

## Рейтинговий звіт PASP 001-019 short 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. на загальну суму: 6 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 1 000,00 грн.
Кількість облігацій:	серії – 6 000 шт. 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:	03.06.2010 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 I квартал 2010 року, 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.	17.12.2009 р.	04.03.2010 р.	03.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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 ((-)2 803,0 тис. грн. станом на 31.03.2010 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	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Активи	3 257,4	4 317,0	4 460,0	4 684,0	4 886,0	5 267,0	5 828,0
Власний капітал	(462,4)	(1 411,0)	(1 667,0)	(1 931,0)	(2 218,0)	(2 505,0)	(2 803,0)
Дебіторська заборгованість	6,6	59,0	33,0	27,0	23,0	29,0	36,0
Кредиторська заборгованість	21,8	54,0	65,0	64,0	72,0	218,0	174,0
Незавершене будівництво	3 163,0	4 131,0	4 362,0	4 588,0	4 798,0	5 187,0	5 745,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.
Валовий прибуток	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(83,80)	(218,0)	(47,0)	(92,0)	(141,0)	(182,0)	(41,0)
Чистий прибуток (збиток)	(408,50)	(949,0)	(256,0)	(520,0)	(807,0)	(1 094,0)	(298,0)

## Резюме

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 проектної документації та затвердження необхідної дозвільної документації. Протягом 2009 року-І кварталу 2010 року не проводились проектні роботи та подальший благоустрій території.

У І кварталі 2010 року у будівельній галузі Автономної Республіки Крим продовжується спад, хоча темпи його уповільнились, про що свідчить зниження обсягів будівництва на 34,5% проти 45,1% у І кварталі 2009 року. Всього у січні-березні 2010 року, будівельними організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 228,4 млн. грн. Ситуація на первинному ринку нерухомості, у І кварталі 2010 року залишається складною. Із 180 новобудов, за даними компанії «SV Development» роботи ведуться лише на 20-25%. У забудовників, як і в минулому році, спостерігаються проблеми із залученням фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що не дає підстав для поживлення ринку. Ринку житлової нерухомості Автономної Республіки Крим у 2010 році залишаються неоднозначними. З однієї сторони наведені вище фактори будуть стримувати подальший розвиток, з іншої – значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування можуть вплинути на поживлення попиту на нерухомість.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом І кварталу 2010 року ТОВ «Промагросоцпроект» отримало збиток у розмірі 298,0 тис. грн. При цьому, протягом І кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Промагросоцпроект» збільшилась на 11% (з 5 267,0 тис. грн. до 5 828,0 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 І кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, а саме частково розміщені облігації.

Станом на 31.03.2010 р. компанія розмістила облігації в повному обсязі. Покупцями облігацій стали ТОВ «КУА «Капітал Груп» та ТОВ «Нерухомість столиці».

## Висновок

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*Т.О. Гулик*

## **Додатки**

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

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
<b>I. Необоротні активи</b>								
Незавершене будівництво	1 410,4	3 163,0	4 131,0	4 362,0	4 588,0	4 798,0	5 187,0	5 745,0
Основні засоби:								
залишкова вартість	18,9	16,8	67,0	64,0	61,0	58,0	48,0	45,0
первісна вартість	24,2	23,4	85,0	84,0	84,0	84,0	77,0	77,0
знос	5,3	6,6	17,0	20,0	23,0	26,0	29,0	32,0
Довгострокові фінансові інвестиції:								
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	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>4 856,0</b>	<b>5 235,0</b>	<b>5 790,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>								
Запаси:								
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	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	6,0	6,0	6,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	43,3	0,0	52,0	27,0	21,0	17,0	23,0	30,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	23,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:								
в національній валюті	19,3	44,2	60,0	1,0	7,0	7,0	3,0	1,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	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>30,0</b>	<b>32,0</b>	<b>37,0</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>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>	<b>4 886,0</b>	<b>5 267,0</b>	<b>5 828,0</b>



ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
<b>I. Власний капітал</b>								
Статутний капітал	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	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)	(2 278,0)	(2 565,0)	(2 863,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	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>(2 218,0)</b>	<b>(2 505,0)</b>	<b>(2 803,0)</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>								
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	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>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	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	5 300,0	5 576,0	6 001,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	221,0
<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>5 300,0</b>	<b>5 576,0</b>	<b>6 222,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>								
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	21,8	54,0	65,0	64,0	60,0	218,0	174,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	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	1 732,0	1 978,0	2 235,0
<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>1 804,0</b>	<b>2 196,0</b>	<b>2 409,0</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>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>	<b>4 886,0</b>	<b>5 267,0</b>	<b>5 828,0</b>

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

Стаття	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Валовий:</b>							
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Адміністративні витрати	84,0	218,0	47,0	92,00	141,00	182,0	41,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	0,0	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	141,0	182,0	41,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	324,7	731,0	209,0	428,00	666,00	912,00	257,00
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>							
прибуток	-	-	-	-	-	-	-
збиток	408,5	949,0	256,0	520,0	807,0	1 094,0	298,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	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	807,0	1 094,0	298,0
Надзвичайні:							
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>							
<b>прибуток</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>збиток</b>	<b>408,5</b>	<b>949,0</b>	<b>256,0</b>	<b>520,0</b>	<b>807,0</b>	<b>1 094,0</b>	<b>298,0</b>