

**Кредит-Рейтинг**

а/с 921, Київ, 01024, Україна  
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554  
e-mail: [office@credit-rating.com.ua](mailto:office@credit-rating.com.ua)  
<http://www.credit-rating.com.ua>

## Рейтинговий звіт PRPL 001-010-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:	30.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC+</b>
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 I квартал 2009 року, 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	30.06.09
Рівень рейтингу	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 «Прормполітікс» підтримується:**

- обсягом фінансування проекту будівництва житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську, який станом на 31.03.2009 р. складає 64,4 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 «Прормполітікс» обмежується:**

- призупиненням 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 (-11,4 млн. грн.) станом на 31.03.2009 р.;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, 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	2006	2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	8 423,2	28 385,5	32 520,8	285 259,8	285 480,9
Власний капітал	(1 019,6)	(2 458,1)	(3 603,9)	(9 952,4)	(11 427,6)
Дебіторська заборгованість	2 730,1	13 090,7	14 678,1	245 823,0	246 329,5
Кредиторська заборгованість	9 158,5	30 843,6	36 124,7	286 860,9	287 110,1
Поточні зобов'язання	9 442,8	209,2	443,0	9 281,9	10 873,2
Товарно-матеріальні запаси	0,2	1 562,5	2 620,7	47,6	187,8
Незавершене будівництво	5 678,7	13 621,0	15 178,3	38 123,4	38 141,4

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

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	1 280,9	2 578,1	122,2	8 908,7	806,1
Разом витрати	(1 991,1)	4 016,6	2 834,3	28 752,7	2 298,8
Чистий прибуток	(710,2)	(1 438,5)	(2 712,1)	(19 844,0)	(1 492,7)

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

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Чи не найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит.

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 з ЗАТ «Аеробуд», яка виступає генпідрядною організацією. 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

31.03.2009 р., за даними компанії, профінансовано робіт на суму 64 400,8 тис. грн. (станом на 31.12.2008 р. – 64 160,2 тис. грн.), або близько 30,0% 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 I кварталу 2009 року стало отримання збитку в сумі (-) 1 492,7 тис. грн. Валюта балансу товариства у I кварталі 2009 року майже не змінилась (збільшилась на 0,1%, або на 221,1 тис. грн.) і на кінець аналізованого періоду становила 285 480,9 тис. грн. Активи товариства формувались на 13,4% із необоротних активів (переважно незавершеного будівництва, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську) та на 86,6% з оборотних активів (переважно іншої поточної дебіторської заборгованості, яка представлена заборгованістю за розміщені облігації). Основним джерелом формування валюти балансу компанії виступили довгострокові зобов'язання (довгостроковий банківський кредит від КБ «ПриватБанк» – 64,3 млн. грн. та розміщені у повному обсязі цільові облігації серій А-С – 221,8 млн. грн.). Власний капітал на кінець аналізованого періоду був від'ємним.

У своїй діяльності ТОВ «Промполіткс» користується кредитною лінією з лімітом 170 851,8 тис. грн., наданою 13 грудня 2005 року КБ «ПриватБанк» під 12% річних (у травні 2008 року КБ «ПриватБанк» 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 2009 року). Станом на 31.03.2009 р. заборгованість товариства за кредитною лінією становила 64 265,2 тис. грн. (станом на 31.12.2008 р. – 64 160,2 тис. грн.). Забезпеченням за кредитом в КБ «ПриватБанк» 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. Станом на 31.03.2009 р. облігації розміщені на первинному ринку 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 моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**



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

	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>8 423,20</b>	<b>29 539,70</b>	<b>32 520,80</b>	<b>285 259,80</b>	<b>285 480,90</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>5 691,90</b>	<b>15 350,70</b>	<b>15 186,30</b>	<b>38 136,60</b>	<b>38 154,30</b>
Незавершене будівництво	5 678,70	15 342,00	15 178,30	38 123,40	38 141,40
Основні засоби:	13,20	8,70	7,90	13,20	12,90
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>2 731,30</b>	<b>14 188,70</b>	<b>17 334,20</b>	<b>247 122,20</b>	<b>247 325,60</b>
Запаси:	0,20	0,60	2 620,10	47,60	187,80
виробничі запаси	0,20	0,60	2 620,10	47,60	47,60
готова продукція	0,00	0,00	0,00	0,00	140,20
Дебіторська заборгованість за товари:	1 536,90	4 609,90	3 727,10	4 071,00	4 143,80
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 193,20	2 758,70	7 365,50	7 872,10	8 272,50
з бюджетом	1 072,80	2 758,70	3 564,20	7 872,10	8 272,80
за виданими авансами	120,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	6 733,70	7 386,80	233 879,90	233 913,20
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,00	17,50	8,40	516,10	72,80
в національній валюті	0,00	17,50	8,40	516,10	72,80
Інші оборотні активи	1,00	68,30	27,00	0,00	0,00
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>8 423,20</b>	<b>29 539,70</b>	<b>32 520,80</b>	<b>285 259,80</b>	<b>285 480,90</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>-1 019,60</b>	<b>-2 219,70</b>	<b>-3 603,90</b>	<b>-9 952,40</b>	<b>-11 427,60</b>
Статутний капітал	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 054,60	-2 254,70	-3 638,90	-9 987,40	-11 462,60
Неоплачений капітал	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>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,00</b>	<b>30 634,30</b>	<b>35 681,70</b>	<b>285 930,30</b>	<b>286 035,30</b>
Довгострокові кредити банків	0,00	30 634,30	35 681,70	285 930,30	286 035,30
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>9 442,80</b>	<b>1 125,10</b>	<b>443,00</b>	<b>9 281,90</b>	<b>10 873,20</b>
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	2 392,70	4 584,60
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	9 157,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	0,80	1 071,70	169,40	301,50	295,20
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	0,12	0,00	629,10	779,60
з бюджетом	0,00	0,10	0,10	629,10	779,60
зі страхування	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
з оплати праці	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	284,30	52,20	273,00	5 958,60	5 213,80
<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>

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

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	1 280,8	2 560,8	122,2	494,2	60,7
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,1	17,3	0,0	8 414,5	745,4
Надзвичайні доходи	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>122,2</b>	<b>8 908,7</b>	<b>806,1</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	(782,3)	(775,0)	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	69,5	154,0	39,9	204,7	15,6
Відрахування на соціальні заходи	24,2	55,2	14,8	84,5	5,8
Амортизація	3,9	5,3	1,8	0,0	0,0
Інші операційні витрати	128,1	838,2	1 500,2	1 094,7	24,9
у тому числі	-	-	-	-	-
Собівартість реалізованих товарів	1 279,9	2 554,0	121,9	0,0	60,6
Інші звичайні витрати	798,2	1 191,8	380,7	27 366,4	2 191,9
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>2 303,8</b>	<b>4 016,6</b>	<b>2 834,3</b>	<b>28 752,7</b>	<b>2 298,8</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 022,9)</b>	<b>(1 438,5)</b>	<b>(2 712,1)</b>	<b>(19 844,0)</b>	<b>(1 492,7)</b>



Рисунок 1. Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ станом на середину лютого 2009 року



Рисунок 2. Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року