

## **Рейтинговий звіт SOFO 001-018 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:	30.08.2011 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 II квартал та I півріччя 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	17.09.2010	30.11.2010	11.03.2011	09.06.2011	30.08.2011
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 30.06.2011 р. власний капітал склав (-) 112,4 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	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Активи	113 917	109 142	107 426	104 151	98 300	95 336	90 765
Власний капітал	(59 579)	(84 238)	(91 849)	(96 760)	(103 099)	(107 626)	(112 427)
Дебіторська заборгованість	33 418	29 468	28 936	26 340	21 051	18 619	14 422
Товарно-матеріальні запаси	39 387	39 819	39 821	39 821	39 835	39 843	39 843
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	870	615	522	1 634	926	228
Довгострокові зобов'язання	146 011	149 796	148 528	148 634	144 780	143 062	141 067
Основні засоби	38 060	35 192	33 825	33 161	32 526	31 920	31 430
Незавершені капітальні інвестиції	1 430	1 686	1 822	1 890	1 958	2 026	2 134

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації	0	1 258	0	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(4 106)	(1 967)	(2 996)	0	0	0
Операційний прибуток (збиток)	46 270	(9 115)	(795)	(2 051)	(18 860)	(1 397)	(2 383)
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(24 660)	(7 611)	(12 522)	(18 860)	(4 813)	(9 329)

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.

Протягом II кварталу 2011 року суттєвого поживлення у будівельній галузі Одеського регіону не відбулось. Обсяги будівельних робіт, як і в попередніх періодах поточного року не перевищували минулорічних показників. Так, за даними Головного управління статистики Одеської області обсяги виконаних будівельних робіт в регіоні за підсумками січня-червня 2011 року склали 1,1 млрд. грн., що на 3,5% менше аналогічного показника I півріччя 2010 року. Скорочення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зниження обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 95%. При цьому серед них суттєво скоротили обсяги робіт підприємства, які здійснювали будівництво мостів, шляхових естакад та водних споруд (на 79% та 52% відповідно). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 84% від загального обсягу, решта – з капітального та поточного ремонтів (13% та 3% відповідно).

Протягом II кварталу 2011 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, недостатнього бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, обмеженості у доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення, зокрема умов кредитування. Проте на фоні правової незахищеності, недостатньої інформаційної забезпеченості інвесторів, а також втрати довіри населення до первинного ринку житла, ситуація, як і раніше, залишається складною. Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2011 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. Суттєве зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, суттєвого покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проєктів, а також дій Уряду у напрямку подальшої дерегуляції будівельної галузі.

Протягом 2006-2008 рр. ТОВ «СОФОР» як Замовник та Генеральний підрядник реалізувало свій перший проєкт будівництва – житловий комплекс «Чабанка», розташований у смт. Чорноморське Комінтернівського району Одеської області. Житловий комплекс складається із 23 індивідуальних житлових будинків загальною проєктною площею 8 669,49 кв. м, 4 блокованих житлових будинків типу «таун-хауз» загальною проєктною площею 2 739,02 кв. м, в яких передбачається розміщення 15 квартир, а також групи адміністративних приміщень загальною проєктною площею 2 022,24 кв. м, ресторану-кафе на 25 посадочних місць проєктною площею 545,30 кв. м, магазину, тенісного корту та спортивно-оздоровчого клубу. Загальна проєктна 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 II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» зменшилась на 4 571,9 тис. грн., до рівня в 90 764,5 тис. грн. за рахунок, переважно, поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 30.06.2011 р. дорівнювали 33 563,7 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 31 430,1 тис. грн. (-489,5 тис. грн. протягом аналізованого кварталу за рахунок амортизаційних відрахувань).

Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на кінець аналізованого періоду дорівнювали 57 200,8 тис. грн. та представлені, насамперед, товарно-матеріальними запасами у сумі 39 842,7 тис. грн., дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 11 921,0 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю – 2 415,8 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого кварталу основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СОФОР» залишались довгострокові зобов'язання – 141 067,4 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом – 121 067,0 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені відсоткові облігації власного випуску - 20 000,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.06.2011 р. становили 62 124,3 тис. грн. та практично повністю сформовані наступними статтями: заборгованістю за товари та послуги – 111,4 тис. грн.; іншими поточними зобов'язаннями у сумі 61 784,4 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом отримання доходів ТОВ «СОФОР» була надана 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 I півріччя 2011 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав 9 328,7 тис. грн.

11 квітня 2008 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серії А за № 420/2/08. Станом на 30.06.2011 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 **uaCCC**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***О. К. Самойлова***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «СОФОР», тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>39 508</b>	<b>36 890</b>	<b>35 056</b>	<b>34 484</b>	<b>95 336</b>	<b>33 564</b>
Нематеріальні активи	17	12	5	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	1 430	1 686	1 890	1 958	2 026	2 134
Основні засоби	38 060	35 192	33 161	32 526	31 920	31 430
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>74 406</b>	<b>72 252</b>	<b>69 095</b>	<b>63 817</b>	<b>61 391</b>	<b>57 201</b>
Запаси:	39 387	39 819	39 821	39 835	39 843	39 843
виробничі запаси	0	50	50	50	50	50
товари	39 387	39 769	39 771	39 786	39 793	39 793
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66	63	45	40	83	85
Дебіторська заборгованість за розрахунками	11 609	11 642	11 786	11 864	12 487	11 921
з бюджетом	11 609	11 642	11 786	11 864	12 487	11 921
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 743	17 763	14 509	9 147	6 049	2 416
Поточні фінансові інвестиції	0	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 456	1 430	1 429	6	5	12
в національній валюті	1 452	1 430	1 429	6	5	12
в іноземній валюті	4	0	0	0	0	0
Інші оборотні активи	145	33	3	1 422	1 422	1 422
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>113 917</b>	<b>109 142</b>	<b>104 151</b>	<b>95 300</b>	<b>95 336</b>	<b>90 765</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(59 579)</b>	<b>(84 238)</b>	<b>(96 760)</b>	<b>(103 099)</b>	<b>(107 626)</b>	<b>(112 427)</b>
Статутний капітал	212	212	212	212	212	212
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(59 791)	(84 450)	(96 972)	(103 310)	(107 838)	(112 639)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>146 011</b>	<b>149 796</b>	<b>148 634</b>	<b>144 800</b>	<b>143 062</b>	<b>141 067</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	126 011	129 796	128 634	124 800	123 062	121 067
Інші довгострокові зобов'язання	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>27 485</b>	<b>43 584</b>	<b>52 277</b>	<b>56 599</b>	<b>59 901</b>	<b>62 124</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	870	522	1 634	926	228
Поточні зобов'язання за розрахунками	25 008	40 512	51 029	111	112	112
з одержаних авансів	25 008	40 512	50 918	0	0	0
з бюджетом	0	0	111	111	111	111
зі страхування	0	0	0	0	0	0
з оплати праці	0	0	0	0	0	1
Інші поточні зобов'язання	406	2 202	726	54 855	58 863	61 784
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>113 917</b>	<b>109 142</b>	<b>104 151</b>	<b>98 300</b>	<b>95 336</b>	<b>90 765</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»

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

Показник	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0	1 258	0	0	0	0	0
Собівартість	342	5 364	1 967	2 996	4 511	0	1 985
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(4 106)	(1 967)	(2 996)	(4 511)	(1 058)	(1 985)
Адміністративні витрати	215	491	219	341	474	0	0
Інші операційні доходи	204	2 188	1 669	2 021	2 065	537	584
Інші операційні витрати	46 270	6 706	278	735	1 566	584	981
Операційний прибуток (збиток)	(46 623)	(9 115)	(795)	(2 051)	(4 486)	(1 397)	(2 383)
Фінансові витрати	1 088	14 233	7 188	10 798	14 382	0	0
Інші доходи	20 374	452	522	650	666	216	216
Інші витрати	28 822	1 764	150	321	658	3 631	7 162
Прибуток (збиток) до оподаткування	(56 159)	(24 660)	(7 611)	(12 522)	(18 860)	(4 813)	(9 329)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(56 159)</b>	<b>(24 660)</b>	<b>(7 611)</b>	<b>(12 522)</b>	<b>(18 860)</b>	<b>(4 813)</b>	<b>(9 329)</b>

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «СОФОР»*