

Рейтинговий звіт SOFO 001-017 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:	09.06.2011 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 I квартал 2011 року, 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	28.03.2008	18.12.2009	23.03.2010	20.05.2010	17.09.2010	30.11.2010	11.03.2011	09.06.2011
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	зниження	підтвердження	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:

- від'ємним значенням власного капіталу внаслідок збиткової діяльності підприємства протягом останніх років (станом на 31.03.2011 р. власний капітал склав (-) 107,6 млн. грн.);
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій*;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
Активи	113 917	109 142	108 046	107 426	104 151	98 300,4	95 336,4
Власний капітал	(59 579)	(84 238)	(87 566)	(91 849)	(96 760)	(103 098,6)	(107 626,0)
Дебіторська заборгованість	33 418	29 468	29 014	28 936	26 340	21 050,9	18 618,7
Товарно-матеріальні запаси	39 387	39 819	39 819	39 821	39 821	39 835,3	39 842,7
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	870	686	615	522	1 634,0	926,2
Довгострокові зобов'язання	146 011	149 796	148 821	148 528	148 634	144 799,7	143 061,6
Основні засоби	38 060	35 192	34 501	33 825	33 161	32 525,6	31 919,6
Незавершене будівництво	1 430	1 686	1 754	1 822	1 890	1 958,3	2 026,3

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	0	1 258	0	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(4 106)	(991)	(1 967)	(2 996)	0	0
Операційний прибуток (збиток)	46 270	(9 115)	(29)	(795)	(2 051)	(18 860)	(1 396,8)
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(24 660)	(3 328)	(7 611)	(12 522)	(18 860)	(4 812,7)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»

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.

Для ринка будівництва Одеської області в аналізованому періоді було характерне зниження обсягів виконаних будівельних робіт. Так, за даними управління статистики Одеської області протягом січня-березня 2011 року підприємствами регіону виконано будівельних робіт на загальну суму 402,2 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 6,5%. Скорочення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зниження обсягів робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 94,2%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 84,2% від загального обсягу, решта – з капітального та поточного ремонтів (12,6% та 3,2% відповідно).

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 відбувалось двома чергами: I черга – зведення будинків типу «таун-хауз», 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 I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» зменшилась на 2 964,0 тис. грн., до рівня в 95 336,4 тис. грн. за рахунок, переважно, поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 31.03.2011 р. дорівнювали 33 945,9 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 31 919,6 тис. грн. (-606,0 тис. грн. протягом аналізованого кварталу за рахунок амортизаційних відрахувань, основні засоби представлені переважно технічними будівлями житлового комплексу «Чабанка»). Крім того необоротні активи сформовані незавершеним будівництвом у сумі 2 026,3 тис. грн. (вартість ремонтних робіт).

Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на кінець аналізованого періоду дорівнювали 61 390,5 тис. грн. та представлені, насамперед, товарно-матеріальними запасами у сумі 39 842,7 тис. грн. (житлові приміщення у житловому комплексі «Чабанка», які підприємство планує продати), дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 12 487,1 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю – 6 049,0 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СОФОР» залишались довгострокові зобов'язання – 143 061,6 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом – 123 061,6 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені відсоткові облігації власного випуску - 20 000,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 31.03.2011 р. становили 59 900,8 тис. грн. та практично повністю сформовані наступними статтями: заборгованістю за товари та послуги – 926,2 тис. грн.; іншими поточними зобов'язаннями у сумі 58 862,8 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом отримання доходів ТОВ «СОФОР» була надана позика від нерезидента (реалізація іноземної валюти). Витратами товариства сформовані за рахунок наступних основних складових: витрати на обслуговування житлових будинків та об'єктів інфраструктури, адміністративні витрати, фінансові витрати (сплата відсотків за фінансовими зобов'язаннями) тощо. Таким чином, за результатами I кварталу 2011 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав 4 812,7 тис. грн.

11 квітня 2008 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серії А за № 420/2/08. Станом на 31.03.2011 р. у обігу перебувають облігації серії А у кількості 23 122 штук (92,5% від загального обсягу).

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

**Т.в.о. начальника відділу корпоративних
рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «СОФОР», тис. грн.

Показник	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
Актив						
I. Необоротні активи	39 508	36 890	35 653	35 056	34 484	95 336
Нематеріальні активи	17	12	6	5	0	0
Незавершене будівництво	1 430	1 686	1 822	1 890	1 958	2 026
Основні засоби	38 060	35 192	33 825	33 161	32 526	31 920
II. Оборотні активи	74 406	72 252	71 773	69 095	63 817	61 391
Запаси:	39 387	39 819	39 821	39 821	39 835	39 843
виробничі запаси	0	50	50	50	50	50
товари	39 387	39 769	39 771	39 771	39 786	39 793
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66	63	111	45	40	83
Дебіторська заборгованість за розрахунками	11 609	11 642	11 671	11 786	11 864	12 487
з бюджетом	11 609	11 642	11 671	11 786	11 864	12 487
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 743	17 763	17 154	14 509	9 147	6 049
Поточні фінансові інвестиції	0	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 456	1 430	1 514	1 429	6	5
в національній валюті	1 452	1 430	1 514	1 429	6	5
в іноземній валюті	4	0	0	0	0	0
Інші оборотні активи	145	33	0	3	1 422	1 422
III. Витрати майбутніх періодів	3	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	109 142	107 426	104 151	95 300	95 336
Пасив						
I. Власний капітал	(59 579)	(84 238)	(91 849)	(96 760)	(103 099)	(107 626)
Статутний капітал	212	212	212	212	212	212
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(59 791)	(84 450)	(92 061)	(96 972)	(103 310)	(107 838)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	146 011	149 796	148 528	148 634	144 800	143 062
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	126 011	129 796	128 528	128 634	124 800	143 062
Інші довгострокові зобов'язання	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
IV. Поточні зобов'язання	27 485	43 584	50 747	52 277	56 599	59 901
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	870	615	522	1 634	926
Поточні зобов'язання за розрахунками	25 008	40 512	47 484	51 029	111	112
з одержаних авансів	25 008	40 512	47 264	50 918	0	0
з бюджетом	0	0	220	111	111	111
зі страхування	0	0	0	0	0	0
з оплати праці	0	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	406	2 202	2 648	726	54 855	58 863
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	109 142	107 426	104 151	98 300	95 336

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0	1 258	0	0	0	0	0
Собівартість	342	5 364	991	1 967	2 996	4 511	0
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(4 106)	(991)	(1 967)	(2 996)	(4 511)	(1 058)
Адміністративні витрати	215	491	110	219	341	474	0
Інші операційні доходи	204	2 188	1 336	1 669	2 021	2 065	537
Інші операційні витрати	46 270	6 706	264	278	735	1 566	584
Операційний прибуток (збиток)	(46 623)	(9 115)	(29)	(795)	(2 051)	(4 486)	(1 396,8)
Фінансові витрати	1 088	14 233	3 569	7 188	10 798	14 382	0
Інші доходи	20 374	452	412	522	650	666	216
Інші витрати	28 822	1 764	142	150	321	658	3 631
Прибуток (збиток) до оподаткування	(56 159)	(24 660)	(3 328)	(7 611)	(12 522)	(18 860)	(4 813)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(24 660)	(3 328)	(7 611)	(12 522)	(18 860)	4 813



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