

Рейтинговий звіт PRPL 001-012 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:	29.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 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	29.09.09	29.12.09
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 «Прормполіткс» підтримується:

- обсягом фінансування проекту будівництва житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську, який станом на 30.09.2009 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 «Прормполіткс» обмежується:

- тимчасовим 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 (-14,9 млн. грн.) станом на 30.09.2009 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;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	28 385,5	39 946,5	285 259,8	285 480,9	285 712,9	285 689,2
Власний капітал	(2 458,1)	(5 602,6)	(9 952,4)	(11 427,6)	(13 270,2)	(14 901,3)
Дебіторська заборгованість	13 090,7	10 980,6	245 823,0	246 329,5	14 170,5	241 556,4
Кредиторська заборгованість	30 843,6	45 549,1	286 860,9	287 110,1	292 153,3	291 486,4
Поточні зобов'язання	209,2	1 715,4	9 281,9	10 873,2	8 343,2	10 583,1
Товарно-матеріальні запаси	1 562,5	110,8	47,6	187,8	1 390,1	1 479,1
Незавершене будівництво	13 621,0	28 572,7	38 123,4	38 141,4	38 670,7	38 734,1

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	9 міс. 2009	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	2 578,1	230 184,2	8 908,7	806,1	2 171,5	3 101,7
Разом витрати	4 016,6	228 717,6	28 752,7	2 298,8	5 489,3	8 050,6
Чистий прибуток	(1 438,5)	1 466,6	(19 844,0)	(1 492,7)	(3 317,8)	(4 948,9)

Резюме

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

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 у січні–вересні 2009 р. підприємствами Дніпропетровської області було виконано будівельних робіт на суму 1 475,9 млн. грн., що на 50,9% менше відповідного періоду минулого року. Протягом 9 місяців 2009 р. в Дніпропетровській області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 123,1 тис. кв. м., що на 58,5% менше, ніж у відповідному періоді 2008 р.

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. 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 30.09.2009 р., за даними компанії, профінансовано робіт на суму 64 400,8 тис. грн. (протягом II-III кварталу 2009 року сума фінансування не змінилась), 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 9 місяців 2009 року стало отримання збитку в сумі (-) 4 948,9 тис. грн. Валюта балансу товариства у III кварталі 2009 року майже не змінилась (зменшилась на 23,7,0 тис. грн.) і на кінець аналізованого періоду становила 285 689,2 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 підвищує 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 30.09.2009 р. заборгованість товариства за кредитною лінією

становила 72 872,4 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. Станом на 30.09.2009 р. 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 «Промполітікс», тис. грн.

	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	29 539,70	39 946,50	285 259,80	285 480,90	285 712,90	285 689,20
I. Необоротні активи	15 350,70	28 580,00	38 136,60	38 154,30	38 684,30	38 746,40
Незавершене будівництво	15 342,00	28 572,70	38 123,40	38 141,40	38 670,70	38 734,10
Основні засоби:	8,70	7,30	13,20	12,90	13,60	12,03
II. Оборотні активи	14 188,70	11 366,20	247 122,20	247 325,60	147 027,60	246 941,08
Запаси:	0,60	110,80	47,60	187,80	1 390,10	1 479,10
виробничі запаси	0,60	110,80	47,60	47,60	877,60	942,70
готова продукція	0,00	0,00	0,00	140,20	512,50	536,40
Дебіторська заборгованість за товари:	4 609,90	3 727,10	4 071,00	4 143,80	4 585,00	4 794,70
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	2 758,70	4 838,90	7 872,10	8 272,50	8 164,50	8 159,30
з бюджетом	2 758,70	4 838,90	7 872,10	8 272,80	8 164,50	8 159,30
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 733,70	2 414,60	233 879,90	233 913,20	1 421,00	228 602,40
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	735,50	735,50	231 123,90	3 611,50
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,50	2,60	516,10	72,80	343,10	294,80
в національній валюті	17,50	2,60	516,10	72,80	343,10	294,80
Інші оборотні активи	68,30	272,20	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,30	0,30	1,00	1,00	1,00	1,00
Пасив	29 539,70	39 946,50	285 259,80	285 480,90	285 712,90	285 689,20
I. Власний капітал	(2 219,70)	(5 602,60)	(9 952,40)	(11 427,60)	(13 270,20)	(14 901,30)
Статутний капітал	35,00	70,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 254,70)	(5 637,60)	(9 987,40)	(11 462,60)	(13 305,20)	(14 936,30)
Неоплачений капітал	0,00	35,00	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
III. Довгострокові зобов'язання	30 634,30	43 833,70	285 930,30	286 035,30	290 639,90	290 007,40
Довгострокові кредити банків	30 634,30	43 833,70	285 930,30	286 035,30	290 639,90	290 007,40
IV. Поточні зобов'язання	1 125,10	1 715,40	9 281,90	10 873,20	8 343,20	10 583,10
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	2 392,70	4 584,60	6 829,80	9 104,10
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	1 675,60	301,50	295,20	1 097,20	1 106,70
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,12	0,20	629,10	779,60	416,20	372,30
з бюджетом	0,10	0,00	629,10	779,60	416,20	372,30
зі страхування	0,50	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,60	-0,20	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	52,20	39,60	5 958,60	5 213,80	0,00	0,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2006	2007	9 міс. 2009	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	1 280,8	2 560,8	0,0	494,2	60,7	674,9	849,6
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,1	17,3	230 184,0	8 414,5	745,4	1 496,6	2 252,1
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	1 280,9	2 578,1	230 184,2	8 908,7	806,1	2 171,5	3 101,7
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	(782,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,4	93,2	0,0	0,0	901,1	1 116,5
Витрати на оплату праці	69,5	154,0	167,9	204,7	15,6	36,6	60,9
Відрахування на соціальні заходи	24,2	55,2	63,0	84,5	5,8	15,5	22,7
Амортизація	3,9	5,3	1,8	0,0	0,0	1,8	2,8
Інші операційні витрати	128,1	838,2	120,2	1 094,7	24,9	82,3	121,3
у тому числі	-	-	-	-	-	-	-
Собівартість реалізованих	1 279,9	2 554,0	0,0	0,0	60,6	68,6	0,0
Інші звичайні витрати	798,2	1 191,8	228 270,2	27 366,4	2 191,9	4 451,6	6 726,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	1,3	2,4	0,0	0,4	0,4
Разом витрати	2 303,8	4 016,6	228 717,6	28 752,7	2 298,8	5 489,3	8 050,6
Чистий прибуток (збиток)	(1 022,9)	(1 438,5)	1 466,6	(19 844,0)	(1 492,7)	(3 317,8)	(4 948,9)



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