

## **Рейтинговий звіт PASP 001-017 про оновлення кредитного рейтингу**

|  |   |
|--|---|
| Об'єкт рейтингування:                              | боргове зобов'язання ТОВ «Промагросоцпроект»                        |
| Тип рейтингу:                                      | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою |
| Тип боргового зобов'язання:                        | іменні процентні облігації  |
| Обсяг випуску:                                     | серії А – 6 000 000,00 грн.<br>на загальну суму: 6 000 000,00 грн.  |
| Номінальна вартість однієї облігації:              | серії А – 1 000,00 грн.   |
| Кількість облігацій:                               | серії – 6 000 шт.<br>загальна кількість: 6 000 шт.                  |
| Відсоткова ставка:                                 | 18% річних  |
| Термін обігу:                                      | 1 серпня 2005 року - 31 липня 2010 року                             |
| Термін розміщення:                                 | 1 серпня 2005 року - 31 липня 2010 року                             |
| Термін погашення:                                  | 1 серпня 2010 року - 31 січня 2011 року                             |
| Рейтингова дія:                                    | оновлення   |
| Дата визначення:                                   | 14.07.2005 р.   |
| Дата оновлення:                                    | 04.09.2009 р.   |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | <b>uaCC</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 фінансову звітність ТОВ «Промагросоцпроект» за II квартал та 6 місяців 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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  | 14.07.2005 р. | 28.08.2007 р. | 18.06.2009 р. | 04.09.2009 р. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaCC          | uaCC          | uaCC          | uaCC          |
| Прогноз:                                    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія:                             | визначення    | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCC характеризується ВИСОКОЮ ВІРОГІДНІСТЮ ДЕФОЛТУ.

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

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

- –

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

- відсутністю джерел доходів та ліквідних активів;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-)1 931,0 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник                    | 31.12.2006 р. | 31.12.2007 р. | 31.12.2008 р. | 31.03.2009 р. | 30.06.2009 р. |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Активи                      | 1 499,20      | 3 257,40      | 4 317,0       | 4 460,0       | 4 684,0       |
| Власний капітал             | (53,90)       | (462,40)      | (1 411,0)     | (1 667,0)     | (1 931,0)     |
| Дебіторська заборгованість  | 49,90         | 6,60          | 59,0          | 33,0          | 27,0          |
| Кредиторська заборгованість | 866,5         | 21,8          | 54,0          | 65,0          | 64,0          |
| Незавершене будівництво     | 1 410,40      | 3 163,00      | 4 131,0       | 4 362,0       | 4 588,0       |

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

| Показник                      | 31.12.2007 р. | 31.12.2008 р. | 31.03.2009 р. | 30.06.2009 р. |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Валовий прибуток              | 0,00          | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Операційний прибуток (збиток) | (83,80)       | (218,0)       | (47,0)        | (92,0)        |
| Чистий прибуток (збиток)      | (408,50)      | (949,0)       | (256,0)       | (520,0)       |

Основними напрямками діяльності ТОВ «Промагросоцпроект» є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

На сучасному етапі розвитку компанія здійснює реалізацію проекту будівництва культурно-розважального і оздоровчого комплексу у м. Саки в АР Крим. У 2008 році на об'єкті будівництва проводилися роботи з демонтажу будівельних конструкцій будівлі, установці огорож і дамби на території ТОВ «Промагросоцпроект», а також виконано роботи з благоустрою міського пляжу. На сьогодні проект будівництва перебуває у стадії розробки проектною документації та затвердження необхідної дозвільної документації. Протягом I півріччя 2009 року не проводилися проектні роботи та подальший благоустрій території.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Зниження обсягів будівництва за I півріччя 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 56% знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків, на 49% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд. На 33-39% знизилися обсяги робіт зі спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року ТОВ «Промагросоцпроект» отримало збиток у розмірі 520,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу збільшилась на 5% (з 4 460,0 тис. грн. до 4 684,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням незавершеного будівництва товариства (зокрема орендна плата за землю, плата за охорону об'єкта). Джерелом формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме частково розміщені облігації.

Станом на 30.06.2009 р. компанія розмістила облігації на суму 5 055,0 тис. грн., що становить 84,3% від загальної емісії облігацій.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**

## Дані балансу ТОВ «Промагросоцпроект», тис. грн.

| АКТИВ  | 31.12.2006 р.  | 31.12.2007 р.  | 31.12.2008 р.  | 31.03.2009 р.  | 30.06.2009 р.  |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I. Необоротні активи</b>                                      |                |                |                |                |                |
| Незавершене будівництво  | 1 410,4        | 3 163,0        | 4 131,0        | 4 362,0        | 4 588,0        |
| Основні засоби:  |                |                |                |                |                |
| залишкова вартість   | 18,9           | 16,8           | 67,0           | 64,0           | 61,0           |
| первісна вартість  | 24,2           | 23,4           | 85,0           | 84,0           | 84,0           |
| знос   | 5,3            | 6,6            | 17,0           | 20,0           | 23,0           |
| Довгострокові фінансові інвестиції:                              |                |                |                |                |                |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| інші фінансові інвестиції  | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                         | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Відстрочені податкові активи                                     | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Інші необоротні активи   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>Усього за розділом I</b>                                      | <b>1 429,3</b> | <b>3 179,8</b> | <b>4 198,0</b> | <b>4 426,0</b> | <b>4 649,0</b> |
| <b>II. Оборотні активи</b>                                       |                |                |                |                |                |
| Запаси:  |                |                |                |                |                |
| виробничі запаси   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| поточні біологічні активи  | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| незавершене виробництво  | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| готова продукція   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| товари   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Векселі одержані   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:           |                |                |                |                |                |
| чиста реалізаційна вартість                                      | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| первісна вартість  | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| резерв сумнівних боргів  | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:                      |                |                |                |                |                |
| з бюджетом   | 6,5            | 6,6            | 7,0            | 6,0            | 6,0            |
| за виданими авансами   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| з нарахованих доходів  | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| із внутрішніх розрахунків  | 0,1            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                          | 43,3           | 0,0            | 52,0           | 27,0           | 21,0           |
| Поточні фінансові інвестиції                                     | 0,0            | 23,7           | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Грошові кошти та їх еквіваленти:                                 |                |                |                |                |                |
| в національній валюті  | 19,3           | 44,2           | 60,0           | 1,0            | 7,0            |
| в іноземній валюті   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Інші оборотні активи   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>Усього за розділом II</b>                                     | <b>69,2</b>    | <b>75,0</b>    | <b>119,0</b>   | <b>34,0</b>    | <b>34,0</b>    |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>                           | <b>0,7</b>     | <b>2,6</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>1,0</b>     |
| <b>БАЛАНС</b>  | <b>1 499,2</b> | <b>3 257,4</b> | <b>4 317,0</b> | <b>4 460,0</b> | <b>4 684,0</b> |



| ПАСИВ  | 31.12.2006 р.  | 31.12.2007 р.  | 31.12.2008 р.    | 31.03.2009 р.    | 30.06.2009 р.    |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I. Власний капітал</b>                                |                |                |                  |                  |                  |
| Статутний капітал  | 60,0           | 60,0           | 60,0             | 60,0             | 60,0             |
| Пайовий капітал  | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Додатковий вкладений капітал                             | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інший додатковий капітал                                 | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервний капітал  | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)              | (113,9)        | (522,4)        | (1 471,0)        | (1 727,0)        | (1 991,0)        |
| Неоплачений капітал                                      | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Вилучений капітал  | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Усього за розділом I</b>                              | <b>(53,9)</b>  | <b>(462,4)</b> | <b>(1 411,0)</b> | <b>(1 667,0)</b> | <b>(1 931,0)</b> |
| <b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>      |                |                |                  |                  |                  |
| Забезпечення виплат персоналу                            | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інші забезпечення  | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Цільове фінансування                                     | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Усього за розділом II</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>                   |                |                |                  |                  |                  |
| Довгострокові кредити банків                             | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання                | 586,3          | 3 373,3        | 4 605,0          | 4 785,0          | 5 055,0          |
| Відстрочені податкові зобов'язання                       | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інші довгострокові зобов'язання                          | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Усього за розділом III</b>                            | <b>586,3</b>   | <b>3 373,3</b> | <b>4 605,0</b>   | <b>4 785,0</b>   | <b>5 055,0</b>   |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                          |                |                |                  |                  |                  |
| Короткострокові кредити банків                           | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Векселі видані   | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги   | 866,5          | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:                    |                |                |                  |                  |                  |
| з одержаних авансів                                      | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з бюджетом   | 0,0            | 21,8           | 54,0             | 65,0             | 64,0             |
| з позабюджетних платежів                                 | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| зі страхування   | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з оплати праці   | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| з учасниками   | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| із внутрішніх розрахунків                                | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Інші поточні зобов'язання                                | 100,3          | 324,7          | 1 069,0          | 1 277,0          | 1 496,0          |
| <b>Усього за розділом IV</b>                             | <b>966,8</b>   | <b>346,5</b>   | <b>1 123,0</b>   | <b>1 342,0</b>   | <b>1 560,0</b>   |
| <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>       |
| <b>БАЛАНС</b>  | <b>1 499,2</b> | <b>3 257,4</b> | <b>4 317,0</b>   | <b>4 460,0</b>   | <b>4 684,0</b>   |

## Дані фінансового звіту ТОВ «Промагросоцпроект», тис. грн.

| Стаття   | 31.12.2007 р. | 31.12.2008 р. | 31.03.2009 р. | 30.06.2009 р. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)        | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Податок на додану вартість   | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Акцизний збір  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Інші вирахування з доходу  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)             | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| <b>Валовий:</b>  |               |               |               |               |
| прибуток   | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| збиток   | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Інші операційні доходи   | 0,2           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Адміністративні витрати  | 84,0          | 218,0         | 47,0          | 92,00         |
| Витрати на збут  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Інші операційні витрати  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| <b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>                  |               |               |               |               |
| прибуток   | –             | –             | –             | –             |
| збиток   | 83,8          | 218,0         | 47,0          | 92,0          |
| Доход від участі в капіталі  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Інші фінансові доходи  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Інші доходи  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Фінансові витрати  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Витрати від участі в капіталі  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Інші витрати   | 324,7         | 731,0         | 209,0         | 428,00        |
| <b>Фінансові результати до оподаткування:</b>                            |               |               |               |               |
| прибуток   | –             | –             | –             | –             |
| збиток   | 408,5         | 949,0         | 256,0         | 520,0         |
| Податок на прибуток  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| <b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>                    |               |               |               |               |
| прибуток   | –             | –             | –             | –             |
| збиток   | 408,5         | 949,0         | 256,0         | 520,0         |
| Надзвичайні:   |               |               |               |               |
| доходи   | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| витрати  | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| Податки з надзвичайного прибутку   | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           |
| <b>Чистий:</b>   |               |               |               |               |
| прибуток   | –             | –             | –             | –             |
| збиток   | <b>408,5</b>  | <b>949,0</b>  | <b>256,0</b>  | <b>520,0</b>  |