375,3	250,6	2 130,1	1 959,1	1 878,8	1 874,4
Статутний капітал	28,3	752,4	752,4	2 387,0	2 387,0	2 387,0	2 387,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,0	(-) 377,1	(-) 501,8	(-) 256,9	(-) 427,9	(-) 508,2	(-) 512,6
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	592,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	19,1	0,0	0,0	0,0	1 078,0	4 177,4
IV. Поточні зобов'язання	0,7	84,9	969,5	0,0	505,2	1 296,9	1 690,6
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	62,3	5,0	0,0	0,0	15,3	7,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
• з бюджетом	0,1	2,9	2,0	0,0	14,6	14,6	16,7
• зі страхування	0,0	0,2	0,2	0,0	2,0	2,0	2,1
• з оплати праці	0,0	1,1	0,5	0,0	3,8	3,9	4,0
Інші поточні зобов'язання	0,6	18,4	961,8	0,0	484,8	1 261,1	1 660,8
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	621,8	479,3	1 220,1	2 130,1	2 464,3	4 253,7	7 742,4

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»

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

Показник	2006	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	66,1	66,1	0,0	0,1	0,1	2,0
• інші операційні доходи	0,0	9,1	9,1	0,0	0,0	0,0	4 331,4
• інші звичайні доходи	0,0	474,2	474,2	0,0	0,0	0,0	0,0
• надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ЧИСТІ ДОХОДИ	0,0	549,4	549,4	0,0	0,1	0,1	4 333,4
• матеріальні витрати	0,0	12,7	12,7	0,0	0,0	0,1	0,0
• витрати на оплату праці	5,9	18,1	21,1	3,0	21,1	35,3	14,6
• відрахування на соціальні заходи	2,2	6,9	8,1	1,2	8,1	13,5	5,6
• амортизація	0,0	12,5	12,5	0,0	0,0	0,0	0,1
• інші операційні витрати	60,0	140,5	168,9	42,1	141,8	200,3	4 222,0
• собівартість реалізованих товарів	0,0	43,5	43,5	0,0	0,0	0,0	1,8
• інші звичайні витрати	56,6	37,7	37,7	0,0	0,0	2,1	22,0
• 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	0,0	0,1	0,1	71,7
РАЗОМ ВИТРАТИ	124,7	271,9	304,5	46,3	171,1	251,4	4 337,8
Чистий прибуток (збиток)	(-) 124,7	277,5	244,9	(-) 46,3	(-) 171,0	(-) 251,3	(-) 4,4

Джерело: ТОВ «Світ Лтд»

Балансові дані ПП «Південьбудсервіс», тис. грн.

Актив	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	287,9	303,7	529,1	780,7	877,3	2 247,3
Незавершене будівництво	272,4	272,6	498,0	780,6	877,2	2 274,2
Основні засоби:	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Довгострокові фінансові інвестиції	15,5	31,0	31,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	48,1	168,3	191,5	272,2	402,3	502,9
Запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	16,3	0,0	0,0	0,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,2	0,1	1,0	7,9	251,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	7,6	119,1	134,2	183,9	124,2	159,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
• в національній валюті	21,4	7,3	0,2	6,1	178,3	0,4
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	81,2	0,0	0,0
Інші оборотні активи	19,1	41,7	40,7	0,0	91,9	91,5
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	336,0	472,0	720,6	1 052,9	1 279,6	2 777,2
Пасив						
I. Власний капітал	(-) 159,6	(-) 339,8	(-) 566,1	(-) 811,7	1 130,3	1 068,0
Статутний капітал	0,5	0,5	0,5	0,5	2 000,0	3 290,8
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 160,1	(-) 340,3	(-) 566,6	(-) 812,2	(-) 869,7	(-) 932,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 290,8
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	370,3	0,0	0,0	14,0	14,0	14,0
IV. Поточні зобов'язання	125,3	811,8	1 286,7	1 850,6	135,3	1 695,2
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	0,0	137,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
• з бюджетом	5,3	1,8	11,7	12,1	12,5	15,0
• зі страхування	0,2	2,2	0,0	0,0	1,4	1,6
• з оплати праці	0,9	4,5	0,0	0,0	2,7	3,2
Інші поточні зобов'язання	118,9	803,3	1 275,0	1 838,5	118,7	1 538,4
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	336,0	472,0	720,6	1 052,9	1 279,6	2 777,2

Джерело: ПП «Південьбудсервіс»

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

Показник	2005	2006	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	5,6	13,6	13,6	0,0	0,7	0,7	0,1
• інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• інші звичайні доходи	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	1,9
• надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
РАЗОМ ЧИСТІ ДОХОДИ	0,0	5,7	13,6	13,6	0,0	0,7	1,2	2,0
• матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• витрати на оплату праці	2,0	53,3	39,7	39,7	0,0	0,0	7,2	11,6
• відрахування на соціальні заходи	0,8	22,3	15,2	15,2	0,0	0,0	2,8	4,5
• амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• інші операційні витрати	154,1	110,3	140,6	184,9	98,6	236,0	282,9	48,2
• 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	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0
• 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	0,0	0,1	0,0	0,3	1,4	0,0
РАЗОМ ВИТРАТИ	156,9	185,9	195,5	239,9	108,6	246,3	304,3	64,3
Чистий прибуток (збиток)	(-) 156,9	(-) 180,2	(-) 181,9	(-) 226,3	(-) 108,6	(-) 245,6	(-) 303,1	(-) 62,3

Джерело: ПП «Південьбудсервіс»



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



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Ігнатенко, 9 у м. Ялті станом на 04.06.2009 р.