

Рейтинговий звіт PRSI 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Прогрес-Строй Інвест»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	відсоткові облигації на пред'явника
Обсяг випуску:	- серія А – 16 160 000 грн.; - серія В – 1 237 250 грн.; - серія С – 600 950 грн. на загальну суму: 17 998 200 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	- серія А – 50 500,0 грн.; - серія В – 25 250,0 грн.; - серія С – 2 525,0 грн.
Кількість облигацій:	- серія А – 320 штук; - серія В – 49 штук; - серія С – 238 штук. загальна кількість: 607 штук
Відсоткова ставка:	серія А - 0,1% річних
Термін розміщення:	з 21.12.2007 р. по 21.01.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення Облігацій та видачі Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України Свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій підприємств та триває до 16.12.2013р. включно
Термін погашення:	з 17.12.2013 р. по 17.02.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.05.2007 р.
Дата оновлення:	30.11.2010 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 фінансову звітність ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» за III квартал та 9 місяців 2010 року в цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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.

Рейтингова історія

Дата	10.05.2007	27.10.2009	28.10.2009	24.12.2009	23.03.2010	29.06.2010	17.09.2010	30.11.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» підтримується:

- -

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» обмежується:

- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.09.2010 р. – 1,2 млн. грн.), що пов'язано зі збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій¹;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

¹ Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг» ринковими параметрами випуску відсоткових облігацій вважає такі, за якими відсотковий дохід сплачується періодично (не менше одного разу на рік)

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Активи	45 047,6	46 456,5	43 795,3	42 424,9	42 411,3	42 344,2	34 833,6
Власний капітал	(1 027,9)	(1 069,5)	(1 075,7)	(1 096,2)	(1 117,3)	(1 173,0)	(1 196,9)
Дебіторська заборгованість	21 580,8	21 250,0	18 584,1	17 208,4	17 397,0	17 324,9	9 829,6
Довгострокові зобов'язання	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2
Кредиторська заборгованість	1 870,5	4 418,1	1 763,8	1 770,4	1 768,8	1 771,1	1 787,4
Незавершене будівництво	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Разом чисті доходи	662,6	733,2	754,8	755,7	0,0	0,0	7,7
Разом витрати	1 286,8	774,8	802,6	824,0	21,1	76,8	108,4
Чистий прибуток (збиток)	(624,2)	(41,6)	(47,8)	(68,3)	(21,1)	(76,8)	(100,7)

Основними напрямками діяльності ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» є зведення будівель, виготовлення та монтаж металоконструкцій, ремонт і монтаж інженерних комунікацій, підготовка до продажу або здавання в оренду нерухомості, посередницькі послуги під час купівлі, продажу. Компанія здійснює свою діяльність у м. Одесі та Одеській області.

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за січень–серпень 2010 року склав 1,4 млрд. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 8,3%. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь 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. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. 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. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості.

Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» не має досвіду введення об'єктів у експлуатацію. На сучасному етапі своєї діяльності ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» здійснює надання послуг, постачання товарів, виконання робіт для суб'єктів господарювання та фізичних осіб. Зокрема, товариство бере участь у постачанні будівельних матеріалів, виконанні робіт, пов'язаних з будівництвом таких будівельних проектів у м. Одесі та Одеській області:

- комплекс житлового, оздоровчого та рекреаційного значення «Чорноморська Рив'єра», який розташований у с. Фонтанка Комінтернівського району Одеської області. Цей комплекс являє собою групу 3- та 5-поверхових будинків загальною площею 33 181,0 кв. м і 320 котеджів загальною площею 78 500,0 кв. м. Об'єкт пропонується для продажу. Замовником будівництва є ТОВ «Регіон», ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» – генеральний підрядник. На сьогодні частково проведені берегоукріплювальні роботи (на поточну дату збудовано 5 котеджів);

- торговельно-офісний комплекс з паркінгом по вул. Генуезькій, 5 у м. Одесі. Замовником є ТОВ «Атланта Інаест енд Девелопмент», ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» виступає генеральним підрядником цього будівництва. Комплекс складається з двадцятиповерхового офісного центру та чотирьохповерхового торговельно-офісного центру загальною площею близько 20 000,0 кв. м. На сьогодні на об'єкті частково проведені оздоблювальні роботи, ступінь готовності об'єкту становить 80-85%.

ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» входило до групи компаній «Прогрес-Строй», що має значний досвід будівельної діяльності у різних регіонах України. За час діяльності (з 1994 року) групою введено в експлуатацію понад 38 об'єктів житлового фонду та 5 об'єктів нежитлового фонду. Станом на кінець 2009 року група компаній «Прогрес-Строй» реалізовує 8 будівельних проектів у м. Одесі та Одеській області, загальною площею близько 451,4 тис. кв. м. До складу групи входять проектні та будівельні організації, інвестиційні компанії та два заводи з виробництва матеріалів і комплектуючих, що дозволяє групі компаній «Прогрес-Строй» забезпечувати власні потреби у матеріалах, робочій силі та виробничих потужностях. Станом на поточну дату, за даними представників Емітента, ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» вийшло зі складу групи компаній «Прогрес-Строй».

На кінець III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» становила 34 833,6 тис. грн., зменшившись на 7 510,6 тис. грн. за рахунок, переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 30.09.2010 р. дорівнювали 15 043,5 тис. грн. та сформовані за рахунок незавершеного будівництва – 6 149,9 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією поточних будівельних проектів), а також основних засобів – 8 893,6 тис. грн.

Оборотні активи ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» на кінець III кварталу 2010 року дорівнювали 19 790,1 тис. грн. та складаються з наступних основних статей: інша поточна дебіторська заборгованість – 9 783,0 тис. грн. (переважно майнові права на об'єкт будівництва); виробничі запаси – 7 531,5 тис. грн. (витрати на будівництво об'єктів, будівельні матеріали, тощо); поточні фінансові інвестиції – 505,0 тис. грн. (викуплені облігації власного випуску); інші оборотні активи – 1 924,0 тис. грн. (податкові зобов'язання тощо).

Протягом аналізованого кварталу основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» виступали довгострокові зобов'язання – 17 998,2 тис. грн. або 52% валюти балансу (розміщені облігації власного випуску). Поточні зобов'язання підприємства складають 18 032,3 тис. грн., які сформовані з кредиторської заборгованості за товари та послуги – 1 764,8 тис. грн. (заборгованість перед контрагентами за виконані будівельно-монтажні роботи та інше); інших поточних зобов'язань – 16 244,9 тис. грн. (-7 503,0 тис. грн. протягом III кварталу 2010 року у зв'язку з заліком зобов'язань за договорами фінансової допомоги, зі сплатою заборгованості за векселями).

За результатами фінансово-господарської діяльності протягом 9 місяців 2010 року ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» отримало збиток у сумі (-) 100,7 тис. грн. Доходів протягом перших трьох кварталі поточного року підприємство не отримувало, до

основних витрат Емітента відносяться витрати, пов'язані з оплатою праці, відрахуванням на соціальні заходи, орендними платежами, сплатою податків тощо.

6 грудня 2007 року постійним свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серій А, В, С за № 946/2/07 - № 948/2/07 відповідно, Емітентом яких є ТОВ «Прогрес-Строй Інвест». Станом на 30.09.2010 р. облігації серій А, В, С розміщено у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Прогрес-Строй Інвест», тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Актив						
I. Необоротні активи	15 044,6	15 043,9	15 043,8	15 043,6	15 043,5	15 043,5
Незавершене будівництво	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9
Основні засоби	8 894,7	8 894,0	8 893,9	8 893,7	8 893,6	8 893,6
II. Оборотні активи	30 003,0	28 751,4	27 381,1	27 367,7	27 300,7	19 790,1
Запаси:	5 629,3	7 525,5	7 531,5	7 531,5	7 531,5	7 531,5
виробничі запаси	5 629,3	7 525,5	7 531,5	7 531,5	7 531,5	7 531,5
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	666,6	8 128,2	2 979,3	2 979,3	2 979,3	2,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	840,7	24,7	28,4	27,6	27,4	44,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	20 073,5	10 431,2	14 200,7	14 390,1	14 318,2	9 783,0
Поточні фінансові інвестиції	858,5	707,0	707,0	505,0	505,0	505,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,1	0,3	0,0	0,0	0,7	0,0
Інші оборотні активи	1 934,3	1 934,5	1 934,2	1 934,2	1 938,6	1 924,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	45 047,6	43 795,3	42 424,9	42 411,3	42 344,2	34 833,6
Пасив						
I. Власний капітал	(1 027,9)	(1 075,7)	(1 096,2)	(1 117,3)	(1 173,0)	(1 196,9)
Статутний капітал	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 061,1)	(1 108,9)	(1 129,4)	(1 150,5)	(1 206,2)	(1 230,1)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2
IV. Поточні зобов'язання	28 077,3	26 872,8	25 522,9	25 530,4	25 519,0	18 032,3
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 856,7	1 758,9	1 762,6	1 762,6	1 764,1	1 764,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	6,3	3,9	4,7	5,1	5,1	21,5
зі страхування	1,7	0,3	0,0	0,3	0,3	0,3
з оплати праці	5,8	0,7	3,1	0,8	1,6	0,8
Інші поточні зобов'язання	26 206,8	25 109,0	23 752,5	23 761,6	23 747,9	16 244,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	45 047,6	43 795,3	42 424,9	42 411,3	42 344,2	34 833,6

Додаток до рейтингового звіту №2

Фінансові результати ТОВ «Прогрес-Строй Інвест», тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	724,4	724,4	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	84,6	3,9	4,8	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	578,0	26,5	26,5	0,0	0,0	7,7
Разом чисті доходи	662,6	754,8	755,7	0,0	0,0	7,7
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(5 353,6)	1 896,2	1 902,2	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1,0	0,1	1,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	30,6	7,4	10,3	3,1	6,1	8,9
Відрахування на соціальні заходи	11,2	2,7	3,8	1,1	2,2	3,3
Амортизація	1,6	0,7	0,8	0,2	0,2	0,3
Інші операційні витрати	6 427,7	2 683,8	2 710,3	16,7	68,3	92,5
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	168,3	4,1	0,0	0,0	0,0	3,4
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	1 286,8	802,6	824,0	21,1	76,8	108,4
Чистий прибуток (збиток)	(624,2)	(47,8)	(68,3)	(21,1)	(76,8)	(100,7)