

Рейтинговий звіт PRPL 001-018 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:	13.09.2011 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 I квартал 2011 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	26.12.08	29.09.09	04.03.2010	29.06.2010	16.12.2010	14.03.2011	13.09.2011
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 31.03.2011 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 31.03.2011 р. – (-) 25,0 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	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Активи	28 385,5	285 259,8	284 725,1	284 647,8	285 810,4	285 773,0
Власний капітал	(2 458,1)	(9 952,4)	(17 039,9)	(17 074,9)	(22 429,4)	(25 023,4)
Дебіторська заборгованість	13 090,7	245 823,0	241 315,3	241 315,3	239 303,8	239 265,2
Кредиторська заборгованість	30 843,6	286 860,9	324,9	331,4	52,9	47,8
Поточні зобов'язання	209,2	9 281,9	14 803,8	11 747,2	8 472,8	512,4
Товарно-матеріальні запаси	1 562,5	47,6	497,3	497,3	79,2	79,2
Незавершене будівництво	13 621,0	38 123,4	39 156,1	39 156,1	39 521,1	39 546,3

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Разом чисті доходи	2 578,1	8 908,7	4 628,2	777,8	3 489,9	9,5
Разом витрати	4 016,6	28 752,7	11 673,8	2 335,5	8 975,3	2 603,5
Чистий прибуток (збиток)	(1 438,5)	(19 844,0)	(7 045,6)	(1 557,7)	(5 485,4)	(2 594,0)

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

Протягом січня-березня 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 632,4 млн. грн., що на 12,7% більше відповідного періоду попереднього року. На збільшення темпів будівельних робіт у I кварталі 2011 року порівняно з 2009 роком найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання на 37,8%) та зведенням будівель та споруд (зростання на 6,7%) питома вага яких на кінець аналізованого періоду становила 92,9% від загального обсягу виконаних будівельних робіт. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 74,1% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 17,4% та 8,5% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 80% виконаних будівельних робіт.

Протягом I кварталу 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 59,6 тис. кв. м, що вдвічі більше ніж за відповідний період 2010 року. 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 житлової нерухомості м. Дніпропетровська спостерігається стагнація. Головна причина поточного стану стагнації – невідповідність доходів та наявних накопичень потенційних покупців рівню цін на нерухомість на фоні непривабливих умов залучення іпотечного кредитування. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі, притік коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери залишається дуже обмеженим.

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 31.03.2011 р. обсяг незавершеного будівництва становив 39,5 млн. грн. 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 «Промполітiкс» здійснило випуск iменних цiльових облiгацiй серiями А-С, загальною номiнальною вартiстю 221 770,1 тис. грн.

Валюта балансу товариства протягом I кварталу 2011 року несуттєво зменшилась на 37,4 тис. грн. Активи товариства формувались на 15% з необоротних активiв (переважно незавершеного будiвництва) та на 85% з оборотних активiв (переважно iншої поточної дебиторської заборгованостi). Станом на 31.03.2011 р. основним джерелом формування валюти балансу виступали довгостроковi зобов'язання у розмiрi 310 284,0 тис. грн., якi вiдображають заборгованiсть товариства за розмiщеними цiльовими облiгацiями на суму 221 770,1 тис. грн. та за банкiвським кредитом - 88 513,9 тис. грн. Фiнансово-господарська дiяльнiсть ТОВ «Промполітiкс» протягом I кварталу 2011 року була збитковою. Так, на кiнець аналізованого перiоду пiдприємство отримало збиток у розмiрi (-) 2 594,0 тис. грн.

У своїй дiяльностi ТОВ «Промполітiкс» користується кредитною лiнiєю. Станом на 31.03.2011 р. заборгованiсть товариства за кредитною лiнiєю становила 88 513,9 тис. грн. (+10 517,0 тис. грн. протягом I кварталу 2011 року).

26 червня 2008 року ТОВ «Промполітiкс» здійснило реєстрацiю облiгацiй серiй А-С (Свiдоцтва №536/2/08 – №538/2/08) на загальну суму 221 770,1 тис. грн. Станом на 31.03.2011 р. облiгацiї розмiщенi у повному обсязi.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Промполіткс», тис. грн.

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Актив	29 539,70	285 259,80	284 725,10	284 647,80	285 810,40	285 773,00
I. Необоротні активи	15 350,70	38 136,60	39 165,10	39 165,10	41 800,30	41 824,40
Незавершене будівництво	15 342,00	38 123,40	39 156,10	39 156,10	39 521,10	39 546,30
Основні засоби	8,70	13,20	9,00	9,00	3,70	2,60
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	2 275,50	2 275,50
II. Оборотні активи	14 188,70	247 122,20	245 560,00	245 482,70	244 010,10	243 948,60
Запаси:	0,60	47,60	497,30	497,30	79,20	79,20
виробничі запаси	0,60	47,60	79,80	79,80	79,20	79,20
готова продукція	0,00	0,00	417,50	417,50	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за товари:	4 609,90	4 071,00	5 434,50	5 434,50	3 717,00	3 717,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	2 758,70	7 872,10	7 925,80	7 925,80	7 896,90	7 902,80
з бюджетом	2 758,70	7 872,10	7 925,80	7 925,80	7 896,90	7 902,80
за виданими авансами	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	227 955,00	227 689,90	227 645,40
Поточні фінансові інвестиції	0,00	735,50	3 386,50	3 386,50	4 393,10	4 393,10
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,50	516,10	283,60	283,60	234,00	211,10
в національній валюті	17,50	516,10	283,60	283,60	234,00	211,10
Інші оборотні активи	68,30	0,00	77,30	0,00	0,00	0,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,30	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	29 539,70	285 259,80	284 725,10	284 647,80	285 810,40	285 773,00
I. Власний капітал	(2 219,70)	(9 952,40)	(17 039,90)	(17 039,90)	(22 429,40)	(25 023,40)
Статутний капітал	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)	(17 074,90)	(22 464,40)	(25 058,40)
Неоплачений капітал	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
III. Довгострокові зобов'язання	30 634,30	285 930,30	286 961,20	289 940,50	299 767,00	310 284,00
Довгострокові кредити банків	30 634,30	285 930,30	286 961,20	289 940,50	299 767,00	310 284,00
IV. Поточні зобов'язання	1 125,10	9 281,90	14 803,80	11 747,20	8 472,80	512,40
Короткострокові кредити банків	0,00	2 392,70	0,00	11 415,80	0,00	0,00
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	301,50	38,30	38,30	38,40	35,10
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,12	629,10	2,70	2,60	14,50	12,70
з бюджетом	0,10	629,10	2,60	2,60	14,50	12,70
зі страхування	0,50	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	52,20	5 958,60	14 803,80	290,50	8 419,90	464,60
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	2 560,8	494,2	1 652,2	21,7	465,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	9,5
Інші звичайні доходи	17,3	8 414,5	3 003,0	756,1	3 024,8	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	2 578,1	8 908,7	4 628,2	777,8	3 489,9	9,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(782,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,4	0,0	375,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	154,0	204,7	83,3	22,8	87,6	19,3
Відрахування на соціальні заходи	55,2	84,5	31,0	8,5	32,6	7,1
Амортизація	5,3	0,0	3,2	1,4	5,4	1,1
Інші операційні витрати	838,2	1 094,7	146,3	53,5	283,3	94,5
у тому числі						
Собівартість реалізованих товарів	2 554,0	0,0	0,0	21,3	417,5	42,8
Інші звичайні витрати	1 191,8	27 366,4	9 281,6	2 227,9	8 143,9	2 481,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	2,4	0,4	0,1	5,0	0,1
Разом витрати	4 016,6	28 752,7	11 673,8	2 335,5	8 975,3	2 603,5
Чистий прибуток (збиток)	(1 438,5)	(19 844,0)	(7 045,6)	(1 557,7)	(5 485,4)	(2 594,0)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»



Будівництво житлового будинку по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровськ, 2010 р.



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