

## **Рейтинговий звіт PRSI 001-011 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:	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:	24.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 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	25.09.2008	19.12.2008	31.03.2009	27.10.2009	28.10.2009	24.12.2009
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 30.09.2009 р. - 1,1 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>;
- 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, за якими відсотковий дохід сплачується періодично (не менше одного разу на рік)

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	39 308,7	60 136,8	58 518,1	45 047,6	45 036,7	46 456,5	43 795,3
Власний капітал	43,6	(403,7)	(592,8)	(1 027,9)	(1 035,7)	(1 069,5)	(1 075,7)
Дебіторська заборгованість	11 356,5	41 071,5	39 297,3	21 580,8	21 934,2	21 250,0	18 584,1
Довгострокові зобов'язання	0,0	23 048,2	23 048,2	17 998,2	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	1 763,8
Незавершене будівництво	23 833,3	6 769,6	6 769,6	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9

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

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	7 583,0	20 485,2	0,0	662,6	336,2	733,2	754,8
Разом витрати	7 556,8	20 932,5	189,1	1 286,8	344,7	774,8	802,6
Чистий прибуток (збиток)	26,2	(447,3)	(189,1)	(624,2)	(8,5)	(41,6)	(47,8)

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.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009 р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009 р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис. кв. м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008 р. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати 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. Об'єкт пропонується для продажу. Замовником будівництва є ТОВ «Регіон», ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» – генеральний підрядник. На сьогодні 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. 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. Станом на 30.09.2009 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 вересня 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.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» зменшилась на 2 661,2 тис. грн. до 43 795,3 тис. грн. за рахунок, переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 30.09.2009 р. дорівнювали 15 043,9 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 - 8 894,0 тис. грн. (земельні ділянки у с. Фонтанка загальною площею 12,65 га).

Оборотні активи ТОВ "Прогрес-Строй Інвест" на кінець III кварталу 2009 року дорівнювали 28 751,4 тис. грн., зменшившись протягом аналізованого періоду на 2 661,0 тис. грн. за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості - 10 431,2 тис. грн. Крім того, оборотні активи сформовані вартістю виробничих запасів - 7 525,5 тис. грн. (будівельні матеріали та сировина), дебіторською заборгованістю за товари та послуги - 8 128,2 тис. грн., поточних фінансових інвестицій - 707,0 тис. грн. (придбані цінні папери).

Протягом III кварталу 2009 року основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» виступали поточні зобов'язання - 26 872,8 тис. грн., які складаються з наступних основних статей: кредиторська заборгованість за товари та послуги - 1 758,9 тис. грн. (заборгованість перед контрагентами за виконані будівельно-монтажні роботи); інші поточні зобов'язання - 25 109,0 тис. грн. Довгострокові зобов'язання Емітента станом на 30.09.2009 р. дорівнювали 17 998,2 тис. грн. та сформовані заборгованістю за розміщені облігації.

За результатами фінансово-господарської діяльності протягом 9 місяців 2009 року ТОВ «Прогрес-Строй Інвест» отримало збиток у сумі (-) 47,8 тис. грн. Основним джерелом доходів компанії виступали доходи від реалізації товарно-матеріальних цінностей та інші доходи (дохід, отриманий від продажу цінних паперів - векселів). До основних витрат компанії відносяться витрати, пов'язані із реалізацією товарно-матеріальних цінностей, витрати на закупівлю будівельних матеріалів, на оплату

праці, комунальних і банківських послуг, а також собівартість реалізованих цінних паперів.

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 30.09.2009 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»**.

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

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	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>Актив</b>	<b>60 136,8</b>	<b>58 518,1</b>	<b>45 047,6</b>	<b>45 036,7</b>	<b>46 456,5</b>	<b>43 795,3</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>15 665,9</b>	<b>15 664,9</b>	<b>15 044,6</b>	<b>15 044,3</b>	<b>15 044,1</b>	<b>15 043,9</b>
Незавершене будівництво	6 769,6	6 769,6	6 149,9	6 149,9	6 149,9	6 149,9
Основні засоби	8 896,3	8 895,3	8 894,7	8 894,4	8 894,2	8 894,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>44 455,9</b>	<b>42 853,2</b>	<b>30 003,0</b>	<b>29 992,4</b>	<b>31 412,4</b>	<b>28 751,4</b>
Запаси:	274,8	427,0	5 629,3	5 302,5	7 519,3	7 525,5
виробничі запаси	274,8	427,0	5 629,3	5 302,5	7 519,3	7 525,5
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	13 816,8	4 542,7	666,6	1 059,4	1,5	8 128,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	999,5	1 016,5	840,7	776,3	23,2	24,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	26 255,2	33 738,1	20 073,5	20 098,5	21 225,3	10 431,2
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	858,5	808,0	707,0	707,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,3	13,1	0,1	13,2	1,7	0,3
Інші оборотні активи	3 109,3	3 115,8	1 934,3	1 934,4	1 934,4	1 934,5
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>15,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Пасив</b>	<b>60 136,8</b>	<b>58 518,1</b>	<b>45 047,6</b>	<b>45 036,7</b>	<b>46 456,5</b>	<b>43 795,3</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(403,7)</b>	<b>(592,8)</b>	<b>(1 027,9)</b>	<b>(1 035,7)</b>	<b>(1 069,5)</b>	<b>(1 075,7)</b>
Статутний капітал	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2	33,2
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(436,9)	(626,0)	(1 061,1)	(1 068,9)	(1 102,7)	(1 108,9)
<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>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>23 048,2</b>	<b>23 048,2</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	23 048,2	23 048,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2	17 998,2
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>37 492,3</b>	<b>36 062,7</b>	<b>28 077,3</b>	<b>28 074,2</b>	<b>29 527,8</b>	<b>26 872,8</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 348,6	2 330,0	1 856,7	1 857,5	4 409,4	1 758,9
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	11,4	18,8	6,3	7,4	7,7	3,9
зі страхування	1,2	1,3	1,7	0,2	0,3	0,3
з оплати праці	4,6	4,7	5,8	0,6	0,7	0,7
Інші поточні зобов'язання	34 126,5	33 707,9	26 206,8	26 208,5	25 109,7	25 109,0
<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>

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

Показник	2006	2007	6 міс. 2008	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	7 583,0	12 176,2	0,0	0,0	326,7	723,7	724,4
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	84,6	0,0	0,0	3,9
Інші звичайні доходи	0,0	8 309,0	0,0	578,0	9,5	9,5	26,5
<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>	<b>733,2</b>	<b>754,8</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	1 817,3	(152,1)	(5 353,6)	(326,8)	(319,3)	1 896,2
Матеріальні витрати	7 460,6	0,3	0,2	1,0	0,0	0,1	0,1
Витрати на оплату праці	13,2	31,3	16,9	30,6	2,2	4,7	7,4
Відрахування на соціальні заходи	4,8	11,8	6,2	11,2	0,8	1,7	2,7
Амортизація	4,0	3,1	1,0	1,6	0,3	0,5	0,7
Інші операційні витрати	66,9	10 868,7	316,9	6 427,7	14,6	448,5	2 683,8
Собівартість реалізованих товарів	7,3	0,0	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	4,1
Податок на прибуток	0,0	0,0	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>189,1</b>	<b>1 286,8</b>	<b>344,7</b>	<b>774,8</b>	<b>802,6</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>26,2</b>	<b>(447,3)</b>	<b>(189,1)</b>	<b>(624,2)</b>	<b>(8,05)</b>	<b>(41,6)</b>	<b>(47,8)</b>