

Рейтинговий звіт PRPL 001-017 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:	14.03.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC+
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 повну фінансову звітність ТОВ «Промполіткс» за 4 квартал та 2010 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	26.12.08	31.03.09	29.09.09	04.03.2010	29.06.2010	16.12.2010	14.03.2011
Рівень рейтингу	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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 «Промполітікс» підтримується:

- обсягом фінансування проекту будівництва житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську, який станом на поточну дату 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 «Промполітікс» 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 (-21,9 млн. грн.) станом на 31.12.2010 р.;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	2008	2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Активи	28 385,5	285 259,8	284 725,1	284 647,8	285 702,7	285 743,5	286 351,8
Власний капітал	(2 458,1)	(9 952,4)	(17 039,9)	(17 074,9)	(20 972,2)	(17 539,2)	(21 933,6)
Дебіторська заборгованість	13 090,7	245 823,0	241 315,3	241 315,3	241 717,2	241 604,8	246 076,3
Кредиторська заборгованість	30 843,6	286 860,9	324,9	331,4	61,8	40,4	52,8
Поточні зобов'язання	209,2	9 281,9	14 803,8	11 747,2	16 366,4	14 264,8	8 518,4
Товарно-матеріальні запаси	1 562,5	47,6	497,3	497,3	131,1	79,8	79,2
Незавершене будівництво	13 621,0	38 123,4	39 156,1	39 156,1	39 231,1	39 478,1	39 503,4

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Разом чисті доходи	2 578,1	8 908,7	4 628,2	777,8	1 232,0	465,0	3 489,9
Разом витрати	4 016,6	28 752,7	11 673,8	2 335,5	5 148,0	3 182,3	8 975,3
Чистий прибуток	(1 438,5)	(19 844,0)	(7 045,6)	(1 557,7)	(3 916,0)	(447,9)	(5 485,4)

Резюме

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

За 2010 рік підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 3023,5 млн. грн., що на 6,2% більше, ніж у 2009 року. На збільшення темпів будівельних робіт у 2010 році порівняно з 2009 роком найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання обсягів робіт в 1,8 раза) та будівництвом доріг, аеродромів та улаштуванням поверхні спортивних споруд (в 1,7 раза). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 70,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 20,4% та 9,1% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 85% виконаних будівельних робіт. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

ТОВ «Промполітікс» 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 з ЗАТ «Аеробуд», яка виступає генпідрядною організацією. На сьогодні на об'єкті будівництва закінчено роботи з улаштування фундаменту будівлі, призупинено 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 поточну дату, 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 «Промполітікс» зареєструвало випуск іменних цільових облігацій серіями А-С, загальною номінальною вартістю 221 770,1 тис. грн.

Валюта балансу товариства за 4 квартал 2010 року майже не змінилась і на кінець 2010 року становила 285 351,8 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) Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Промполіткс» протягом 2010 року була збитковою. Так, на кінець аналізованого періоду підприємство отримало збиток у розмірі (-)5 485,4 тис. грн.

У своїй діяльності ТОВ «Промполіткс» користується кредитною лінією з лімітом 170 851,8 тис. грн., наданою 13 грудня 2005 року під 14% річних та терміном погашення до 12 грудня 2012 року. Станом на 31.12.2010 р. заборгованість товариства за кредитною лінією становила 77 996,9 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».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

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	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Актив	29 539,70	285 259,80	284 725,10	284 647,80	285 702,70	285 743,50	286 351,80
I. Необоротні активи	15 350,70	38 136,60	39 165,10	39 165,10	39 237,300	39 483,00	39 507,10
Незавершене будівництво	15 342,00	38 123,40	39 156,10	39 156,10	39 231,10	39 478,10	39 503,40
Основні засоби:	8,70	13,20	9,00	9,00	6,20	4,90	3,70
II. Оборотні активи	14 188,70	247 122,20	245 560,00	245 482,70	246 465,40	246 260,50	246 844,70
Запаси:	0,60	47,60	497,30	497,30	131,10	79,80	79,20
виробничі запаси	0,60	47,60	79,80	79,80	79,80	79,80	79,20
готова продукція	0,00	0,00	417,50	417,50	51,30	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за товари:	4 609,90	4 071,00	5 434,50	5 434,50	5 992,50	5 992,50	5 922,50
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	2 758,70	7 872,10	7 925,80	7 925,80	7 850,90	7 876,30	7 893,50
з бюджетом	2 758,70	7 872,10	7 925,80	7 925,80	7 850,90	7 876,30	7 893,50
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 733,70	233 879,90	227 955,00	227 955,00	227 873,80	227 736,00	227 711,10
Поточні фінансові інвестиції	0,00	735,50	3 386,50	3 386,50	4 219,00	4 244,00	4 888,70
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,50	516,10	283,60	283,60	310,50	259,40	234,00
в національній валюті	17,50	516,10	283,60	283,60	310,50	259,40	234,00
Інші оборотні активи	68,30	0,00	77,30	0,00	87,60	72,50	45,70
III. Витрати майбутніх періодів	0,30	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	29 539,70	285 259,80	284 725,10	284 647,80	285 702,70	285 743,50	286 351,80
I. Власний капітал	(2 219,70)	(9 952,40)	(17 039,90)	(17 039,90)	(20 972,20)	(17 539,20)	(21 933,60)
Статутний капітал	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 254,70)	(9 987,40)	(17 074,90)	(17 074,90)	(21 007,20)	(17 539,20)	(21 968,60)
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	30 634,30	285 930,30	286 961,20	289 940,50	290 308,50	288 982,90	299 767,00
Довгострокові кредити банків	30 634,30	285 930,30	286 961,20	289 940,50	290 308,50	288 982,90	299 676,00
IV. Поточні зобов'язання	1 125,10	9 281,90	14 803,80	11 747,20	16 366,40	14 264,80	8 518,40
Короткострокові кредити банків	0,00	2 392,70	0,00	11 415,80	0,00	0,00	0,00
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	1 071,70	301,50	38,30	38,30	49,10	39,60	38,30
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,12	629,10	2,70	2,60	12,70	0,80	14,50
з бюджетом	0,10	629,10	2,60	2,60	12,70	0,80	14,50
зі страхування	0,50	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	52,20	5 958,60	14 803,80	290,50	16 304,60	14 224,40	8 465,60
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	2 560,8	494,2	1 652,2	21,7	465,0	465,0	465,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Інші звичайні доходи	17,3	8 414,5	3 003,0	756,1	767,0	2 269,4	3 024,8
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	2 578,1	8 908,7	4 628,2	777,8	1 232,0	2 734,4	3 489,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і	(782,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,4	0,0	375,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	154,0	204,7	83,3	22,8	45,0	66,5	87,6
Відрахування на соціальні заходи	55,2	84,5	31,0	8,5	16,8	24,8	32,6
Амортизація	5,3	0,0	3,2	1,4	2,8	4,1	5,4
Інші операційні витрати	838,2	1 094,7	146,3	53,5	145,4	207,7	283,3
у тому числі	-	-	-				
Собівартість реалізованих	2 554,0	0,0	0,0	21,3	417,5	417,5	417,5
Інші звичайні витрати	1 191,8	27 366,4	9 281,6	2 227,9	4 520,4	2 458,7	8 143,9
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	2,4	0,4	0,1	0,1	3,0	5,0
Разом витрати	4 016,6	28 752,7	11 673,8	2 335,5	5 148,0	3 182,3	8 975,3
Чистий прибуток (збиток)	(1 438,5)	(19 844,0)	(7 045,6)	(1 557,7)	(3 916,0)	(447,9)	(5 485,4)



Рисунок 1. Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ, 2009 р.



Рисунок 2. Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ, 2010 р.