

## **Рейтинговий звіт PRSI 001-018 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 16.12.2013 р. включно
Термін погашення:	з 17.12.2013 р. по 17.02.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.05.2007 р.
Дата оновлення:	01.12.2011 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 фінансову звітність ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» за II квартал та I півріччя 2011 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	28.10.2009	24.12.2009	29.06.2010	17.09.2010	30.11.2010	11.03.2011	12.07.2011	01.12.2011
Рівень кредитного 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

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 30.06.2011 р. – 1,3 млн. грн.), що пов'язано зі збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій<sup>1</sup>;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

<sup>1</sup> 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	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	45 047,6	42 424,9	42 344,2	34 792,1	34 779,3	34 739,6
Власний капітал	(1 027,9)	(1 096,2)	(1 173,0)	(1 251,2)	(1 248,5)	(1 276,2)
Дебіторська заборгованість	21 580,8	17 208,4	17 324,9	9 787,8	9 778,0	9 742,5
Довгострокові зобов'язання	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2
Кредиторська заборгованість	1 870,5	1 770,4	1 771,1	1 770,0	1 770,7	1 778,6
Незавершене будівництво	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9

Джерело: ТОВ «Прогрес-Строй Інвест»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	6 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011
Разом чисті доходи	662,6	755,7	0,0	7,7	5,8	5,8
Разом витрати	1 286,8	824,0	76,8	129,5	36,3	64,0
Чистий прибуток (збиток)	(624,2)	(68,3)	(76,8)	(121,8)	(30,5)	(58,2)

Джерело: ТОВ «Прогрес-Строй Інвест»

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.

Протягом II кварталу 2011 року суттєвого поживлення у будівельній галузі Одеського регіону не відбулось. Обсяги будівельних робіт, як і в попередніх періодах поточного року не перевищували минулорічних показників. Так, за даними управління статистики Одеської області обсяги виконаних будівельних робіт протягом січня-червня 2011 року склали 1 099,1 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 3,5%. Скорочення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зниження обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 95,3%. Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснювали будівництво мостів, шляхових естакад та водних споруд (на 78,8% та 51,8%, відповідно). За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце займає м.Одеса, друге – м.Іллічівськ, третє – Овідіопольський район, четверте – Комінтернівський район, п'яте – м. Южне, будівельними підприємствами яких виконано 96,0% загального обсягу робіт у області. Поступове покращення загального стану банківської сфери, яке спостерігається останнім часом, не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. У II кварталі 2011 року будівельні компанії м. Одеси продовжували відчувати дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, реалізації нових та існуючих проектів.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Одеси спостерігалось незначне зростання кількості угод купівлі-продажу, проте воно залишається досить стриманим (в порівнянні з докризовим періодом). Найбільшим попитом користувалась нерухомість на вторинному ринку одно- або двокімнатних квартир невеликої площі, на долю яких припадало близько 50% усіх продаж. На первинному ринку продажі відбувалися здебільшого за об'єктами які введені в експлуатацію або перебувають на завершальній стадії будівництва. Протягом січня-червня 2011 року коливання цін на житлову нерухомість у м. Одесі були незначними та в цілому залишалися стабільними. Так, за даними компанії SV Development середня вартість житлової нерухомості на вторинному ринку м. Одеси у звітному періоді знизилась на 1,3% до 1 473 дол. США за кв. м. Найдорожчим районом м. Одеси в аналізованому періоді залишається Приморський район де середня вартість житла на початок липня 2011 року складала 1 682 дол. США за кв. м., при цьому найдешевшим – селище Котовського – 1 183 дол. США за кв. м. Значного відновлення ринку нерухомості та будівельної галузі м. Одеси слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

На сучасному етапі своєї діяльності ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» здійснює надання послуг, постачання товарів, виконання робіт для суб'єктів господарювання та фізичних осіб.

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу майже не змінилась (зменшилась на 0,1%) і на кінець червня становила 34 739,6 тис. грн. Необоротні активи у розмірі 15 043,0 тис. грн. на кінець звітного періоду формувались за рахунок незавершених капітальних інвестицій на суму 6 149,9 тис. грн. (нерухомість, яка не введена в експлуатацію) та залишкової вартості основних засобів – 8 893,1 тис. грн. (переважно вартість земельних ділянок у с. Фонтанка загальною площею 12,65 га).

Оборотні активи ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» на кінець II кварталу 2011 року дорівнювали 19 696,6 тис. грн. та складаються з наступних основних статей: інша поточна дебіторська заборгованість – 9 710,5 тис. грн.; виробничі запаси – 7 524,8 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 505,0 тис. грн.; інші оборотні активи – 1 924,0 тис. грн.

Протягом аналізованого кварталу основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» виступали довгострокові зобов'язання – 17 998,2 тис. грн. Поточні зобов'язання підприємства на кінець червня 2011 року становили 18 017,6 тис. грн., і були представлені насамперед кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 1 767,0 тис. грн. та іншими поточними зобов'язаннями – 16 239,0 тис. грн.

Діяльність підприємства протягом аналізованого періоду не була забезпечена власним капіталом його значення було від'ємним – (-) 1 276,2 тис. грн. Статутний капітал підприємства становив 33,2 тис. грн., непокритий збиток – (-) 1 309,4 тис. грн.

За результатами фінансово-господарської діяльності протягом січня-червня 2011 року ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» отримало збиток у сумі (-) 58,2 тис. грн. В аналізованому періоді підприємство отримувало доходи від продажу товарно-матеріальних цінностей на суму 5,8 тис. грн., а також несло витрати пов'язані з оплатою праці, відрахуванням на соціальні заходи, орендою, 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 30.06.2011 р. облігації серій А, В, С розміщено у повному обсязі. Погашення облігацій передбачено у період з 17.12.2013 р. по 17.02.2014 р.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

***А. М. Коноплястий***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***Ю. В. Просолєнко***

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>15 044,6</b>	<b>15 043,8</b>	<b>15 043,5</b>	<b>15 043,3</b>	<b>15 043,2</b>	<b>15 043,0</b>
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	8 893,9	8 893,6	8 893,4	8 893,3	8 893,1
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>30 003,0</b>	<b>27 381,1</b>	<b>27 300,7</b>	<b>19 748,8</b>	<b>19 736,0</b>	<b>19 696,6</b>
Запаси:	5 629,3	7 531,5	7 531,5	7 531,5	7 524,8	7 524,8
виробничі запаси	5 629,3	7 531,5	7 531,5	7 531,5	7 524,8	7 524,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	666,6	2 979,3	2 979,3	2,5	9,4	9,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	840,7	28,4	27,4	27,8	26,8	22,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	20 073,5	14 200,7	14 318,2	9 757,5	9 741,8	9 710,5
Поточні фінансові інвестиції	858,5	707,0	505,0	505,0	505,0	505,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,1	0,0	0,7	0,5	4,3	0,0
Інші оборотні активи	1 934,3	1 934,2	1 938,6	1 924,0	1 924,0	1 924,3
<b>III. Витрати 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>Баланс</b>	<b>45 047,6</b>	<b>42 424,9</b>	<b>42 344,2</b>	<b>34 792,1</b>	<b>34 779,2</b>	<b>34 739,6</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(1 027,9)</b>	<b>(1 096,2)</b>	<b>(1 173,0)</b>	<b>(1 251,2)</b>	<b>(1 248,5)</b>	<b>(1 276,2)</b>
Статутний капітал	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 061,1)	(1 129,4)	(1 206,2)	(1 251,2)	(1 281,7)	(1 309,4)
<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>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>17 998,2</b>	<b>17 998,2</b>	<b>17 998,2</b>	<b>17 998,2</b>	<b>17 998,2</b>	<b>17 998,2</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>28 077,3</b>	<b>25 522,9</b>	<b>25 519,0</b>	<b>18 011,9</b>	<b>18 029,6</b>	<b>18 017,6</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 856,7	1 762,6	1 764,1	1 764,8	1 764,8	1 767,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	13,8	7,8		5,2	5,9	11,6
з бюджетом	6,3	4,7	5,1	5,2	5,3	10,4
зі страхування	1,7	0,0	0,3	0,0	0,1	0,2
з оплати праці	5,8	3,1	1,6	0,0	0,5	1,0
Інші поточні зобов'язання	26 206,8	23 752,5	23 747,9	16 241,9	16 258,9	16 239,0
<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>Баланс</b>	<b>45 047,6</b>	<b>42 424,9</b>	<b>42 344,2</b>	<b>34 792,1</b>	<b>34 779,3</b>	<b>34 739,6</b>

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

Показник	2008	2009	6 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	724,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	84,6	4,8	0,0	0,0	5,8	5,8
Інші звичайні доходи	578,0	26,5	0,0	7,7	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>662,6</b>	<b>755,7</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(5 353,6)	1 902,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0
Витрати на оплату праці	30,6	10,3	0,0	12,0	3,2	0,0
Відрахування на соціальні заходи	11,2	3,8	0,0	4,4	1,2	0,0
Амортизація	1,6	0,8	0,0	0,4	0,1	0,0
Інші операційні витрати	6 427,7	2 710,3	76,8	109,3	30,8	64,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	168,3	0,0	0,0	3,4	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>1 286,8</b>	<b>824,0</b>	<b>76,8</b>	<b>129,5</b>	<b>36,3</b>	<b>64,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(624,2)</b>	<b>(68,3)</b>	<b>(76,8)</b>	<b>(121,8)</b>	<b>(30,5)</b>	<b>(58,2)</b>