

**Кредит-Рейтинг**

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

## Рейтинговий звіт PRSI 001-009 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:	27.10.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</b>
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 I квартал 2009 року, 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	27.10.2009
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 31.03.2009 р. – (-) 1 035,7 тис. грн., що пов'язано зі збитковою діяльністю ТОВ «Прогрес-Строй Інвест»;
- невідповідністю параметрів випуску облігацій Емітента ринковим параметрам випуску відсоткових облігацій<sup>1</sup>;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю 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, при яких відсотковий дохід сплачується регулярно

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	1,5	39 308,7	60 136,8	59 737,3	45 047,6	45 036,7
Власний капітал	0,8	43,6	(403,7)	(527,6)	(1 027,9)	(1 035,7)
Дебіторська заборгованість	1,2	11 356,5	41 071,5	40 659,9	21 580,8	21 934,2
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	23 048,2	23 048,2	17 998,2	17 998,2
Кредиторська заборгованість	0,7	25 856,0	3 365,8	2 900,8	1 870,5	1 865,7
Незавершене будівництво	0,0	23 833,3	6 769,6	6 769,6	6 149,9	6 149,9

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

Показник	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	7 583,0	20 485,2	0,0	662,6	336,2
Разом витрати	15,8	7 556,8	20 932,5	123,9	1 286,8	344,7
Чистий прибуток (збиток)	(15,8)	26,2	(447,3)	(123,9)	(624,2)	(8,5)

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.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відбилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що становить 43,7% від обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За результатами I кварталу 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 214 житлових будинків загальною площею 95,1 тис. кв. м. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів в платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років, у I кварталі 2009 року скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи.

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 розташовано 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 I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» майже не змінилась (зменшилась на 10,9 тис. грн.), і на кінець аналізованого періоду становила 45 036,7 тис. грн. Активи товариства станом на 31.03.2009 р. на 33,4% сформовані за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва та основних засобів) і на 66,6% 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 1 035,7 тис. грн.), що пов'язано з від'ємним значенням власного капіталу. Крім того, за результатами фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» отримало збиток у розмірі 8,5 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 31.03.2009 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. Просоленко*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>39 308,70</b>	<b>60 136,80</b>	<b>59 737,30</b>	<b>45 047,60</b>	<b>45 036,70</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>23 839,70</b>	<b>15 665,90</b>	<b>15 665,40</b>	<b>15 044,60</b>	<b>15 044,30</b>
Незавершене будівництво	23 833,30	6 769,60	6 769,60	6 149,90	6 149,90
Основні засоби:	6,40	8 896,30	8 895,80	8 894,70	8 894,40
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>15 454,00</b>	<b>44 455,90</b>	<b>44 071,90</b>	<b>30 003,00</b>	<b>29 992,40</b>
Запаси:	2 092,10	274,80	295,40	5 629,30	5 302,50
виробничі запаси	2 092,10	274,80	295,40	5 629,30	5 302,50
Дебіторська заборгованість за товари:	83,30	13 816,80	11 816,70	666,60	1 059,40
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	71,80	999,50	981,40	840,70	776,30
з бюджетом	71,80	999,50	981,40	840,70	776,30
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 201,40	26 255,20	27 861,80	20 073,50	20 098,50
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	858,50	808,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	400,90	0,30	0,30	0,10	13,20
в національній валюті	400,90	0,30	0,30	0,10	13,20
Інші оборотні активи	1 604,50	3 109,30	3 116,30	1 934,30	1 934,40
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Пасив</b>	<b>39 308,70</b>	<b>60 136,80</b>	<b>59 737,30</b>	<b>45 047,60</b>	<b>45 036,70</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>43,60</b>	<b>(403,70)</b>	<b>(527,60)</b>	<b>(1 027,90)</b>	<b>(1 035,70)</b>
Статутний капітал	33,20	33,20	33,20	33,20	33,20
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	10,40	(436,90)	(560,80)	(1 061,10)	(1 068,90)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,00</b>	<b>23 048,20</b>	<b>23 048,20</b>	<b>17 998,20</b>	<b>17 998,20</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	23 048,20	23 048,20	17 998,20	17 998,20
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>39 265,10</b>	<b>37 492,30</b>	<b>37 216,70</b>	<b>28 077,30</b>	<b>28 074,20</b>
Кредиторська заборгованість за товари	25 850,70	3 348,60	2 876,20	1 856,70	1 857,50
Поточні зобов'язання за розрахунками:	5,30	17,20	24,60	13,80	8,20
з бюджетом	0,30	11,40	18,80	6,30	7,40
зі страхування	1,10	1,20	1,20	1,70	0,20
з оплати праці	3,90	4,60	4,60	5,80	0,60
Інші поточні зобов'язання	13 409,10	34 126,50	34 315,90	26 206,80	26 208,50
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Показник	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
<b>Чистий обсяг продажу</b>	7 583,0	12 176,2	0,0	0,0	326,7
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	84,6	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	8 309,0	0,0	578,0	9,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>7 583,0</b>	<b>20 485,2</b>	<b>0,0</b>	<b>662,6</b>	<b>336,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	1 817,3	20,3	(5 353,6)	(326,8)
Матеріальні витрати	7 460,6	0,3	0,0	1,0	0,0
Витрати на оплату праці	13,2	31,3	8,3	30,6	2,2
Відрахування на соціальні заходи	4,8	11,8	3,1	11,2	0,8
Амортизація	4,0	3,1	0,5	1,6	0,3
Інші операційні витрати	66,9	10 868,7	132,3	6 427,7	14,6
у тому числі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	8 200,0	0,0	168,3	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>7 556,8</b>	<b>20 932,5</b>	<b>123,9</b>	<b>1 286,8</b>	<b>344,7</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>26,2</b>	<b>(447,3)</b>	<b>(123,9)</b>	<b>(624,2)</b>	<b>(8,05)</b>



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»**