

Рейтинговий звіт SOFO 001-019 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:	01.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 2011 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	23.03.2010	20.05.2010	30.11.2010	11.03.2011	09.06.2011	30.08.2011	01.12.2011
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 30.09.2011 р. власний капітал склав (-) 116,7 млн. грн.);
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій*;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- 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	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	113 917	109 142	104 151	98 300	95 336	90 765	90 487
Власний капітал	(59 579)	(84 238)	(96 760)	(103 099)	(107 626)	(112 427)	(116 659)
Дебіторська заборгованість	33 418	29 468	26 340	21 051	18 619	14 422	14 501
Товарно-матеріальні запаси	39 387	39 819	39 821	39 835	39 843	39 843	39 843
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	870	522	1 634	926	228	776
Довгострокові зобов'язання	146 011	149 796	148 634	144 780	143 062	141 067	141 073
Основні засоби	38 060	35 192	33 161	32 526	31 920	31 430	31 010
Незавершені капітальні інвестиції	1 430	1 686	1 890	1 958	2 026	2 134	2 202

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації	0	1 258	0	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(4 106)	(2 996)	0	0	0	0
Операційний прибуток (збиток)	46 270	(9 115)	(2 051)	(18 860)	(1 397)	(2 383)	(3 207)
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(24 660)	(12 522)	(18 860)	(4 813)	(9 329)	(13 560)

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.

У III кварталі 2011 року спостерігалось зростання обсягів будівельних робіт в Одеській області. Так, за даними Головного управління статистики у Одеській області протягом січня-вересня 2011 року підприємствами будівельної галузі даного регіону було виконано будівельних робіт на суму 2 031,1 млн. грн., що на 3,3% більше ніж за аналогічний період 2010 року. Серед регіонів України у січні-вересні 2011 року Одеська область за обсягами будівельних робіт, посіла 6 місце, за темпами зростання обсягів будівництва проти відповідного періоду минулого року - 13 місце. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце традиційно займає м. Одеса. Збільшення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зростання робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила майже 96%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння склали 85,0% від загального обсягу, решта – роботи з капітальних та поточних ремонтів (12,3% та 2,7% 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 III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» майже не змінилась (-277,1 тис. грн. або 0,3%) і на кінець вересня 2011 року становила 90 487,4 тис. грн.

Необоротні активи підприємства станом на 30.09.2011 р. дорівнювали 33 211,5 тис. грн. (37% валюти балансу) та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 31 009,8 тис. грн. (-420,3 тис. грн. протягом аналізованого кварталу за рахунок амортизаційних відрахувань), які представлені переважно технічними будівлями житлового комплексу «Чабанка».

Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на кінець аналізованого періоду дорівнювали 57 275,9 тис. грн. та представлені, насамперед, товарно-матеріальними запасами у сумі 39 793,0 тис. грн. (житлові приміщення у житловому комплексі «Чабанка», які підприємство планує продати), дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 11 935,7 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю – 2 438,8 тис. грн. (переважно заборгованість за земельну ділянку тощо).

Станом на кінець III кварталу 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СОФОР» залишались довгострокові зобов'язання – 141 073,4 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом від нерезидента та розміщеними відсотковими облігаціями власного випуску. Поточні зобов'язання станом на 30.09.2011 р. становили 66 072,9 тис. грн. та були представлені заборгованістю за товари та послуги – 776,2 тис. грн. (переважно фінансова допомога, а також заборгованість за виконані оздоблювальні роботи тощо), заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 111,4 тис. грн. та іншими поточними зобов'язаннями у сумі 65 185,0 тис. грн. (нараховані відсотки за користування позикою тощо).

Протягом аналізованого періоду основним джерелом отримання доходів ТОВ «СОФОР» була позика від нерезидента (реалізація іноземної валюти). Витрати 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 діяльності протягом 9 місяців 2011 року компанія отримала збиток у розмірі 13 560,3 тис. грн.

Для фінансування поточної діяльності ТОВ «СОФОР» використовує кредитну лінію, надану нерезидентом України. Термін користування кредитом визначено з 18.11.2003 р. по 27.02.2015 р. Станом на 30.09.2011 р. заборгованість підприємства за кредитною лінією становила 15 186,0 тис. дол. США.

11 квітня 2008 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серії А за № 420/2/08. Станом на 30.09.2011 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 **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ТОВ «СОФОР», тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Актив							
I. Необоротні активи	39 508	36 890	35 056	34 484	95 336	33 564	33 212
Нематеріальні активи	17	12	5	0	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	1 430	1 686	1 890	1 958	2 026	2 134	2 202
Основні засоби	38 060	35 192	33 161	32 526	31 920	31 430	31 010
II. Оборотні активи	74 406	72 252	69 095	63 817	61 391	57 201	57 276
Запаси:	39 387	39 819	39 821	39 835	39 843	39 843	39 843
виробничі запаси	0	50	50	50	50	50	50
товари	39 387	39 769	39 771	39 786	39 793	39 793	39 793
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66	63	45	40	83	85	126,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками	11 609	11 642	11 786	11 864	12 487	11 921	11 936
з бюджетом	11 609	11 642	11 786	11 864	12 487	11 921	11 936
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 743	17 763	14 509	9 147	6 049	2 416	2 439
Поточні фінансові інвестиції	0	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 456	1 430	1 429	6	5	12	5
в національній валюті	1 452	1 430	1 429	6	5	12	5
в іноземній валюті	4	0	0	0	0	0	0
Інші оборотні активи	145	33	3	1 422	1 422	1 422	1 425
III. Витрати майбутніх періодів	3	0	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	109 142	104 151	95 300	95 336	90 765	90 487
Пасив							
I. Власний капітал	(59 579)	(84 238)	(96 760)	(103 099)	(107 626)	(112 427)	(116 659)
Статутний капітал	212	212	212	212	212	212	212
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(59 791)	(84 450)	(96 972)	(103 310)	(107 838)	(112 639)	(116 871)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	146 011	149 796	148 634	144 800	143 062	141 067	141 073
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	126 011	129 796	128 634	124 800	123 062	121 067	121 073
Інші довгострокові зобов'язання	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
IV. Поточні зобов'язання	27 485	43 584	52 277	56 599	59 901	62 124	66 073
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	870	522	1 634	926	228	776
Поточні зобов'язання за розрахунками	25 008	40 512	51 029	111	112	112	112
з одержаних авансів	25 008	40 512	50 918	0	0	0	0
з бюджетом	0	0	111	111	111	111	111
зі страхування	0	0	0	0	0	0	0
з оплати праці	0	0	0	0	0	1	0
Інші поточні зобов'язання	406	2 202	726	54 855	58 863	61 784	65 185
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	113 917	109 142	104 151	98 300	95 336	90 765	90 487

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»

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

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0	1 258	0	0	0	0	0
Собівартість	342	5 364	2 996	4 511	0	1 985	2 774
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(4 106)	(2 996)	(4 511)	(1 058)	(1 985)	(2 774)
Адміністративні витрати	215	491	341	474	0	0	0
Інші операційні доходи	204	2 188	2 021	2 065	537	584	660
Інші операційні витрати	46 270	6 706	735	1 566	584	981	1 093
Операційний прибуток (збиток)	(46 623)	(9 115)	(2 051)	(4 486)	(1 397)	(2 383)	(3 207)
Фінансові витрати	1 088	14 233	10 798	14 382	0	0	0
Інші доходи	20 374	452	650	666	216	216	228
Інші витрати	28 822	1 764	321	658	3 631	7 162	10 582
Прибуток (збиток) до оподаткування	(56 159)	(24 660)	(12 522)	(18 860)	(4 813)	(9 329)	(13 560)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(24 660)	(12 522)	(18 860)	(4 813)	(9 329)	(13 560)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»



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