

Рейтинговий звіт SOFO 001 - 012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання Товариство з обмеженою відповідальністю «СОФОР»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові облигації
Обсяг випуску:	серія А – 20 000 000 грн. на загальну суму 20 000 000 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серія А – 800,0 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 25 000 штук загальною кількістю 25 000 штук
Відсоткова ставка:	серія А - 12% річних
Термін розміщення:	з 01.06.2008 р. по 31.05.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 20.03.2013 р.
Термін погашення:	з 21.03.2013 р. по 20.03.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.04.2007 р.
Дата оновлення:	23.03.2010 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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «СОФОР» за IV квартал та 2009 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингова історія

Дата	28.04.2007	18.09.2008	27.03.2009	19.06.2009	11.09.2009	18.12.2009	23.03.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	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 «СОФОР» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлового комплексу «Чабанка» в смт. Чорноморське Комінтернівського району Одеської області.

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

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності ТОВ «СОФОР» протягом останніх років та від'ємним значенням власного капіталу (станом на 31.12.2009 р. власний капітал становив (-) 84,2 млн. грн.);
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій*;
- відсутністю стратегії розвитку компанії.

* Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг» ринковими параметрами випуску відсоткових облігацій вважає такі, за якими відсотковий дохід сплачується періодично (не менше одного разу на рік)

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	86 724,7	113 917	112 847	112 838	111 605	109 142
Власний капітал	(3 027,5)	(59 579)	(64 118)	(67 348)	(80 011)	(84 238)
Дебіторська заборгованість	14 869,7	33 418	32 926	31 712	29 639	29 468
Товарно-матеріальні запаси	2 530,5	39 387	39 536	39 733	39 813	39 819
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 256,5	2 071	2 114	2 342	2 143	870
Довгострокові зобов'язання	76 370,2	146 011	146 165	145 557	151 805	149 796
Основні засоби	1 167,4	38 060	37 342	36 608	35 889	35 192
Незавершене будівництво	64 451,6	1 430	1 495	1 559	1 626	1 686

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	285,0	13	0	0	1 258	1 258	1 258
Валовий прибуток (збиток)	(18,9)	5	(342)	(1 083)	(1 026)	(3 113)	(4 106)
Операційний прибуток (збиток)	(890,4)	2 668	46 270	(1 118)	32	(8 465)	(9 115)
Чистий прибуток (збиток)	(2 295,1)	2 852	(56 159)	(4 539)	(3 229)	(20 431)	(24 660)

ТОВ «СОФОР» зареєстровано в 2001 році у м. Одесі. Основним напрямом діяльності компанії є інвестиційно-будівельний. Компанія здійснює залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єктів. Водночас для проведення діяльності у сфері будівництва ТОВ «СОФОР» отримало Ліцензію Одеської державної адміністрації на право впровадження будівельної діяльності Серії АБ №100963. Строк дії Ліцензії – з 18.08.2005 р. по 18.08.2010 р.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009 р. порівняно з 2008 р. обсяг виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 2008 році. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від поживлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Протягом 2006-2008 рр. ТОВ «СОФОР» як Замовник та Генеральний підрядник реалізувало свій перший проект будівництва – житловий комплекс «Чабанка», розташований у смт. Чорноморське Комінтернівського району Одеської області. Житловий комплекс складається із 23 індивідуальних житлових будинків загальною проектною площею 8 669,49 кв. м, 4 блокованих житлових будинків типу «таун-хауз» загальною проектною площею 2 739,02 кв. м, в яких передбачається розміщення 15 квартир, а також групи адміністративних приміщень загальною проектною площею 2 022,24 кв. м, ресторану-кафе на 25 посадочних місць проектною площею 545,30 кв. м, магазину, тенісного корту та спортивно-оздоровчого клубу. Загальна проектна площа житлових об'єктів комплексу становить 9 365,13 кв. м.

Будівництво комплексу відбувалося двома чергами: I черга – зведення будинків типу «таун-хаузи», житлових будинків 1-2, 15-23, адміністративних приміщень, ресторану-кафе, магазину, спортивно-оздоровчого клубу, дизельної електростанції; II черга – будівництво житлових будинків 3-14. На сьогодні житловий комплекс «Чабанка», розташований у смт. Чорноморське Комінтернівського району Одеської області (I та II черги), введено в експлуатацію (Розпорядження Комінтернівської районної адміністрації №2386/А-2008 від 26.11.2008 р.).

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» зменшилась на 2 463,0 тис. грн. до 109 142,0 тис. грн. за рахунок, переважно залишків грошових коштів. Необоротні активи підприємства станом на 31.12.2009 р. дорівнювали 36 890,0 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 35 192,0 тис. грн. (технічні будівлі житлового комплексу «Чабанка»). Крім того необоротні активи сформовані незавершеним будівництвом у сумі 1 686,0 тис. грн. (ремонтні роботи на об'єкті будівництва).

Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на кінець аналізованого кварталу становили 72 252,0 тис. грн. та представлені, насамперед, товарно-матеріальними запасами у сумі 39 819,0 тис. грн. (житлові приміщення у житловому комплексі «Чабанка», які підприємство планує продати), дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 11 642,0 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю - 17 763,0 тис. грн. (переважно заборгованість за реалізовані на вторинному ринку облігації з відстроченням платежу). Поточні фінансові інвестиції Емітента станом на 31.12.2009 р. становили 1 502,0 тис. грн. (придбанні цінні папери), на кінець IV кварталу 2009 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 1 430,0 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СОФОР» були довгострокові зобов'язання – 149 796,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом, наданим нерезидентом – 129 796,0 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені відсоткові облігації у сумі 20 000,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 31.12.2009 р. становили 43 584,0 тис. грн. та практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги – 870,0 тис. грн., заборгованістю за виданими авансами у сумі 40 512,0 тис. грн. (нараховані відсотки за користування позикою).

Протягом 2009 року основним джерелом отримання доходу ТОВ «СОФОР» була позика від нерезидента. Витратами товариства сформовані за рахунок наступних основних складових: витрати на обслуговування житлових будинків та об'єктів інфраструктури, адміністративні витрати, фінансові витрати (сплата відсотків за користування позикою) тощо. Таким чином, за результатами 2009 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав 24 660,0 тис. грн.

З метою фінансування оздоблення, реконструкції і будівництва споруд нежитлового призначення та об'єктів інфраструктури, а також їх експлуатації як об'єктів рекреаційно-оздоровчого призначення ТОВ «СОФОР» здійснило випуск відсоткових облігацій серії А загальним обсягом випуску 20 000,0 тис. грн.

11 квітня 2008 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серії А за № 420/2/08. Станом на 31.12.2009 р. у обігу перебувають облігації серії А у кількості 23 122 штук облігації серії А на загальну суму 18 479,6 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ТОВ «СОФОР» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «СОФОР», тис. грн.

Показник	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Актив						
I. Необоротні активи	65 641,4	39 508	38 851	38 179	37 524	36 890
Нематеріальні активи:	22,4	17	14	12	9	12
Незавершене будівництво	64 451,6	1 430	1 495	1 559	1 626	1 686
Основні засоби	1 167,4	38 060	37 342	36 608	35 889	35 192
II. Оборотні активи	21 083,2	74 406	73 996	74 660	74 081	72 252
Запаси:	2 530,5	39 387	39 536	39 733	39 813	39 819
виробничі запаси	2 530,5	0	105	50	50	50
товари	0,0	39 387	39 431	39 683	39 763	39 769
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	56,9	66	46	53	28	63
Дебіторська заборгованість за розрахунками	10 644,6	11 609	11 701	11 486	11 629	11 642
з бюджетом	10 644,6	11 609	11 701	11 486	11 629	11 642
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 168,2	21 743	21 179	20 173	17 982	17 763
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0	0	1 502	1 502	1 502
Грошові кошти та їх еквіваленти:	3 341,6	1 456	1 463	1 536	1 463	1 430
в національній валюті	2 366,9	1 452	1 463	1 536	3 065	1 430
в іноземній валюті	974,7	4	0	0	1 602	0
Інші оборотні активи	341,4	145	71	176	62	33
III. Витрати майбутніх періодів	0,1	3	0	0	0	0
Баланс	86 724,7	113 917	112 847	112 838	111 605	109 142
Пасив						
I. Власний капітал	(3 027,5)	(59 579)	(64 118)	(67 348)	(80 011)	(84 238)
Статутний капітал	211,8	212	212	212	212	212
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 239,3)	(59 791)	(64 118)	(67 559)	(80 222)	(84 450)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	76 370,2	146 011	146 165	145 557	151 805	149 796
Довгострокові кредити банків	0,0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	76 370,2	126 011	126 165	125 557	131 805	129 796
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
IV. Поточні зобов'язання	13 382,0	27 485	30 801	34 629	39 811	43 584
Короткострокові кредити банків	0,0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 256,5	2 071	2 114	2 342	2 143	870
Поточні зобов'язання за розрахунками	11 456,0	25 008	28 474	31 835	37 015	40 512
з одержаних авансів	11 370,0	25 008	28 474	31 731	37 015	40 512
з бюджетом	21,0	0	0	104	0	0
зі страхування	18,2	0	0	0	0	0
з оплати праці	46,8	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	669,5	406	213	453	652	2 202
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0	0	0	0	0
Баланс	86 724,7	113 917	112 847	112 838	111 605	109 142

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий дохід від реалізації продукції	13	0	0	1 258	1 258	1 258
Собівартість	8	342	1 083	2 284	4 371	5 364
Валовий прибуток (збиток)	5	(342)	(1 083)	(1 026)	(3 113)	(4 106)
Адміністративні витрати	250	215	101	138	362	491
Інші операційні доходи	3 093	204	189	1 394	1 648	2 188
Інші операційні витрати	180	46 270	124	198	6 638	6 706
Операційний прибуток (збиток)	2 668	(46 623)	(1 118)	32	8 465	(9 115)
Фінансові витрати	0	1 088	3 466	3 521	10 620	14 233
Інші доходи	415	20 374	0	313	313	452
Інші витрати	231	28 822	(45)	53	1 660	1 764
Прибуток (збиток) до оподаткування	2 852	(56 159)	(4 539)	(3 229)	(20 431)	(24 660)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	2 852	(56 159)	(4 539)	(3 229)	(20 431)	(24 660)



I черга житлового комплексу «Чабанка» за адресою: смт. Чорноморське, Комінтернівський район Одеської області. смт. Чорноморське



II черга житлового комплексу «Чабанка» за адресою: смт. Чорноморське, Комінтернівський район Одеської області. смт. Чорноморське

