

## **Рейтинговий звіт SOFO 001 -011 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:	18.12.2009 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 2009 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	03.07.2008	18.09.2008	27.03.2009	19.06.2009	11.09.2009	18.12.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB+	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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:**

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності ТОВ «СОФОР» протягом останніх років та від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.09.2009 р. власний капітал становив (-) 80,0 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	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	73 104,4	86 724,7	113 917,0	112 847,0	112 838,0	111 605,0
Власний капітал	(8 253,5)	(3 027,5)	(59 579,0)	(64 118)	(67 348,0)	(80 011,0)
Дебіторська заборгованість	14 617,6	14 869,7	33 418,0	32 926,0	31 712,0	29 639,0
Товарно-матеріальні запаси	3 798,1	2 530,5	39 387,0	39 536,0	39 733,0	39 813,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 363,3	1 256,5	2 071,0	2 114,0	2 342,0	2 143,0
Довгострокові зобов'язання	67 367,0	76 370,2	146 011,0	146 165,0	145 557,0	151 805,0
Основні засоби	797,6	1 167,4	38 060,0	37 342,0	36 608,0	35 889,0
Незавершене будівництво	49 640,0	64 451,6	1 430,0	1 495,0	1 559,0	1 626,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Звітний період	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	285,0	13,0	0,0	0,0	1 258,0	1 258,0
Валовий прибуток (збиток)	(18,9)	5,0	(342,0)	(1 083,0)	(1 026,0)	(3 113,0)
Операційний прибуток (збиток)	(890,4)	2 668,0	46 270,0	(1 118,0)	32,0	(8 465,0)
Чистий прибуток (збиток)	(2 295,1)	2 852,0	(56 159,0)	(4 539,0)	(3 229,0)	(20 431,0)

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.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівняних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009 р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

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. 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 2009 року валюта балансу ТОВ «СОФОР» зменшилась на 1233,0 тис. грн. до 111 605,0 тис. грн. за рахунок, переважно, поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 30.09.2009 р. дорівнювали 37 524,0 тис. грн. та практично повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів – 35 889,0 тис. грн. Крім того необоротні активи сформовані незавершеним будівництвом у сумі 1 626,0 тис. грн. (ремонтні роботи на об'єкті будівництва). Оборотні активи ТОВ «СОФОР» станом на 30.09.2009 р. становили 74 081,0 тис. грн. та представлені, насамперед, товарно-матеріальними запасами у сумі 39 813,0 тис. грн., дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 11 629,0 тис. грн., іншою поточною дебіторською заборгованістю - 17 982,0 тис. грн.

Станом на кінець аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу були довгострокові зобов'язання – 151 805,0 тис. грн., які сформовані заборгованістю за кредитом, наданим нерезидентом - 131 805,0 тис. грн., а також заборгованістю за розміщені відсоткові облігації у сумі 20 000,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 30.09.2009 р. становили 39 810,0 тис. грн. та практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги – 2 143,0 тис. грн., заборгованістю за виданими авансами у сумі 37 015,0 тис. грн.

Протягом 9 місяців 2009 року основним джерелом отримання доходу ТОВ «СОФОР» була позика від нерезидента. Витратами товариства сформовані за рахунок наступних основних складових: витрати на обслуговування житлових будинків та об'єктів інфраструктури, адміністративні витрати, фінансові витрати (сплата відсотків за користування позикою) тощо. Таким чином, за результатами 9 місяців 2009 року діяльність компанії була збитковою, розмір збитку склав 20 431,0 тис. грн.

Для фінансування будівництва житлового комплексу ТОВ «СОФОР» використовує кредитну лінію, надану нерезидентом України. Станом на 30.09.2009 р. заборгованість компанії за цією кредитною лінією становить 16 455,0 тис. дол. США.

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 постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серії А за № 420/2/08. Станом на 30.09.2009 р. облігації серії А розміщено на суму 20 000,0 тис. грн., тобто у повному обсязі.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ТОВ «СОФОР» підтверджено на рівні **uaCCC**, прогноз **«стабільний»**.

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

Показник	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>Актив</b>	<b>86 724,7</b>	<b>113 917,0</b>	<b>112 847,0</b>	<b>112 838,0</b>	<b>111 605,0</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>65 641,4</b>	<b>39 508,0</b>	<b>38 851,0</b>	<b>38 179,0</b>	<b>37 524,0</b>
Нематеріальні активи:	22,4	17,0	14,0	12,0	9,0
Незавершене будівництво	64 451,6	1 430,0	1 495,0	1 559,0	1 626,0
Основні засоби	1 167,4	38 060,0	37 342,0	36 608,0	35 889
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>21 083,2</b>	<b>74 406,0</b>	<b>73 996,0</b>	<b>74 660,0</b>	<b>74 081,0</b>
Запаси:	2 530,5	39 387,0	3 953,6	39 733,0	39 813,0
виробничі запаси	2 530,5	0,0	105,0	50,0	50,0
товари	0,0	39 387,0	39 431,0	39 683,0	39 763,0
Дебіторська заборгованість за товари	56,9	66,0	46,0	53,0	28,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками	10 644,6	11 609,0	11 701,0	11 486,0	11 629,0
з бюджетом	10 644,6	11 609,0	11 701,0	11 486,0	11 629,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 168,2	21 743,0	21 179,0	20 173,0	17 982,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	1 502,0	1 502,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	3 341,6	1 456,0	1 463,0	1 536,0	1 463,0
в національній валюті	2 366,9	1 452,0	1 463,0	1 536,0	3 065,0
в іноземній валюті	974,7	4,0	0,0	0,0	1 602,0
Інші оборотні активи	341,4	145,0	71,0	176,0	62,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,1</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Пасив</b>	<b>86 724,7</b>	<b>113 917,0</b>	<b>112 847,0</b>	<b>112 838,0</b>	<b>111 605,0</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(3 027,5)</b>	<b>(59 579,0)</b>	<b>(64 118,0)</b>	<b>(67 348,0)</b>	<b>(80 011,0)</b>
Статутний капітал	211,8	212,0	212,0	212,0	212,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 239,3)	(59 791,0)	(64 118,0)	(67 559,0)	(80 222,0)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>76 370,2</b>	<b>146 011,0</b>	<b>146 165,0</b>	<b>145 557,0</b>	<b>151 805,0</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	76 370,2	126 011,0	126 165,0	125 557,0	131 805,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	20 000,0	20 000,0	20 000,0	20 000,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>13 382,0</b>	<b>27 485,0</b>	<b>30 801,0</b>	<b>34 629,0</b>	<b>39 811,0</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	1 256,5	2 071,0	2 114,0	2 342,0	2 143,0
Поточні зобов'язання за розрахунками	11 456,0	25 008,0	28 474,0	31 835,0	37 015,0
з одержаних авансів	11 370,0	25 008,0	28 474,0	31 731,0	37 015,0
з бюджетом	21,0	0,0	0,0	104,0	0,0
зі страхування	18,2	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	46,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	669,5	406,0	213,0	453,0	652,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	285,0	13,0	0,0	0,0	1 258,0	1 258,0
Собівартість	303,9	8,0	342,0	1 083,0	2 284,0	4 371,0
Валовий прибуток	(18,9)	5,0	(342,0)	(1 083,0)	(1 026,0)	(3 113,0)
Адміністративні витрати	1 081,4	250,0	215,0	101,0	138,0	362,0
Інші операційні доходи	289,9	3 093,0	204,0	189,0	1 394,0	1 648,0
Інші операційні витрати	80,0	180,0	46 270,0	124,0	198,0	6 638,0
Операційний прибуток	(890,4)	2 668,0	(46 623,0)	(1 118,0)	32,0	8 465,0
Фінансові витрати	73,5	0,0	1 088,0	3 466,0	3 521,0	10 620,0
Інші доходи	7,2	415,0	20 374,0	0,0	313,0	313,0
Інші витрати	1 338,3	231,0	28 822,0	(45,0)	53,0	1 660,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(2 295,0)	2 852,0	(56 159,0)	(4 539,0)	(3 229,0)	(20 431,0)
Податок на прибуток	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток	<b>(2 295,1)</b>	<b>2 852,0</b>	<b>(56 159,0)</b>	<b>(4 539,0)</b>	<b>(3 229,0)</b>	<b>(20 431,0)</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

