

## **Рейтинговий звіт PRPL 001-022 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:	серій А-С - з 14.07.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін погашення:	серій А-С - з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	30.03.2007 р.
Дата оновлення:	23.08.2012 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 шкала кредитних рейтингів 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.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Промполіткс» за IV квартал та 2011 рік загалом, I квартал 2012 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ «Промполіткс» у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	30.03.2007	29.09.2009	29.06.2010	16.12.2010	14.03.2011	13.09.2011	27.09.2011	29.03.2012	23.08.2012
Рівень рейтингу:	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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 31.03.2012 р. - 39,7 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, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом об'єкта незавершеного будівництва по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 31.03.2012 р. – (-) 57 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;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	285 259,8	284 725,1	285 810,4	469 952,0	469 831,0	469 962,1	470 054,9
Незавершені капітальні інвестиції	38 123,4	39 156,1	39 521,1	39 555,0	39 594,0	39 658,8	39 732,9
Дебіторська заборгованість	245 823,0	241 315,3	239 303,8	423 311,0	239 177,0	239 160,9	239 119,9
Товарно-матеріальні запаси	47,6	497,3	79,2	79,0	79,0	79,8	79,8
Власний капітал	(9 952,4)	(17 039,9)	(22 429,4)	(31 205,0)	(40 024,0)	(50 044,5)	(57 033,9)
Кредиторська заборгованість	286 860,9	324,9	52,9	48,0	37,0	35,9	40,1
Поточні зобов'язання	9 281,9	14 803,8	8 472,8	946,0	887,0	1 026,6	862,8

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Разом чисті доходи	8 908,7	4 628,2	3 489,9	9,5	14,0	46,0	52,7	3,3
Разом витрати	28 752,7	11 673,8	8 975,3	2 603,5	8 790,0	17 641,0	27 633,2	7 938,4
Чистий прибуток (збиток)	(19 844,0)	(7 045,6)	(5 485,4)	(2 594,0)	(8 776,0)	(17 595,0)	(27 580,5)	(7 973,3)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Промполітікс» (далі – ТОВ «Промполітікс» або підприємство) було зареєстровано Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської Ради 11.10.2005 р. Основним напрямом діяльності ТОВ «Промполітікс» є інвестиційно-будівельний, підприємство здійснює діяльність на ринку будівництва м. Дніпропетровська.

На сьогодні підприємство 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 підприємство отримало в оренду земельну ділянку, розробило проект будівництва, та уклало договір на будівництво з ПрАТ «Аеробуд», яке виступає генпідрядною організацією.

На сьогодні на об'єкті будівництва закінчено роботи з улаштування фундаменту будівлі, роботи зі зведення поверхів монолітного каркасу (-3-го, -2-го та -1-го поверхів) виконані на 89%. Орієнтовна кошторисна вартість проекту складає 221 776,0 тис. грн. Згідно фінансової звітності підприємства, станом на 31.03.2012 р. обсяг незавершених капітальних інвестицій становив 39,7 млн. грн. (протягом I кварталу 2012 року практично не змінювався). Введення об'єкту будівництва в експлуатацію планувалось у II кварталі 2011 року. Сьогодні будівельні роботи на об'єкті тимчасово призупинено. Для фінансування будівництва проекту ТОВ «Промполітікс» здійснило випуск іменних цільових облігацій серій А, В, С загальною номінальною вартістю 221 770,1 тис. грн.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «Промполітікс» дорівнювала 470 054,9 тис. грн. (+223,9 тис. грн. протягом IV кварталу 2011 року та I кварталу 2012 року за рахунок незавершених капітальних інвестицій, у пасиві – за рахунок зростання заборгованості за банківськими кредитами). У IV кварталі 2011 року - I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно залучені та позикові ресурси.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Промполітікс» протягом 2011 року та I кварталу 2012 року була збитковою, збиток склав 27 580,5 тис. грн. та 7 973,3 тис. грн. відповідно. Витрати сформовано переважно за рахунок інших звичайних витрат (нараховані відсотки за кредитами), а також витрат, пов'язаних з поточною діяльністю підприємства.

ДКЦПФР 26 червня 2008 року було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А, В, С (постійні свідоцтва за №536-538/2/08 відповідно) у повному обсязі. Станом на 31.03.2012 р. заборгованість підприємства за облігаціями становила 221 770,1 тис. грн. Згідно з умовами випуску погашення облігацій було передбачено у період з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р. Станом на кінець I кварталу 2012 року облігації серій В та С перебувають у стадії погашення. Обіг облігацій серії А було продовжено до серпня 2015 року, відповідні зміни до проспекту емісії було внесено та зареєстровано в НКЦПФР 30.12.2011 р. (інформацію оприлюднено у офіційному виданні «Бюлетень Цінні Папери України» №249 від 30.12.2011 р.).

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**



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

Актив	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>38 136,6</b>	<b>39 165,1</b>	<b>41 800,3</b>	<b>41 834,0</b>	<b>41 871,0</b>	<b>41 934,8</b>	<b>42 008,5</b>
Незавершені капітальні інвестиції	38 123,4	39 156,1	39 521,1	39 555,0	39 594,0	39 658,8	39 732,9
Основні засоби	13,2	9,0	3,7	3,0	1,0	0,5	0,1
Інші оборотні активи	0,0	0,0	2 275,5	2 276,0	2 276,0	2 275,5	2 275,5
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>247 122,2</b>	<b>245 560,0</b>	<b>244 010,1</b>	<b>428 118,0</b>	<b>427 960,0</b>	<b>428 031,2</b>	<b>428 046,4</b>
Запаси:	47,6	497,3	79,2	79,0	79,0	79,8	79,8
виробничі запаси	47,6	79,8	79,2	79,0	79,0	79,8	79,8
готова продукція	0,0	417,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	4 071,0	5 434,5	3 717,0	3 717,0	3 717,0	3 717,0	3 373,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	7 872,1	7 925,8	7 896,9	7 917,0	7 918,0	7 917,8	7 928,5
з бюджетом	7 872,1	7 925,8	7 896,9	7 917,0	7 918,0	7 917,8	7 928,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	233 879,9	227 955,0	227 689,9	411 677,0	227 542,0	227 527,1	227 818,2
Поточні фінансові інвестиції	735,5	3 386,5	4 393,1	4 393,0	188 404,0	188 471,7	188 471,7
Грошові кошти та їх еквіваленти:	516,1	283,6	234,0	186,0	154,0	154,3	150,1
в національній валюті	516,1	283,6	234,0	186,0	154,0	154,3	150,1
Інші оборотні активи	0,0	77,3	0,0	149,0	146,0	163,5	224,9
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>285 259,8</b>	<b>284 725,1</b>	<b>285 810,4</b>	<b>469 952,0</b>	<b>469 831,0</b>	<b>469 966,0</b>	<b>470 054,9</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(9 952,4)</b>	<b>(17 039,9)</b>	<b>(22 429,4)</b>	<b>(31 205,0)</b>	<b>(40 024,0)</b>	<b>(49 060,6)</b>	<b>(57 033,9)</b>
Статутний капітал	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(9 987,4)	(17 074,9)	(22 464,40)	(31 240,0)	(40 059,0)	(49 095,6)	(57 068,9)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</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>	<b>285 930,3</b>	<b>286 961,2</b>	<b>299 767,0</b>	<b>500 211,0</b>	<b>508 968,0</b>	<b>517 995,2</b>	<b>526 226,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>9 281,9</b>	<b>14 803,8</b>	<b>8 472,8</b>	<b>946,0</b>	<b>887,0</b>	<b>1 031,4</b>	<b>862,8</b>
Короткострокові кредити банків	2 392,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	301,5	38,3	38,4	35,0	24,0	28,0	40,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	629,1	2,6	14,5	13,0	13,0	12,7	0,0
зі страхування	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	5 958,6	14 803,8	8 419,9	898,0	850,0	990,7	822,7
<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>Баланс</b>	<b>285 259,8</b>	<b>284 725,1</b>	<b>285 810,4</b>	<b>469 952,0</b>	<b>469 831,0</b>	<b>469 966,0</b>	<b>470 054,9</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполітікс»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>494,2</b>	<b>1 652,2</b>	<b>465,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,1	9,5	0,0	4,6	52,7	0,0
Інші доходи	8 414,5	3 003,0	3 024,8	0,0	14,0	0,0	0,0	3,3
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>8 908,7</b>	<b>4 628,2</b>	<b>3 489,9</b>	<b>9,5</b>	<b>14,0</b>	<b>46,0</b>	<b>52,7</b>	<b>3,3</b>
Матеріальні витрати	0,0	375,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	204,7	83,3	87,6	19,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	84,5	31,0	32,6	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	3,2	5,4	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1 094,7	146,3	283,3	94,5	180,0	432,0	634,0	38,2
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	417,5	42,8	0,0	0,0		0,0
Інші витрати	27 366,4	9 281,6	8 143,9	2 481,4	8 610,0	17 209,0	27 099,2	7 938,4
<b>Разом витрати</b>	<b>28 752,7</b>	<b>11 673,8</b>	<b>8 975,3</b>	<b>2 603,5</b>	<b>8 790,0</b>	<b>17 641,0</b>	<b>27 633,2</b>	<b>7 976,6</b>
Податок на прибуток	2,4	0,4	5,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(19 844,0)</b>	<b>(7 045,6)</b>	<b>(5 485,4)</b>	<b>(2 594,0)</b>	<b>(8 776,0)</b>	<b>(17 595)</b>	<b>(27 580,5)</b>	<b>(7 973,3)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»