

## Рейтинговий звіт PRPL 001-013 short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Промполіткс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	Іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 158 419 892,00 грн.; серії В – 43 318 890,60 грн.; серії С – 20 031 316,00 грн. на загальну суму: 221 770 098,60 грн.
Номінальна вартість:	серія А – 67,00 грн.; серія В – 73,55 грн.; серія С – 127 588,00 грн.
Кількість:	серія А – 2 364 476 штук; серія В – 588 972 штук; серія С – 157 штуки. загальна кількість: 2 957 605 штук
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2011 р.
Термін розміщення:	з 01.07.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін погашення:	з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	30.03.2007 р.
Дата оновлення:	04.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC+</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 повну фінансову звітність ТОВ «Промполіткс» за IV квартал та 2009 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ «Промполіткс» у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, 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.

### Історія кредитного рейтингу

Дата	30.03.07	24.06.08	30.09.08	26.12.08	31.03.09	29.09.09	04.03.2010
Рівень рейтингу	uaCCC+	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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaCCC передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Промполіткс» підтримується:**

- обсягом фінансування проекту будівництва житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську, який станом на 01.03.2010 р. складає 65,3 млн. грн., або близько 30% від кошторисної вартості (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Промполіткс» обмежується:**

- припиненням робіт на об'єкті будівництва житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом (термін погашення – 11 грудня 2012 року) об'єкта незавершеного житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську;
- від'ємним значенням власного капіталу (-17,0 млн. грн.) станом на 31.12.2009 р.;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Активи	28 385,5	285 259,8	285 480,9	285 712,9	285 689,2	284 683,2
Власний капітал	(2 458,1)	(9 952,4)	(11 427,6)	(13 270,2)	(14 901,3)	(16 998,0)
Дебіторська заборгованість	13 090,7	245 823,0	246 329,5	14 170,5	241 556,4	241 351,6
Кредиторська заборгованість	30 843,6	286 860,9	287 110,1	292 153,3	291 486,4	324,9
Поточні зобов'язання	209,2	9 281,9	10 873,2	8 343,2	10 583,1	11 740,7
Товарно-матеріальні запаси	1 562,5	47,6	187,8	1 390,1	1 479,1	497,3
Незавершене будівництво	13 621,0	38 123,4	38 141,4	38 670,7	38 734,1	39 154,5

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом чисті доходи	2 578,1	8 908,7	806,1	2 171,5	3 101,7	4 628,2
Разом витрати	4 016,6	28 752,7	2 298,8	5 489,3	8 050,6	11 673,8
Чистий прибуток	(1 438,5)	(19 844,0)	(1 492,7)	(3 317,8)	(4 948,9)	(7 045,6)

## Резюме

Основним напрямом діяльності ТОВ «Промполіткс» є інвестиційно-будівельний. Товариство здійснює діяльність на ринку будівництва м. Дніпропетровська.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом 2009 року були досить помітними. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області, за 2009 рік підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 2 220,4 млн. грн., що на 44,9% менше, ніж за 2008 рік. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності. У 2009 році продовжувалася тенденція до зменшення вартості житла як на первинному так і на вторинному ринках.

ТОВ «Промполіткс» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів. На сьогодні Товариство як Замовник реалізує перший проект будівництва 20-поверхового житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську, загальною площею 46 161,36 кв. м. Для будівництва житлово-офісного комплексу Товариство отримало в оренду земельну ділянку, розробило проект будівництва, та уклало договір на будівництво. На сьогодні на об'єкті будівництва закінчено роботи з улаштування фундаменту будівлі, здійснюються роботи зі зведення каркасу паркінгів (3-го, 2-го та 1-го поверхів). Орієнтовна кошторисна вартість будівництва складає 221 776,0 тис. грн., з них станом на 01.03.2010 р., за даними компанії, профінансовано робіт на суму 65,3 тис. грн. або близько 30% від кошторису. Здача об'єкта будівництва в експлуатацію планується у II кварталі 2011 року. Сьогодні будівельні роботи на об'єкті тимчасово призупинені. Для фінансування зазначеного будівельного проекту ТОВ «Промполіткс» зареєструвало випуск іменних цільових облігацій серіями А-С, загальною номінальною вартістю 221 770,1 тис. грн.

Результатом фінансово-господарської діяльності ТОВ «Промполіткс» протягом 2009 року стало отримання збитку в сумі (-) 7 045,6 тис. грн. Валюта балансу товариства у IV кварталі 2009 року майже не змінилась (зменшилась на 1 006,0 тис. грн.) і на кінець 2009 року становила 284 683,2 тис. грн. Активи товариства формувались на 14% із необоротних активів (переважно незавершеного будівництва, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську) та на 86% з оборотних активів (переважно іншої поточної дебіторської заборгованості, яка представлена заборгованістю за розміщені облігації).

У своїй діяльності ТОВ «Промполіткс» користується кредитною лінією з лімітом 170 851,8 тис. грн., наданою 13 грудня 2005 року під 12% річних (у травні 2008 року банк підвищив відсоткову ставку до 14,0% річних) та терміном погашення до 12.12.2009 р. (15 січня 2009 року додатковою угодою до кредитного договору №2П030Г від 12.12.2005 р. термін погашення кредиту продовжений до 12 грудня 2012 року). Станом на 31.12.2009 р. заборгованість товариства за кредитною лінією становила 63701,4 тис. грн. Забезпеченням за кредитом є іпотека незавершеного

будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську.

26 червня 2008 року ТОВ «Промполіткс» здійснило реєстрацію у ДКЦПФР облігацій серій А-С (Свідоцтва №536/2/08 – №538/2/08) на загальну суму 221 770,1 тис. грн. Облігації розміщені у повному обсязі.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Промполіткс» підтверджено на рівні uaССС+, з прогнозом «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**



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

	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
<b>Актив</b>	<b>29 539,70</b>	<b>285 259,80</b>	<b>285 480,90</b>	<b>285 712,90</b>	<b>285 689,20</b>	<b>284 683,20</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>15 350,70</b>	<b>38 136,60</b>	<b>38 154,30</b>	<b>38 684,30</b>	<b>38 746,40</b>	<b>39 166,4</b>
Незавершене будівництво	15 342,00	38 123,40	38 141,40	38 670,70	38 734,10	39 154,50
Основні засоби:	8,70	13,20	12,90	13,60	12,03	11,90
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>14 188,70</b>	<b>247 122,20</b>	<b>247 325,60</b>	<b>147 027,60</b>	<b>246 941,08</b>	<b>245 515,80</b>
Запаси:	0,60	47,60	187,80	1 390,10	1 479,10	497,30
виробничі запаси	0,60	47,60	47,60	877,60	942,70	79,80
готова продукція	0,00	0,00	140,20	512,50	536,40	417,50
Дебіторська заборгованість за товари:	4 609,90	4 071,00	4 143,80	4 585,00	4 794,70	3 178,40
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	2 758,70	7 872,10	8 272,50	8 164,50	8 159,30	7 926,10
з бюджетом	2 758,70	7 872,10	8 272,80	8 164,50	8 159,30	7 926,10
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 733,70	233 879,90	233 913,20	1 421,00	228 602,40	230 247,10
Поточні фінансові інвестиції	0,00	735,50	735,50	231 123,90	3 611,50	3 386,50
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,50	516,10	72,80	343,10	294,80	280,40
в національній валюті	17,50	516,10	72,80	343,10	294,80	280,40
Інші оборотні активи	68,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,30</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>29 539,70</b>	<b>285 259,80</b>	<b>285 480,90</b>	<b>285 712,90</b>	<b>285 689,20</b>	<b>284 683,2</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(2 219,70)</b>	<b>(9 952,40)</b>	<b>(11 427,60)</b>	<b>(13 270,20)</b>	<b>(14 901,30)</b>	<b>(16 998,00)</b>
Статутний капітал	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 254,70)	(9 987,40)	(11 462,60)	(13 305,20)	(14 936,30)	(17 033,00)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>30 634,30</b>	<b>285 930,30</b>	<b>286 035,30</b>	<b>290 639,90</b>	<b>290 007,40</b>	<b>289 940,50</b>
Довгострокові кредити банків	30 634,30	285 930,30	286 035,30	290 639,90	290 007,40	289 940,50
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 125,10</b>	<b>9 281,90</b>	<b>10 873,20</b>	<b>8 343,20</b>	<b>10 583,10</b>	<b>11 415,80</b>
Короткострокові кредити банків	0,00	2 392,70	4 584,60	6 829,80	9 104,10	11 415,80
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	1 071,70	301,50	295,20	1 097,20	1 106,70	36,30
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,12	629,10	779,60	416,20	372,30	0,10
з бюджетом	0,10	629,10	779,60	416,20	372,30	0,10
зі страхування	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	52,20	5 958,60	5 213,80	0,00	0,00	0,00
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	1 280,8	2 560,8	494,2	60,7	674,9	849,6	1 652,2
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	<b>0,1</b>	<b>17,3</b>	<b>8 414,5</b>	<b>745,4</b>	<b>1 496,6</b>	<b>2 252,1</b>	<b>3 003,0</b>
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>1 280,9</b>	<b>2 578,1</b>	<b>8 908,7</b>	<b>806,1</b>	<b>2 171,5</b>	<b>3 101,7</b>	<b>4 628,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і	0,0	(782,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>901,1</b>	<b>1 116,5</b>	<b>375,0</b>
Витрати на оплату праці	69,5	154,0	204,7	15,6	36,6	60,9	83,3
Відрахування на соціальні заходи	24,2	55,2	84,5	5,8	15,5	22,7	31,0
Амортизація	3,9	5,3	0,0	0,0	1,8	2,8	3,2
Інші операційні витрати	128,1	838,2	1 094,7	24,9	82,3	121,3	146,3
у тому числі	-	-	-	-	-	-	-
Собівартість реалізованих	1 279,9	2 554,0	0,0	60,6	68,6	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	798,2	1 191,8	27 366,4	<b>2 191,9</b>	<b>4 451,6</b>	6 726,0	9 281,6
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	2,4	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	0,4	0,4
<b>Разом витрати</b>	<b>2 303,8</b>	<b>4 016,6</b>	<b>28 752,7</b>	<b>2 298,8</b>	<b>5 489,3</b>	<b>8 050,6</b>	<b>11 673,8</b>
Чистий прибуток (збиток)	<b>(1 022,9)</b>	<b>(1 438,5)</b>	<b>(19 844,0)</b>	<b>(1 492,7)</b>	<b>(3 317,8)</b>	<b>(4 948,9)</b>	<b>(7 045,6)</b>



Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ станом на середину червня 2009 року