

## **Рейтинговий звіт SOFO 001-014 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:	17.09.2010 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 II квартал та I півріччя 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	27.03.2009	19.06.2009	11.09.2009	18.12.2009	23.03.2010	20.05.2010	17.09.2010
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 30.06.2010 р. власний капітал склав (-) 91,8 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	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Активи	113 917	112 838	111 605	109 142	108 046	107 426
Власний капітал	(59 579)	(67 348)	(80 011)	(84 238)	(87 566)	(91 849)
Дебіторська заборгованість	33 418	31 712	29 639	29 468	29 014	28 936
Товарно-матеріальні запаси	39 387	39 733	39 813	39 819	39 819	39 821
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	2 342	2 143	870	686	615
Довгострокові зобов'язання	146 011	145 557	151 805	149 796	148 821	148 528
Основні засоби	38 060	36 608	35 889	35 192	34 501	33 825
Незавершене будівництво	1 430	1 559	1 626	1 686	1 754	1 822

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий обсяг продажу	0	0	1 258	1 258	1 258	0	0
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(1 083)	(1 026)	(3 113)	(4 106)	(991)	(1 967)
Операційний прибуток (збиток)	46 270	(1 118)	32	(8 465)	(9 115)	(29)	(795)
Чистий прибуток (збиток)	(56 159)	(4 539)	(3 229)	(20 431)	(24 660)	(3 328)	(7 611)

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.

Спад на ринку нерухомості м. Одеса продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2010 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 908,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 89,9% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пожвавлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пожвавлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Одеса, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пожвавлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

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 II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» зменшилась на 620,0 тис. грн. до 107 426,0 тис. грн. за рахунок, переважно, основних засобів (амортизаційні відрахування). Необоротні активи підприємства станом на 30.06.2010 р. дорівнювали 35 653,0 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 33 825,0 тис. грн. (технічні будівлі

житлового комплексу «Чабанка»). Крім того необоротні активи сформовані незавершеним будівництвом у сумі 1 822,0 тис. грн. (вартість ремонтних робіт на об'єкті будівництва).

Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на кінець аналізованого кварталу дорівнювали 71 773,0 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 – 11 671,0 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю - 17 154,0 тис. грн. (переважно заборгованість за реалізовані на вторинному ринку облігації з відстроченням платежу).

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СОФОР» виступали довгострокові зобов'язання – 148 528,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом, наданим нерезидентом – 128 528,0 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені відсоткові облігації власного випуску - 20 000,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.06.2010 р. становили 50 747,0 тис. грн. та практично повністю сформовані наступними статтями: заборгованістю за товари та послуги – 615,0 тис. грн. заборгованістю за виданими авансами у сумі 47 264,0 тис. грн. (нараховані відсотки за користування позикою тощо).

Протягом аналізованого періоду основним джерелом отримання доходу ТОВ «СОФОР» була 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 I півріччя 2010 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав 7 611,0 тис. грн.

Для фінансування поточної діяльності ТОВ «СОФОР» використовує кредитну лінію. Станом на 30.06.2010 р. заборгованість підприємства за кредитною лінією становила 16 255,0 тис. дол. США.

11 квітня 2008 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серії А за № 420/2/08. Станом на 30.06.2010 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. В. Шубіна***

**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	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>39 508</b>	<b>38 179</b>	<b>37 524</b>	<b>36 890</b>	<b>36 263</b>	<b>35 653</b>
Нематеріальні активи	17	12	9	12	8	6
Незавершене будівництво	1 430	1 559	1 626	1 686	1 754	1 822
Основні засоби	38 060	36 608	35 889	35 192	34 501	33 825
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>74 406</b>	<b>74 660</b>	<b>74 081</b>	<b>72 252</b>	<b>71 783</b>	<b>71 773</b>
Запаси:	39 387	39 733	39 813	39 819	39 819	39 821
виробничі запаси	0	50	50	50	50	50
товари	39 387	39 683	39 763	39 769	39 769	39 771
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66	53	28	63	132	111
Дебіторська заборгованість за розрахунками	11 609	11 486	11 629	11 642	11 651	11 671
з бюджетом	11 609	11 486	11 629	11 642	11 651	11 671
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 743	20 173	17 982	17 763	17 231	17 154
Поточні фінансові інвестиції	0	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 456	1 536	1 463	1 430	1 433	1 514
в національній валюті	1 452	1 536	3 065	1 430	1 433	1 514
в іноземній валюті	4	0	1 602	0	0	0
Інші оборотні активи	145	176	62	33	15	0
<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>112 838</b>	<b>111 605</b>	<b>109 142</b>	<b>108 046</b>	<b>107 426</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(59 579)</b>	<b>(67 348)</b>	<b>(80 011)</b>	<b>(84 238)</b>	<b>(87 566)</b>	<b>(91 849)</b>
Статутний капітал	212	212	212	212	212	212
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(59 791)	(67 559)	(80 222)	(84 450)	(87 778)	(92 061)
<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>145 557</b>	<b>151 805</b>	<b>149 796</b>	<b>148 821</b>	<b>148 528</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	126 011	125 557	131 805	129 796	128 821	128 528
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>34 629</b>	<b>39 811</b>	<b>43 584</b>	<b>46 791</b>	<b>50 747</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 071	2 342	2 143	870	686	615
Поточні зобов'язання за розрахунками	25 008	31 835	37 015	40 512	43 861	47 484
з одержаних авансів	25 008	31 731	37 015	40 512	43 750	47 264
з бюджетом	0	104	0	0	111	220
зі страхування	0	0	0	0	0	0
з оплати праці	0	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	406	453	652	2 202	2 244	2 648
<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>112 838</b>	<b>111 605</b>	<b>109 142</b>	<b>108 046</b>	<b>107 426</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0	1 258	1 258	1 258	0	0
Собівартість	342	2 284	4 371	5 364	991	1 967
Валовий прибуток (збиток)	(342)	(1 026)	(3 113)	(4 106)	(991)	(1 967)
Адміністративні витрати	215	138	362	491	110	219
Інші операційні доходи	204	1 394	1 648	2 188	1 336	1 669
Інші операційні витрати	46 270	198	6 638	6 706	264	278
Операційний прибуток (збиток)	(46 623)	32	8 465	(9 115)	(29)	(795)
Фінансові витрати	1 088	3 521	10 620	14 233	3 569	7 188
Інші доходи	20 374	313	313	452	412	522
Інші витрати	28 822	53	1 660	1 764	142	150
Прибуток (збиток) до оподаткування	(56 159)	(3 229)	(20 431)	(24 660)	(3 328)	(7 611)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	<b>(56 159)</b>	<b>(3 229)</b>	<b>(20 431)</b>	<b>(24 660)</b>	<b>(3 328)</b>	<b>(7 611)</b>



---

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