

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт PRSI 001-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Прогрес-Строй Інвест»
Тип боргового зобов'язання:	відсоткові облігації на пред'явника
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Обсяг випуску:	- серія А – 16 160 000,0 грн.; - серія В – 1 237 250,0 грн.; - серія С – 600 950,0 грн. на загальну суму: 17 998 200,0 грн.
Кількість:	- серія А – 320 штук; - серія В – 49 штук; - серія С – 238 штук. загальна кількість: 607 штук
Номинальна вартість	- серія А – 50 500,0 грн.; - серія В – 25 250,0 грн.; - серія С – 2 525,0 грн.
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 облігацій підприємств та триває до 16.12.2013р. включно
Термін погашення:	з 17.12.2013 р. по 17.02.2014 р.
Процентна ставка:	0,1% річних
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.05.2007 р.
Дата оновлення:	28.10.2009 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 II квартал та I півріччя 2009 року загалом, 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	27.03.2008	24.06.2008	25.09.2008	19.12.2008	31.03.2009	28.10.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	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:

- входженням Емітента до групи компаній «Прогрес-Строй», що має значний досвід будівельної діяльності у різних регіонах України (за час діяльності групою введено в експлуатацію 38 об'єктів житлового фонду та 5 об'єктів нежитлового фонду).

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

- від'ємним значенням власного капіталу станом на 30.06.2009 р. – (-) 1 069,5 тис. грн., що пов'язано зі збитковою діяльністю ТОВ «Прогрес-Строй Інвест»;
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій¹;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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 регулярно

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	39 308,7	60 136,8	58 518,1	45 047,6	45 036,7	46 456,5
Власний капітал	43,6	(403,7)	(592,8)	(1 027,9)	(1 035,7)	(1 069,5)
Дебіторська заборгованість	11 356,5	41 071,5	39 297,3	21 580,8	21 934,2	21 250,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	23 048,2	23 048,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2
Кредиторська заборгованість	25 856,0	3 365,8	2 354,8	1 870,5	1 865,7	4 418,1
Незавершене будівництво	23 833,3	6 769,6	6 769,6	6 149,9	6 149,9	6 149,9

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	6 міс. 2008	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом чисті доходи	7 583,0	20 485,2	0,0	662,6	336,2	733,2
Разом витрати	7 556,8	20 932,5	189,1	1 286,8	344,7	774,8
Чистий прибуток (збиток)	26,2	(447,3)	(189,1)	(624,2)	(8,5)	(41,6)

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

Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу укладалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» не має досвіду введення об'єктів у експлуатацію. На сучасному етапі свого розвитку 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. Станом на 30.06.2009 р. на об'єкті проводяться берегоукріплювальні роботи та роботи з будівництва котеджів (на звітну дату збудовано 5 котеджів);
- торговельно-офісний комплекс з паркінгом по вул. Генуезькій, 5 у м. Одесі. Комплекс складається з двадцятиповерхового офісного центру та чотирьохповерхового торговельно-офісного центру загальною площею близько 20 000,0 кв. м. Станом на 30.06.2009 р. на об'єкті проводяться оздоблювальні роботи.

ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» входить 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 червня 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» у достатньому обсязі забезпечити власні потреби у матеріалах, робочій силі та виробничих потужностях.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» збільшилась на 3,2%, або на 1 419,8 тис. грн., за рахунок товарно-виробничих запасів, і на кінець аналізованого періоду становила 46 456,5 тис. грн. Активи товариства станом на 30.06.2009 р. на 32,4% сформовані за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва та основних засобів) і на 67,6% з оборотних активів (переважно з короткострокової дебіторської заборгованості та товарно-матеріальних запасів). Основними джерелами формування валюти балансу є довгострокові (розміщені облігації) та поточні зобов'язання (заборгованість перед контрагентами за отримані послуги, майнові права на об'єкти будівництва та податковий кредит), загальна сума яких перевищує валюту балансу на 2,3% (на 1 069,5 тис. грн.), що пов'язано з від'ємним значенням власного капіталу. Крім того за результатами фінансово-господарської діяльності протягом I півріччя 2009 року ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» отримало збиток у розмірі 41,6 тис. грн.

6 грудня 2007 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку України зареєструвала випуск відсоткових облігацій серій А-С, емітентом яких є ТОВ «Прогрес-Строй Інвест», і видала тимчасові свідоцтва за кожною серією (№946/2/07-Т - №948/2/07-Т). Станом на 30.06.2009 р. компанія розмістила облігації серій А-С у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» підтверджено на рівні uaССС, з прогнозом «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	39 308,70	60 136,80	58 518,10	45 047,60	45 036,70	46 456,50
I. Необоротні активи	23 839,70	15 665,90	15 664,90	15 044,60	15 044,30	15 044,10
Незавершене будівництво	23 833,30	6 769,60	6 769,60	6 149,90	6 149,90	6 149,90
Основні засоби:	6,40	8 896,30	8 895,30	8 894,70	8 894,40	8 894,20
II. Оборотні активи	15 454,00	44 455,90	42 853,20	30 003,00	29 992,40	31 412,40
Запаси:	2 092,10	274,80	427,00	5 629,30	5 302,50	7 519,30
виробничі запаси	2 092,10	274,80	427,00	5 629,30	5 302,50	7 519,30
Дебіторська заборгованість за товари:	83,30	13 816,80	4 542,70	666,60	1 059,40	1,50
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	71,80	999,50	1 016,50	840,70	776,30	23,20
з бюджетом	71,80	999,50	1 016,50	840,70	776,30	23,20
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 201,40	26 255,20	33 738,10	20 073,50	20 098,50	21 225,30
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	858,50	808,00	707,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	400,90	0,30	13,10	0,10	13,20	1,70
в національній валюті	400,90	0,30	13,10	0,10	13,20	1,70
Інші оборотні активи	1 604,50	3 109,30	3 115,80	1 934,30	1 934,40	1 934,40
III. Витрати майбутніх періодів	15,00	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	39 308,70	60 136,80	58 518,10	45 047,60	45 036,70	46 456,50
I. Власний капітал	43,60	(403,70)	(592,80)	(1 027,90)	(1 035,70)	(1 069,50)
Статутний капітал	33,20	33,20	33,20	33,20	33,20	33,20
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	10,40	(436,90)	(626,00)	(1 061,10)	(1 068,90)	(1 102,70)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	23 048,20	23 048,20	17 998,20	17 998,20	17 998,20
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	23 048,20	23 048,20	17 998,20	17 998,20	17 998,20
IV. Поточні зобов'язання	39 265,10	37 492,30	36 062,70	28 077,30	28 074,20	29 527,80
Кредиторська заборгованість за товари	25 850,70	3 348,60	2 330,00	1 856,70	1 857,50	4 409,40
Поточні зобов'язання за розрахунками:	5,30	17,20	24,80	13,80	8,20	8,70
з бюджетом	0,30	11,40	18,80	6,30	7,40	7,70
зі страхування	1,10	1,20	1,30	1,70	0,20	0,30
з оплати праці	3,90	4,60	4,70	5,80	0,60	0,70
Інші поточні зобов'язання	13 409,10	34 126,50	33 707,90	26 206,80	26 208,50	25 109,70
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Показник	2006	2007	6 міс. 2008	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	7 583,0	12 176,2	0,0	0,0	326,7	723,7
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	84,6	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	8 309,0	0,0	578,0	9,5	9,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	7 583,0	20 485,2	0,0	662,6	336,2	733,2
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	1 817,3	(152,1)	(5 353,6)	(326,8)	(319,3)
Матеріальні витрати	7 460,6	0,3	0,2	1,0	0,0	0,1
Витрати на оплату праці	13,2	31,3	16,9	30,6	2,2	4,7
Відрахування на соціальні заходи	4,8	11,8	6,2	11,2	0,8	1,7
Амортизація	4,0	3,1	1,0	1,6	0,3	0,5
Інші операційні витрати	66,9	10 868,7	316,9	6 427,7	14,6	448,5
у тому числі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	8 200,0	0,0	168,3	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	7 556,8	20 932,5	189,1	1 286,8	344,7	774,8
Чистий прибуток (збиток)	26,2	(447,3)	(189,1)	(624,2)	(8,05)	(41,6)



Житловий комплекс «Прогрес» у м. Одесі



Житловий комплекс «Аркадійський палац»



Житловий комплекс «Сім самураїв»



Будівельні роботи на об'єкті «Корона Нової Аркадії»



Житловий комплекс «Нова Аркадія»