

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 -009-short 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 – 20 000 000,00 грн. на загальну суму 20 000 000,00 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	серія А – 800,00 грн.
Кількість облигацій:	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 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:	19.06.2009 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 I квартал 2009 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	18.12.2007	28.03.2008	03.07.2008	18.09.2008	27.03.2009	19.06.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	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 31.03.2009 р. власний капітал становив (-) 64,1 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	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	27 890,8	73 104,4	78 208,3	113 917,0	112 847,0
Власний капітал	(10 234,5)	(8 253,5)	(5 871,4)	(59 579,0)	(64 118)
Дебіторська заборгованість	5 852,1	14 617,6	13 895,8	33 418,0	32 926,0
Товарно-матеріальні запаси	3 822,1	3 798,1	3 048,1	39 387,0	39 536,0
Кредиторська заборгованість за товари	2 040,5	2 363,3	929,9	2 071,0	2 114,0
Довгострокові зобов'язання	33 582,5	67 367,0	72 770,5	146 011,0	146 165,0
Основні фонди	2 088,8	797,6	1 240,7	38 060,0	37 342,0
Незавершене будівництво	15 425,7	49 640,0	58 331,5	1 430,0	1 495,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	754,8	285,0	4,5	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	(-) 4 201,7	(-) 18,9	(-) 2,0	(342,0)	(1 083,0)
Операційний прибуток (збиток)	(-) 4 913,0	(-) 890,4	(-) 220,4	46 270,0	(1 118,0)
Чистий прибуток (збиток)	(-) 9 460,0	(-) 2 295,1	2 382,0	(56 159,0)	(4 539,0)

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 31.03.2009 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 I кварталу 2009 року майже не змінилась (зменшилась на 0,9%), і на кінець звітного періоду становила 112 847,0 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. активи сформовано на 34,4% з необоротних активів (переважно основні засоби, які представлені технічними будівлями житлового комплексу «Чабанка») та на 65,6% 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 кварталу 2009 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав (-) 4 539,0 тис. грн.

Для фінансування будівництва житлового комплексу ТОВ «СОФОР» використовує кредитну лінію, надану нерезидентом України – компанією «ПАНКРАС ЛІМІТЕД» (PANKRASS LIMITED), з яким укладено кредитний договір за

№26/11-2003 від 18.11.2003 р. 21 лютого 2008 року було підписано додаткову угоду №7 до Кредитного договору №26/11-2003 від 18.11.2003 р. щодо збільшення суми ліміту заборгованості кредитної лінії до 25 000,00 тис. дол. США. (попередній ліміт – 17 000,00 тис. дол. США). Строк користування кредитом визначено з 18.11.2003 р. по 27.02.2011 р. Відсоткова ставка за користування кредитом складає 11% річних, що нараховується за фактичний період користування кредитними коштами на фактичну суму заборгованості за кредитом. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість компанії за цією кредитною лінією становить 16 385,0 тис. дол. США, що є еквівалентом 126 165,0 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року збільшилась на 154,0 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 ТОВ «СОФОР» зареєструвало випуск відсоткових облігацій серії А на загальну суму 20 000,0 тис. грн. та отримало тимчасове свідоцтво ДКЦПФР №420/2/08-Т. Станом на 31.12.2008 р. облігації серії А розміщено у повному обсязі.

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 з 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 31.12.2008 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.).

I черга комплексу розташована на земельній ділянці загальною площею 3,14 га, наданій ТОВ «СОФОР» в оренду на 49 років для будівництва та розміщення житлового комплексу (об'єктів житлової та громадської забудови) Чорноморською селищною радою Комінтернівського району Одеської області відповідно до Рішення №444 від 15.11.2005 р. Згідно з Рішенням між Чорноморською селищною

радою та ТОВ «СОФОР» укладено Договір оренди землі від 30.11.2005 р. Сторонами договору 20.12.2005 р. підписано Акт приймання-передачі земельної ділянки.

II черга комплексу розташована на земельній ділянці загальною площею 1,63 га, наданій ТОВ «СОФОР» в оренду на 49 років для будівництва та розміщення житлового комплексу (об'єктів житлової та громадської забудови) Чорноморською селищною радою Комінтернівського району Одеської області відповідно до Рішення №238-V від 02.08.2007 р. Сторонами договору 03.10.2007 р. підписано Акт приймання-передачі земельної ділянки.

За своїм місцезнаходженням ділянка межує: з півночі – автодороги Одеса-Миколаїв, з сходу – вільною територією Чорноморської селищної ради, з заходу – військовою частиною, з південної сторони розташований аквапарк «Посейдон», а також оздоровчо-розважальний комплекс морського порту «Чабанка». На початок будівництва земельна ділянка була вільною від будь-яких забудівель в межах 3,1 га та частково забудована спорудами інженерної інфраструктури (водогінні підземні комунікації).

Для проведення будівництва комплексу ТОВ «СОФОР» було зареєстровано проектну документацію, яка затверджена службою «Укрінвестекспертизи» за №570 від 30.12.2005 р. та отримано Дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю Одеської обласної державної адміністрації на виконання будівельних робіт за №2 від 16.01.2006 р., термін дії дозволу – до 16.01.2009 р.

Станом на 31.03.2000 р. житловий комплекс «Чабанка», розташований в 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.).

Будівництво комплексу відбувається 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 31.03.2009 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.).

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	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	32 166,90	73 104,40	78 208,30	113 917,00	112 847,00
I. Необоротні активи	21 790,60	50 457,70	59 597,30	39 508,00	38 851,00
Нематеріальні активи:	0,00	20,10	25,10	17,00	14,00
Незавершене будівництво	19 701,80	49 640,00	58 331,50	1 430,00	1 495,00
Основні засоби:	2 088,80	797,60	1 240,70	38 060,00	37 342,00
II. Оборотні активи	10 375,30	22 643,10	18 609,10	74 406,00	73 996,00
Запаси:	3 822,10	3 798,10	3 048,10	39 387,00	3 953,60
виробничі запаси	0,00	0,00	0,00	0,00	105,00
товари	3 822,10	3 798,10	3 048,10	39 387,00	39 431,00
Дебіторська заборгованість за товари:	55,00	58,70	167,70	66,00	46,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	4 347,10	9 268,40	10 081,90	11 609,00	11 701,00
з бюджетом	4 347,10	9 268,40	10 081,90	11 609,00	11 701,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 450,00	5 290,50	3 646,20	21 743,00	21 179,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	188,80	3 348,40	1 283,70	1 456,00	1 463,00
в національній валюті	188,70	1 628,80	1 281,00	1 452,00	1 463,00
в іноземній валюті	0,10	1 719,60	2,70	4,00	0,00
Інші оборотні активи	512,30	879,00	381,50	145,00	71,00
III. Витрати майбутніх періодів	1,00	3,60	1,90	3,00	0,00
Пасив	32 166,90	73 104,40	78 208,30	113 917,00	112 847,00
I. Власний капітал	-5 958,40	-8 253,50	-5 871,40	-59 579,00	-64 118,00
Статутний капітал	211,80	211,80	211,80	212,00	212,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-6 170,20	-8 465,30	-6 083,20	-59 791,00	-64 118,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	33 582,50	67 367,00	72 770,50	146 011,00	146 165,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	33 582,50	67 367,00	72 770,50	126 011,00	126 165,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	20 000,00	20 000,00
IV. Поточні зобов'язання	4 542,80	13 990,90	11 309,20	27 485,00	30 801,00
Короткострокові кредити банків	0,00	1 716,90	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	2 040,50	2 363,30	929,90	2 071,00	2 114,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	2 254,8	7 878,6	9 773,70	25 008,00	28 474,00
з одержаних авансів	2 129,80	7 772,80	9 719,10	25 008,00	28 474,00
з бюджетом	12,10	9,10	6,30	0,00	0,00
зі страхування	19,60	26,60	11,50	0,00	0,00
з оплати праці	93,30	70,10	36,80	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	247,50	2 032,10	605,60	406,00	213,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	754,8	285,0	4,5	0,0	0,0
Собівартість	4 956,5	303,9	6,5	342,0	1 083,0
Валовий прибуток	(-) 4 201,7	(-) 18,9	(-) 2,0	(-) 342,0	(-) 1 083,0
Загальні витрати	798,9	1 081,4	270,6	215,0	101,0
Інші операційні доходи	98,2	289,9	118,5	204,0	189,0
Інші операційні витрати	10,6	80,0	66,3	46 270,0	124,0
Операційний прибуток	(-) 4 913,0	(-) 890,4	(-) 220,4	(-) 46 623,0	(-) 1 118,0
Фінансові доходи	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	1 887,4	73,5	4,1	1 088,0	3 466,0
Інші позаопераційні доходи	12,8	7,2	10,6	20 374,0	0,0
Інші позаопераційні витрати	2 672,5	1 338,3	(-) 2 595,9	28 822,0	(-) 45,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(-) 9 460,0	(-) 2 295,0	2 382,0	(-) 56 159,0	(-) 4 539,0
Податок на прибуток	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток	(-) 9 460,0	(-) 2 295,1	2 382,0	(-) 56 159,0	(-) 4 539,0



Рисунок 1.1. I черга житлового комплексу «Чабанка» за адресою: смт. Чорноморське, Комінтернівський район Одеської області. смт. Чорноморське



Рисунок 1.2. II черга житлового комплексу «Чабанка» за адресою: смт. Чорноморське, Комінтернівський район Одеської області. смт. Чорноморське