

## **Рейтинговий звіт PRPL 001-024 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 розміщення:	серій А-С - з 14.07.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до: серії А – 31.05.2015 р.; серій В, С - 31.12.2011 р.
Термін погашення:	серії А – з 01.06.2015 р. по 01.09.2015 р.; серій В, С - з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	30.03.2007 р.
Дата оновлення:	20.12.2012 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 III квартал та 9 місяців 2012 року в цілому, 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	29.06.2010	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+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	09.10.2012	20.12.2012						
Рівень рейтингу:	uaCCC+	uaCCC+						
Прогноз:	стабільний	стабільний						
Рейтингова дія:	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 30.09.2012 р. - 40,0 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій.

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

- призупиненням робіт на об'єкті будівництва житлово-офісного комплексу, що призвело до перенесення терміну обігу та погашення облігацій серії А, а також несвоєчасного виконання зобов'язань за облігаціями серій В, С;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом об'єкта незавершеного будівництва по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську;
- від'ємним значенням власного капіталу;
- відсутністю у підприємства 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	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Активи	285 259,8	284 725,1	285 810,4	470 093,9	470 054,9	486 396,5	493 738,3
Незавершені капітальні інвестиції	38 123,4	39 156,1	39 521,1	39 786,7	39 732,9	39 924,6	39 938,2
Дебіторська заборгованість	245 823,0	241 315,3	239 303,8	239 261,9	239 119,9	235 744,0	12 568,0
Товарно-матеріальні запаси	47,6	497,3	79,2	79,8	79,8	16 274,0	25 097,8
Власний капітал	(9 952,4)	(17 039,9)	(22 429,4)	(48 967,7)	(57 033,9)	(49 062,1)	(49 930,9)
Кредиторська заборгованість	286 860,9	324,9	52,9	40,7	40,1	56,1	45,9
Поточні зобов'язання	9 281,9	14 803,8	8 472,8	1 031,4	862,8	719,1	853,9

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»

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

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Разом чисті доходи	8 908,7	4 628,2	3 489,9	46,0	52,7	3,3	6,7	27,9
Разом витрати	28 752,7	11 673,8	8 975,3	17 641,0	27 633,2	7 938,4	136,1	1 026,3
Чистий прибуток (збиток)	(19 844,0)	(7 045,6)	(5 485,4)	(17 595,0)	(27 580,5)	(7 973,3)	(129,4)	(998,5)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполіткс»

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

**Операційна діяльність** 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 об'єкті будівництва закінчено роботи з улаштування фундаменту будівлі, роботи зі зведення поверхів монолітного каркасу (-3-го, -2-го та -1-го поверхів) виконано на 90%. Орієнтовна кошторисна вартість проекту складає 221 776,0 тис. грн. Згідно з даними фінансової звітності підприємства, станом на 30.09.2012 р. обсяг незавершених капітальних інвестицій за проектом становив близько 40,0 млн. грн. (протягом III кварталу 2012 року практично не змінювався). Введення об'єкту будівництва в експлуатацію було заплановано на II квартал 2011 року. Сьогодні будівельні роботи на об'єкті тимчасово призупинено. Для фінансування будівництва проекту ТОВ «Промполіткс» здійснило випуск іменних цільових облігацій серій А, В, С загальною номінальною вартістю 221 770,1 тис. грн.

**Фінансові показники** Станом на 30.09.2012 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 493 738,3 тис. грн. (+7 341,8 тис. грн. протягом III кварталу 2012 року за рахунок збільшення залишків товарно-матеріальних запасів, у пасиві – за рахунок надходження кредитних коштів). У III кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали насамперед залучені та позикові ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець III кварталу 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 49 930,9 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець III кварталу 2012 року представлено переважно коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів - 321 045,3 тис. грн., а також коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 221 770,1 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 39 938,2 тис. грн. або 8,1% активів (витрати, пов'язані з будівництвом житлового комплексу по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську). На більш ліквідні активи, а саме: товарно-матеріальні запаси (25 097,8 тис. грн.) поточні фінансові інвестиції (413 429,6 тис. грн., придбані цінні папери) та поточну дебіторську заборгованість (12 568,0 тис. грн., переважно заборгованість за облігаціями, посередницькими послугами, послугами

електрифікації та зв'язку, тощо) приходилось 5,1%, 83,7% та 2,5% активів відповідно.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Промполітікс» протягом 9 місяців 2012 року була збитковою, збиток склав (-) 998,5 тис. грн. відповідно. Витрати було сформовано переважно іншими операційними витратами (нараховані відсотки за кредитами), а також витратами, пов'язаними з поточною діяльністю підприємства.

**Боргові інструменти** 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 30.09.2012 р. заборгованість підприємства за облігаціями становила 221 770,1 тис. грн.

Згідно з умовами випуску погашення облігацій було заплановано у період з 01.01.2012 р. по 01.04.2012 р. На сьогодні облігації серій В та С знаходяться у стадії погашення, обіг облігацій серії А було продовжено до 31.05.2015 р., погашення, згідно зі змінами, заплановано у період з 01.06.2015 р. по 01.09.2015 р. Відповідні зміни у Проспекті емісії було зареєстровано в НКЦПФР 30.12.2011 р. (інформація оприлюднена у Відомостях НКЦПФР №249 від 30.12.2011 р.).

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Промполіткс» підтверджено на рівні **uaССС+**, 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	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>38 136,6</b>	<b>39 165,1</b>	<b>41 800,3</b>	<b>42 062,7</b>	<b>42 008,5</b>	<b>42 200,1</b>	<b>42 213,7</b>
Незавершені капітальні інвестиції	38 123,4	39 156,1	39 521,1	39 786,7	39 732,9	39 924,6	39 938,2
Основні засоби	13,2	9,0	3,7	0,5	0,1	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	2 275,5	2 275,5	2 275,5	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>428 031,2</b>	<b>428 046,4</b>	<b>444 196,4</b>	<b>451 524,6</b>
Запаси:	47,6	497,3	79,2	79,8	79,8	16 274,0	25 097,8
виробничі запаси	47,6	79,8	79,2	79,8	79,8	16 274,0	25 097,8
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	3 373,2	3 373,2	2 476,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	7 872,1	7 925,8	7 896,9	7 917,8	7 928,5	7 917,3	7 904,7
з бюджетом	7 872,1	7 925,8	7 896,9	7 917,8	7 928,5	7 917,3	7 904,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	233 879,9	227 955,0	227 689,9	227 527,1	227 818,2	227 826,7	2 186,8
Поточні фінансові інвестиції	735,5	3 386,5	4 393,1	188 471,7	188 471,7	188 419,9	413 429,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:	516,1	283,6	234,0	154,3	150,1	150,9	151,1
в національній валюті	516,1	283,6	234,0	154,3	150,1	150,9	151,1
Інші оборотні активи	0,0	77,3	0,0	163,5	224,9	234,4	278,1
<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>470 093,9</b>	<b>470 054,9</b>	<b>486 396,5</b>	<b>493 738,3</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>(48 932,7)</b>	<b>(57 033,9)</b>	<b>(49 062,1)</b>	<b>(49 930,9)</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)	(48 967,7)	(57 068,9)	(49 097,1)	(49 965,9)
<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>517 995,2</b>	<b>526 226,0</b>	<b>534 739,5</b>	<b>542 815,3</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>9 281,9</b>	<b>14 803,8</b>	<b>8 472,8</b>	<b>1 031,4</b>	<b>862,8</b>	<b>719,1</b>	<b>853,9</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	28,0	40,1	50,6	42,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	629,1	2,6	14,5	12,7	0,0	3,1	3,9
зі страхування	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0
Інші поточні зобов'язання	5 958,6	14 803,8	8 419,9	990,7	822,7	663,0	808,0
<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>470 093,9</b>	<b>470 054,9</b>	<b>486 396,5</b>	<b>493 738,3</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполітікс»

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

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 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	4,6	52,7	0,0	0,0	10,1
Інші доходи	8 414,5	3 003,0	3 024,8	0,0	0,0	3,3	6,7	17,8
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>8 908,7</b>	<b>4 628,2</b>	<b>3 489,9</b>	<b>46,0</b>	<b>52,7</b>	<b>3,3</b>	<b>6,7</b>	<b>27,9</b>
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	417,5	0,0		0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	84,5	31,0	32,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	3,2	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1 094,7	146,3	283,3	432,0	634,0	38,2	136,1	123,5
Інші витрати	27 366,4	9 281,6	8 143,9	17 209,0	27 099,2	7 938,4	0,0	902,8
<b>Разом витрати</b>	<b>28 752,7</b>	<b>11 673,8</b>	<b>8 975,3</b>	<b>17 641,0</b>	<b>27 633,2</b>	<b>7 976,6</b>	<b>136,1</b>	<b>1 026,3</b>
Податок на прибуток	2,4	0,4	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(19 844,0)</b>	<b>(7 045,6)</b>	<b>(5 485,4)</b>	<b>(17 595)</b>	<b>(27 580,5)</b>	<b>(7 973,3)</b>	<b>(129,4)</b>	<b>(998,5)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Промполітiкс»



**Об'єкт незавершеного будівництва по вул. Фурманова, 11 у м. Дніпропетровську, станом на початок серпня 2012 року**

*Джерело: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)*