

Рейтинговий звіт SOFO 001 - 013 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:	20.05.2010 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 I квартал 2010 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	18.09.2008	27.03.2009	19.06.2009	11.09.2009	18.12.2009	23.03.2010	20.05.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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 31.03.2010 р. власний капітал склав (-) 87,6 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	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Активи	113 917	112 847	112 838	111 605	109 142	108 046
Власний капітал	(59 579)	(64 118)	(67 348)	(80 011)	(84 238)	(87 566)
Дебіторська заборгованість	33 418	32 926	31 712	29 639	29 468	29 014
Товарно-матеріальні запаси	39 387	39 536	39 733	39 813	39 819	39 819
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	2 114	2 342	2 143	870	686
Довгострокові зобов'язання	146 011	146 165	145 557	151 805	149 796	148 821
Основні засоби	38 060	37 342	36 608	35 889	35 192	34 501
Незавершене будівництво	1 430	1 495	1 559	1 626	1 686	1 754

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	13	0	0	1 258	1 258	1 258	0
Валовий прибуток (збиток)	5	(342)	(1 083)	(1 026)	(3 113)	(4 106)	(991)
Операційний прибуток (збиток)	2 668	46 270	(1 118)	32	(8 465)	(9 115)	(29)
Чистий прибуток (збиток)	2 852	(56 159)	(4 539)	(3 229)	(20 431)	(24 660)	(3 328)

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.

У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчувають дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось пожвавлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пожвавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

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 I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» зменшилась на 1 096,0 тис. грн. до 108 046,0 тис. грн. за рахунок, переважно, основних засобів (амортизаційні відрахування). Необоротні активи підприємства станом на 31.03.2010 р. дорівнювали 36 263,0 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 34 501,0 тис. грн. Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на кінець аналізованого кварталу дорівнювали 71 783,0 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 – 11 651,0 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю - 17 231,0 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СОФОР» були довгострокові зобов'язання – 148 821,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом – 128 821,0 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені відсоткові облігації власного випуску - 20 000,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 31.03.2010 р. становили 46 791,0 тис. грн. та практично повністю сформовані: заборгованістю за товари та послуги – 686,0 тис. грн., заборгованістю за виданими авансами у сумі 43 750,0 тис. грн.

Протягом аналізованого кварталу основним джерелом отримання доходу ТОВ «СОФОР» була позика. 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 I кварталу 2010 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав 3 328,0 тис. грн.

Для фінансування будівництва житлового комплексу ТОВ «СОФОР» використовує кредитну лінію, строк користування кредитом визначено з 18.11.2003 р. по 27.02.2011 р. Станом на 31.03.2010 р. заборгованість компанії за цією кредитною лінією становить 16 255,0 тис. дол. США.

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 номінальним обсягом - 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 31.03.2010 р. у обігу перебувають облігації серії А у кількості 23 122 штук 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	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Актив						
I. Необоротні активи	39 508	38 851	38 179	37 524	36 890	36 263
Нематеріальні активи:	17	14	12	9	12	8
Незавершене будівництво	1 430	1 495	1 559	1 626	1 686	1 754
Основні засоби	38 060	37 342	36 608	35 889	35 192	34 501
II. Оборотні активи	74 406	73 996	74 660	74 081	72 252	71 783
Запаси:	39 387	39 536	39 733	39 813	39 819	39 819
виробничі запаси	0	105	50	50	50	50
товари	39 387	39 431	39 683	39 763	39 769	39 769
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66	46	53	28	63	132
Дебіторська заборгованість за розрахунками	11 609	11 701	11 486	11 629	11 642	11 651
з бюджетом	11 609	11 701	11 486	11 629	11 642	11 651
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 743	21 179	20 173	17 982	17 763	17 231
Поточні фінансові інвестиції	0	0	1 502	1 502	1 502	1 502
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 456	1 463	1 536	1 463	1 430	1 433
в національній валюті	1 452	1 463	1 536	3 065	1 430	1 433
в іноземній валюті	4	0	0	1 602	0	0
Інші оборотні активи	145	71	176	62	33	15
III. Витрати майбутніх періодів	3	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	112 847	112 838	111 605	109 142	108 046
Пасив						
I. Власний капітал	(59 579)	(64 118)	(67 348)	(80 011)	(84 238)	(87 566)
Статутний капітал	212	212	212	212	212	212
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(59 791)	(64 118)	(67 559)	(80 222)	(84 450)	(87 778)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	146 011	146 165	145 557	151 805	149 796	148 821
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	126 011	126 165	125 557	131 805	129 796	128 821
Інші довгострокові зобов'язання	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
IV. Поточні зобов'язання	27 485	30 801	34 629	39 811	43 584	46 791
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	2 114	2 342	2 143	870	686
Поточні зобов'язання за розрахунками	25 008	28 474	31 835	37 015	40 512	43 861
з одержаних авансів	25 008	28 474	31 731	37 015	40 512	43 750
з бюджетом	0	0	104	0	0	111
зі страхування	0	0	0	0	0	0
з оплати праці	0	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	406	213	453	652	2 202	2 244
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	112 847	112 838	111 605	109 142	108 046

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	1 258	1 258	1 258	0
Собівартість	342	1 083	2 284	4 371	5 364	991
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(1 083)	(1 026)	(3 113)	(4 106)	(991)
Адміністративні витрати	215	101	138	362	491	110
Інші операційні доходи	204	189	1 394	1 648	2 188	1 336
Інші операційні витрати	46 270	124	198	6 638	6 706	264
Операційний прибуток (збиток)	(46 623)	(1 118)	32	8 465	(9 115)	(29)
Фінансові витрати	1 088	3 466	3 521	10 620	14 233	3 569
Інші доходи	20 374	0	313	313	452	412
Інші витрати	28 822	(45)	53	1 660	1 764	142
Прибуток (збиток) до оподаткування	(56 159)	(4 539)	(3 229)	(20 431)	(24 660)	(3 328)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(4 539)	(3 229)	(20 431)	(24 660)	(3 328)



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