

Рейтинговий звіт SOFO 001-015 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:	30.11.2010 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 III квартал та 9 місяців 2010 року в цілому, 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	19.06.2009	11.09.2009	18.12.2009	23.03.2010	20.05.2010	17.09.2010	30.11.2010
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 30.09.2010 р. власний капітал склав (-) 96,8 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	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Активи	113 917	111 605	109 142	108 046	107 426	104 151
Власний капітал	(59 579)	(80 011)	(84 238)	(87 566)	(91 849)	(96 760)
Дебіторська заборгованість	33 418	29 639	29 468	29 014	28 936	26 340
Товарно-матеріальні запаси	39 387	39 813	39 819	39 819	39 821	39 821
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	2 143	870	686	615	522
Довгострокові зобов'язання	146 011	151 805	149 796	148 821	148 528	148 634
Основні засоби	38 060	35 889	35 192	34 501	33 825	33 161
Незавершене будівництво	1 430	1 626	1 686	1 754	1 822	1 890

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	0	1 258	1 258	1 258	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(1 026)	(3 113)	(4 106)	(991)	(1 967)	(2 996)
Операційний прибуток (збиток)	46 270	32	(8 465)	(9 115)	(29)	(795)	(2 051)
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(3 229)	(20 431)	(24 660)	(3 328)	(7 611)	(12 522)

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.

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за січень–серпень 2010 року склав 1,4 млрд. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 8,3%. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною.

На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

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-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 III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» зменшилась на 3 275,0 тис. грн. до 104 151,0 тис. грн. за рахунок, переважно, поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 30.09.2010 р. дорівнювали 35 056,0 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 33 161,0 тис. грн. (-664,0 тис. грн. протягом аналізованого кварталу за рахунок амортизаційних відрахувань, основні засоби представлені, переважно, технічними будівлями житлового комплексу «Чабанка»).

Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на кінець аналізованого періоду дорівнювали 69 095,0 тис. грн. та представлені, насамперед, товарно-матеріальними запасами у сумі 39 821,0 тис. грн. (житлові приміщення у житловому комплексі «Чабанка», які підприємство планує продати), дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 11 786,0 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю – 14 509,0 тис. грн. (переважно заборгованість за реалізовані на вторинному ринку облігації з відстроченням платежу, викуплену земельну ділянку тощо). Поточні фінансові інвестиції Емітента станом на 30.09.2010 р. становили 1 502,0 тис. грн. (придбанні цінні папери), на кінець III кварталу 2010 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 1 429,0 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СОФОР» виступали довгострокові зобов'язання – 148 634,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом – 128 634,0 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені відсоткові облігації власного випуску - 20 000,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання станом на 30.09.2010 р. становили 52 277,0 тис. грн. та практично повністю сформовані наступними статтями: заборгованістю за товари та послуги – 522,0 тис. грн.; заборгованістю за виданими авансами у сумі 50 918,0 тис. грн. (нараховані відсотки за користування позикою тощо).

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 9 місяців 2010 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав 12 522,0 тис. грн.

11 квітня 2008 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серії А за № 420/2/08. Станом на 30.09.2010 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»**.

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

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	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Актив						
I. Необоротні активи	39 508	37 524	36 890	36 263	35 653	35 056
Нематеріальні активи	17	9	12	8	6	5
Незавершене будівництво	1 430	1 626	1 686	1 754	1 822	1 890
Основні засоби	38 060	35 889	35 192	34 501	33 825	33 161
II. Оборотні активи	74 406	74 081	72 252	71 783	71 773	69 095
Запаси:	39 387	39 813	39 819	39 819	39 821	39 821
виробничі запаси	0	50	50	50	50	50
товари	39 387	39 763	39 769	39 769	39 771	39 771
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66	28	63	132	111	45
Дебіторська заборгованість за розрахунками	11 609	11 629	11 642	11 651	11 671	11 786
з бюджетом	11 609	11 629	11 642	11 651	11 671	11 786
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 743	17 982	17 763	17 231	17 154	14 509
Поточні фінансові інвестиції	0	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 456	1 463	1 430	1 433	1 514	1 429
в національній валюті	1 452	3 065	1 430	1 433	1 514	1 429
в іноземній валюті	4	1 602	0	0	0	0
Інші оборотні активи	145	62	33	15	0	3
III. Витрати майбутніх періодів	3	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	111 605	109 142	108 046	107 426	104 151
Пасив						
I. Власний капітал	(59 579)	(80 011)	(84 238)	(87 566)	(91 849)	(96 760)
Статутний капітал	212	212	212	212	212	212
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(59 791)	(80 222)	(84 450)	(87 778)	(92 061)	(96 972)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	146 011	151 805	149 796	148 821	148 528	148 634
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	126 011	131 805	129 796	128 821	128 528	128 634
Інші довгострокові зобов'язання	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
IV. Поточні зобов'язання	27 485	39 811	43 584	46 791	50 747	52 277
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	2 143	870	686	615	522
Поточні зобов'язання за розрахунками	25 008	37 015	40 512	43 861	47 484	51 029
з одержаних авансів	25 008	37 015	40 512	43 750	47 264	50 918
з бюджетом	0	0	0	111	220	111
зі страхування	0	0	0	0	0	0
з оплати праці	0	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	406	652	2 202	2 244	2 648	726
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	111 605	109 142	108 046	107 426	104 151

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0	1 258	1 258	0	0	0
Собівартість	342	4 371	5 364	991	1 967	2 996
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(3 113)	(4 106)	(991)	(1 967)	(2 996)
Адміністративні витрати	215	362	491	110	219	341
Інші операційні доходи	204	1 648	2 188	1 336	1 669	2 021
Інші операційні витрати	46 270	6 638	6 706	264	278	735
Операційний прибуток (збиток)	(46 623)	8 465	(9 115)	(29)	(795)	(2 051)
Фінансові витрати	1 088	10 620	14 233	3 569	7 188	10 798
Інші доходи	20 374	313	452	412	522	650
Інші витрати	28 822	1 660	1 764	142	150	321
Прибуток (збиток) до оподаткування	(56 159)	(20 431)	(24 660)	(3 328)	(7 611)	(12 522)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(20 431)	(24 660)	(3 328)	(7 611)	(12 522)



**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**