

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт SOFO 001 -010 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 облігації |
| Обсяг випуску: | серія А – 20 000 000,00 грн. на загальну суму 20 000 000,00 грн. |
| Номінальна вартість однієї облігації: | серія А – 800,00 грн. |
| Кількість облігацій: | серія А – 25 000 штук на загальну кількість 25 000 штук |
| Відсоткова ставка: | 12% річних |
| Термін розміщення: | з 01.06.2008 р. по 31.05.2009 р. |
| Термін обігу: | після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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: | 11.09.2009 р. |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | uaCCC |
| 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 II квартал та I півріччя 2009 року 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 | 28.03.2008 | 03.07.2008 | 18.09.2008 | 27.03.2009 | 19.06.2009 | 11.09.2009 |
|----------------------------|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу | uaB+ | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | зниження | 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 30.06.2009 р. власний капітал становив (-) 67,4 млн. грн.);
- невідповідністю параметрів запланованого випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій¹;
- відсутністю стратегії розвитку компанії.

¹ Рейтингове агентство «Кредит-рейтинг» ринковими параметрами випуску відсоткових облігацій вважає такі, при яких відсотковий дохід сплачується регулярно

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 30.06.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 | 30.06.2009 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 27 890,8 | 73 104,4 | 86 724,7 | 113 917,0 | 112 847,0 | 112 838,0 |
| Власний капітал | (10 234,5) | (8 253,5) | (3 027,5) | (59 579,0) | (64 118) | (67 348,0) |
| Дебіторська заборгованість | 5 852,1 | 14 617,6 | 14 869,7 | 33 418,0 | 32 926,0 | 31 712,0 |
| Товарно-матеріальні запаси | 3 822,1 | 3 798,1 | 2 530,5 | 39 387,0 | 39 536,0 | 39 733,0 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 2 040,5 | 2 363,3 | 1 256,5 | 2 071,0 | 2 114,0 | 2 342,0 |
| Довгострокові зобов'язання | 33 582,5 | 67 367,0 | 76 370,2 | 146 011,0 | 146 165,0 | 145 557,0 |
| Основні фонди | 2 088,8 | 797,6 | 1 167,4 | 38 060,0 | 37 342,0 | 36 608,0 |
| Незавершене будівництво | 15 425,7 | 49 640,0 | 64 451,6 | 1 430,0 | 1 495,0 | 1 559,0 |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Звітний період | 2006 | 2007 | I півр. 2008 | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 |
|-------------------------------|-----------|-----------|--------------|------------|------------|--------------|
| Чистий обсяг продажу | 754,8 | 285,0 | 13,0 | 0,0 | 0,0 | 1 258,0 |
| Валовий прибуток (збиток) | (4 201,7) | (18,9) | 5,0 | (342,0) | (1 083,0) | (1 026,0) |
| Операційний прибуток (збиток) | (4 913,0) | (890,4) | 2 668,0 | 46 270,0 | (1 118,0) | 32,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (9 460,0) | (2 295,1) | 2 852,0 | (56 159,0) | (4 539,0) | (3 229,0) |

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.

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. Станом на 30.06.2009 р. 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.).

Валюта балансу ТОВ «СОФОР» протягом II кварталу 2009 року майже не змінилась (зменшилась на 0,1%), і на кінець звітної періоду становила 112 838,0 тис. грн. Станом на 30.06.2009 р. активи сформовано на 33,8% з необоротних активів (переважно основні засоби, які представлені технічними будівлями житлового комплексу «Чабанка») та на 66,2% з оборотних (переважно товарно-виробничі запаси, де обліковуються приміщення житлового комплексу «Чабанка» для реалізації, та короткострокова дебіторська заборгованість). Компанія здійснює свою діяльність за рахунок зовнішніх джерел фінансування (позики від нерезидентів), що за одночасного набуття від'ємного значення власного капіталу робить діяльність компанії виключно залежною від цих джерел. За результатами I півріччя 2009 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав (-) 3 229,0 тис. грн.

Для фінансування будівництва житлового комплексу ТОВ «СОФОР» використовує кредитну лінію, надану нерезидентом України. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість компанії за цією кредитною лінією становить

16 455,0 тис. дол. США (протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 70,0 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 обсягом випуску 20 000,0 тис. грн.

11 квітня 2008 року ТОВ «СОФОР» зареєструвало випуск відсоткових облігацій серії А на загальну суму 20 000,0 тис. грн. та отримало тимчасове свідоцтво ДКЦПФР №420/2/08-Г. Станом на 30.06.2009 р. облігації серії А розміщено у повному обсязі.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ТОВ «СОФОР», тис. грн.

| Показник | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 30.06.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 | 30.06.2009 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Актив | 32 166,90 | 73 104,40 | 86 724,70 | 113 917,00 | 112 847,00 | 112 838,00 |
| I. Необоротні активи | 21 790,60 | 50 457,70 | 65 641,40 | 39 508,00 | 38 851,00 | 38 179,00 |
| Нематеріальні активи: | 0,00 | 20,10 | 22,40 | 17,00 | 14,00 | 12,00 |
| Незавершене будівництво | 19 701,80 | 49 640,00 | 64 451,60 | 1 430,00 | 1 495,00 | 1 559,00 |
| Основні засоби: | 2 088,80 | 797,60 | 1 167,40 | 38 060,00 | 37 342,00 | 36 608,00 |
| II. Оборотні активи | 10 375,30 | 22 643,10 | 21 083,20 | 74 406,00 | 73 996,00 | 74 660,00 |
| Запаси: | 3 822,10 | 3 798,10 | 2 530,50 | 39 387,00 | 3 953,60 | 39 733,00 |
| виробничі запаси | 0,00 | 0,00 | 2 530,50 | 0,00 | 105,00 | 50,00 |
| товари | 3 822,10 | 3 798,10 | 0,00 | 39 387,00 | 39 431,00 | 39 683,00 |
| Дебіторська заборгованість за товари: | 55,00 | 58,70 | 56,90 | 66,00 | 46,00 | 53,00 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | 4 347,10 | 9 268,40 | 10 644,60 | 11 609,00 | 11 701,00 | 11 486,00 |
| з бюджетом | 4 347,10 | 9 268,40 | 10 644,60 | 11 609,00 | 11 701,00 | 11 486,00 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1 450,00 | 5 290,50 | 4 168,20 | 21 743,00 | 21 179,00 | 20 173,00 |
| Поточні фінансові інвестиції | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1 502,00 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 188,80 | 3 348,40 | 3 341,6 | 1 456,00 | 1 463,00 | 1 536,00 |
| в національній валюті | 188,70 | 1 628,80 | 2 366,90 | 1 452,00 | 1 463,00 | 1 536,00 |
| в іноземній валюті | 0,10 | 1 719,60 | 974,70 | 4,00 | 0,00 | 0,00 |
| Інші оборотні активи | 512,30 | 879,00 | 341,40 | 145,00 | 71,00 | 176,00 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 1,00 | 3,60 | 0,10 | 3,00 | 0,00 | 0,00 |
| Пасив | 32 166,90 | 73 104,40 | 86 724,70 | 113 917,00 | 112 847,00 | 112 838,00 |
| I. Власний капітал | (5 958,40) | (8 253,50) | (3 027,50) | (59 579,00) | (64 118,00) | (67 348,00) |
| Статутний капітал | 211,80 | 211,80 | 211,80 | 212,00 | 212,00 | 212,00 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (6 170,20) | (8 465,30) | (3 239,30) | (59 791,00) | (64 118,00) | (67 559,00) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 33 582,50 | 67 367,00 | 76 370,20 | 146 011,00 | 146 165,00 | 145 557,00 |
| Довгострокові кредити банків | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 33 582,50 | 67 367,00 | 76 370,20 | 126 011,00 | 126 165,00 | 125 557,00 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 |
| IV. Поточні зобов'язання | 4 542,80 | 13 990,90 | 13 382,00 | 27 485,00 | 30 801,00 | 34 629,00 |
| Короткострокові кредити банків | 0,00 | 1 716,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 2 040,50 | 2 363,30 | 1 256,50 | 2 071,00 | 2 114,00 | 2 342,00 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | 2 254,8 | 7 878,6 | 11 456,0 | 25 008,00 | 28 474,00 | 31 835,00 |
| з одержаних авансів | 2 129,80 | 7 772,80 | 11 370,00 | 25 008,00 | 28 474,00 | 31 731,00 |
| з бюджетом | 12,10 | 9,10 | 21,00 | 0,00 | 0,00 | 104,00 |
| зі страхування | 19,60 | 26,60 | 18,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| з оплати праці | 93,30 | 70,10 | 46,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Інші поточні зобов'язання | 247,50 | 2 032,10 | 669,50 | 406,00 | 213,00 | 453,00 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

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

| Показник | 2006 | 2007 | I півр. 2008 | 2008 | I кв. 2009 | I півр. 2009 |
|--|-----------|-----------|--------------|------------|------------|--------------|
| Чистий обсяг продажу | 754,8 | 285,0 | 13,0 | 0,0 | 0,0 | 1 258,0 |
| Собівартість | 4 956,5 | 303,9 | 8,0 | 342,0 | 1 083,0 | 2 284,0 |
| Валовий прибуток | (4 201,7) | (18,9) | 5,0 | (342,0) | (1 083,0) | (1 026,0) |
| Загальні витрати | 798,9 | 1 081,4 | 250,0 | 215,0 | 101,0 | 138,0 |
| Інші операційні доходи | 98,2 | 289,9 | 3 093,0 | 204,0 | 189,0 | 1 394,0 |
| Інші операційні витрати | 10,6 | 80,0 | 180,0 | 46 270,0 | 124,0 | 198,0 |
| Операційний прибуток | (4 913,0) | (890,4) | 2 668,0 | (46 623,0) | (1 118,0) | 32,0 |
| Фінансові доходи | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Фінансові витрати | 1 887,4 | 73,5 | 0,0 | 1 088,0 | 3 466,0 | 3 521,0 |
| Інші позаопераційні доходи | 12,8 | 7,2 | 415,0 | 20 374,0 | 0,0 | 313,0 |
| Інші позаопераційні витрати | 2 672,5 | 1 338,3 | 231,0 | 28 822,0 | (45,0) | 53,0 |
| Прибуток (збиток) від загальної діяльності | (9 460,0) | (2 295,0) | 2 852,0 | (56 159,0) | (4 539,0) | (3 229,0) |
| Податок на прибуток | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Чистий прибуток | (9 460,0) | (2 295,1) | 2 852,0 | (56 159,0) | (4 539,0) | (3 229,0) |



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