

Рейтинговий звіт PRPL 001-019 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 14.07.2008 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:	27.09.2011 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 II квартал та I півріччя 2011 загалом року 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	29.09.09	29.06.2010	16.12.2010	14.03.2011	13.09.2011	27.09.2011
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 «Промполіткс» підтримується:

- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлово-офісного комплексу з підземним паркінгом по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську (станом на 30.06.2011 р. обсяг незавершеного будівництва становив 39,5 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С.

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

- призупиненням робіт на об'єкті будівництва житлово-офісного комплексу;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом об'єкта незавершеного будівництва по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.06.2011 р. – (-) 31,2 млн. грн.);
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- 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	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	28 385,5	285 259,8	284 725,1	285 702,7	285 810,4	285 773,0	469 952,0
Власний капітал	(2 458,1)	(9 952,4)	(17 039,9)	(20 972,2)	(22 429,4)	(25 023,4)	(31 205,0)
Дебіторська заборгованість	13 090,7	245 823,0	241 315,3	241 717,2	239 303,8	239 265,2	423 311,0
Кредиторська заборгованість	30 843,6	286 860,9	324,9	61,8	52,9	47,8	48,0
Поточні зобов'язання	209,2	9 281,9	14 803,8	16 366,4	8 472,8	512,4	946,0
Товарно-матеріальні запаси	1 562,5	47,6	497,3	131,1	79,2	79,2	79,0
Незавершене будівництво	13 621,0	38 123,4	39 156,1	39 231,1	39 521,1	39 546,3	39 555,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Разом чисті доходи	2 578,1	8 908,7	4 628,2	778,0	3 489,9	9,5	14,0
Разом витрати	4 016,6	28 752,7	11 673,8	2 336,0	8 975,3	2 603,5	8 790,0
Чистий прибуток (збиток)	(1 438,5)	(19 844,0)	(7 045,6)	(1 558,0)	(5 485,4)	(2 594,0)	(8 776,0)

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

Протягом II кварталу 2011 року, в порівнянні з січнем-березнем, темпи зростання обсягів будівельних робіт дещо уповільнились. Так, за даними Головного управління статистики за I півріччя 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 1 570,2 млн. грн., що на 9,6% більше ніж за відповідний період попереднього року, тоді як у I кварталі 2011 року приріст склав 12,7%. Зростання обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок збільшення обсягів робіт на будівництві будівель та споруд (зростання на 6,5%) та робіт з підготовки будівельних ділянок (зростання на 28,7%), питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 77,5% та 16,4% відповідно. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 71,0% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 21,3% та 7,7% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає понад 80% від загального обсягу виконаних будівельних робіт по області.

Протягом I півріччя 2011 року у Дніпропетровській області спостерігалось зростання обсягів введення в експлуатацію житлової нерухомості. Так, у звітному періоді на території області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 94,9 тис. кв. м, що у 1,6 рази більше ніж за відповідний період 2010 року. Протягом аналізованого періоду будівельна галузь м. Дніпропетровська 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.

На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Загалом у порівнянні з аналогічним періодом минулого року відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. На вторинному ринку нерухомості м. Дніпропетровська у II кварталі 2011 року суттєвих змін не відбувалось. Інформація про справжню кількість укладених угод купівлі-продажу на вторинному ринку фактично відсутня, але точно відомо, що вона є незначною, про що свідчить відносна стабільність цін на нерухомість. В цілому сектор будівництва та нерухомості м. Дніпропетровська відображає загальнодержавний стан галузі, тому значного відновлення ринку слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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. 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. Згідно фінансової звітності підприємства, станом на 30.06.2011 р. обсяг незавершеного будівництва становив 39,5 млн. грн. (протягом II кварталу 2011 року не змінився). Здача об'єкта будівництва в експлуатацію планувалась у II кварталі 2011 року. Сьогодні будівельні роботи на об'єкті тимчасово призупинені. Для фінансування будівництва зазначеного проекту ТОВ «Промполітекс» здійснило випуск іменних цільових облігацій серіями А-С, загальною номінальною вартістю 221 770,1 тис. грн.

Валюта балансу товариства протягом II кварталу 2011 року збільшилась на 64% або 184 179,0 тис. грн. і на кінець червня 2011 року становила 469 952,0 тис. грн. Зростання активів відбулось за рахунок оборотних активів (переважно іншої поточної дебіторської заборгованості), пасиву – внаслідок збільшення довгострокових зобов'язань (довгострокових банківських кредитів).

Станом на 30.06.2011 р. активи товариства формувались на 9% з необоротних активів (переважно незавершеного будівництва, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську) та на 91% з оборотних активів. Станом на 30.06.2011 р. основним джерелом формування валюти балансу виступали довгострокові зобов'язання у розмірі 500 211,0 тис. грн., які відображають заборгованість товариства за розміщеними цільовими облігаціями на суму 221 770,0 тис. грн. та за довгостроковими банківськими кредитами – 278 441,0 тис. грн. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Промполітекс» протягом I півріччя 2011 року була збитковою. Так, на кінець аналізованого періоду підприємство отримало збиток у розмірі (-) 8 776,0 тис. грн.

Станом на 30.06.2011 р. ТОВ «Промполітекс» має заборгованість за банківськими кредитами на суму 278 444,4 тис. грн.

26 червня 2008 року ТОВ «Промполітекс» здійснило реєстрацію облігацій серій А-С (Свідоцтва №536/2/08 – №538/2/08) на загальну суму 221 770,1 тис. грн. Станом на 30.06.2011 р. облігації розміщені у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Промполіткс» підтверджено на рівні uaССС+, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Ю. В. Просоленко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Промполітікс», тис. грн.

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Актив	29 539,70	285 259,80	284 725,10	39 237,30	285 810,40	285 773,00	469 952,00
I. Необоротні активи	15 350,70	38 136,60	39 165,10	39 237,30	41 800,30	41 824,40	41 834,00
Незавершене будівництво	15 342,00	38 123,40	39 156,10	39 231,10	39 521,10	39 546,30	39 555,00
Основні засоби	8,70	13,20	9,00	6,20	3,70	2,60	3,00
Інші оборотні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	2 275,50	2 275,50	2 276,00
II. Оборотні активи	14 188,70	247 122,20	245 560,00	246 465,40	244 010,10	243 948,60	428 118,00
Запаси:	0,60	47,60	497,30	131,10	79,20	79,20	79,00
виробничі запаси	0,60	47,60	79,80	79,80	79,20	79,20	79,00
готова продукція	0,00	0,00	417,50	51,30	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за товари:	4 609,90	4 071,00	5 434,50	5 992,50	3 717,00	3 717,00	3 717,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	2 758,70	7 872,10	7 925,80	7 850,90	7 896,90	7 902,80	7 917,00
з бюджетом	2 758,70	7 872,10	7 925,80	7 850,90	7 896,90	7 902,80	7 917,00
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	227 873,80	227 689,90	227 645,40	411 677,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	735,50	3 386,50	4 219,00	4 393,10	4 393,10	4 393,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,50	516,10	283,60	310,50	234,00	211,10	186,00
в національній валюті	17,50	516,10	283,60	310,50	234,00	211,10	186,00
Інші оборотні активи	68,30	0,00	77,30	87,60	0,00	0,00	149,00
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	285 702,70	285 810,40	285 773,00	469 952,00
I. Власний капітал	(2 219,70)	(9 952,40)	(17 039,90)	(20 972,20)	(22 429,40)	(25 023,40)	(31 205,00)
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)	(21 007,20)	(22 464,40)	(25 058,40)	(31 240,00)
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	290 308,50	299 767,00	310 284,00	500 211,00
IV. Поточні зобов'язання	1 125,10	9 281,90	14 803,80	16 366,40	8 472,80	512,40	946,00
Короткострокові кредити банків	0,00	2 392,70	0,00	0,00	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	49,10	38,40	35,10	35,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,12	629,10	2,70	12,70	14,50	12,70	13,00
з бюджетом	0,10	629,10	2,60	12,70	14,50	12,70	13,00
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	16 304,60	8 419,90	464,60	898,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполітікс»

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

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2010	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	2 560,8	494,2	1 652,2	22,0	465,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	9,5	0,0
Інші звичайні доходи	17,3	8 414,5	3 003,0	756,0	3 024,8	0,0	14,0
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	778,0	3 489,9	9,5	14,0
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	0,0	87,6	19,3	0,0
Відрахування на соціальні заходи	55,2	84,5	31,0	0,0	32,6	7,1	0,0
Амортизація	5,3	0,0	3,2	0,0	5,4	1,1	0,0
Інші операційні витрати	838,2	1 094,7	146,3	108,0	283,3	94,5	180,0
у тому числі							
Собівартість реалізованих	2 554,0	0,0	0,0	0,0	417,5	42,8	0,0
Інші звичайні витрати	1 191,8	27 366,4	9 281,6	2 228,0	8 143,9	2 481,4	8 610,0
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	0,0	5,0	0,1	0,0
Разом витрати	4 016,6	28 752,7	11 673,8	2 336,0	8 975,3	2 603,5	8 790,0
Чистий прибуток (збиток)	(1 438,5)	(19 844,0)	(7 045,6)	(1 558,0)	(5 485,4)	(2 594,0)	(8 776,0)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»



Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ, на кінець 2010 року



Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ, станом на 25.06.2011 р.