

## **Рейтинговий звіт РТВІ 001-015 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облігації
Обсяг випуску:	серія А - 65 000 000 грн. на загальну суму: 65 000 000 грн.
Номинальна вартість однієї облігації:	серія А - 40,0 грн.
Кількість облігацій:	серія А - 1 625 000 шт. загальна кількість: 1 625 000 шт.
Термін розміщення:	серія А - з 11.08.2006 р. по 20.07.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 08.07.2016 р.
Термін погашення:	серія А - з 11.07.2016 р. по 11.08.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.06.2006 р.
Дата оновлення:	29.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 «Полтавтрансбуд-Інвест» за III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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.

### Історія кредитного рейтингу

Дата	13.06.06	24.06.08	25.09.08	19.12.08	26.03.09	25.06.09	22.09.09	29.12.2009
Рівень кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» підтримується:**

- реалізацією спільних проектів будівництва ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» з ВАТ «Полтавтрансбуд», яке займає провідні позиції на ринку нерухомості у м. Полтаві та має значний досвід реалізації проектів будівництва житлової нерухомості.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» обмежується:**

- залежністю Емітента від діяльності ВАТ «Полтавтрансбуд»;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.09.2009 р. – 1,5 млн. грн.), внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	1 481,9	79 516,9	89 006,0	104 906,0	102 723,0	94 282,0	95 907
Власний капітал	559,5	(273,3)	(1 724,9)	(3 266,0)	(5 659,0)	(1 326,0)	(1 485)
Дебіторська заборгованість	977,4	79 456,2	88 956,6	25 589,0	23 683,0	38 562,0	70 237
Поточні зобов'язання	8,1	14 790,2	25 730,9	43 160,0	43 382,0	30 608,0	32 392
Кредиторська заборгованість	3,8	9,6	15,0	12,0	10,0	14,0	17

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	146,4	0,0	0,0	0,0	317,0	29 145,0	63 993
Разом доходи	146,5	2,1	0,8	1,0	317,0	29 145,0	63 993
Разом витрати	623,1	836,7	1 452,5	2 994,0	2 710,0	27 282,0	61 815
Чистий прибуток (збиток)	(476,6)	(834,6)	(1 451,7)	(2 993,0)	(2 393,0)	1 863,0	2 178

Основними напрямками діяльності ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Так, за даними Головного управління статистики у Полтавській області за січень–вересень 2009 р. підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1199,4 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 65,0% до обсягів будівництва відповідного періоду попереднього року. У січні–вересні 2009 р. проти січня–вересня 2008 р. знизили обсяги будівництва підприємства всіх видів будівельної діяльності. Зокрема, обсяги робіт підприємств, що займалися будівництвом будівель та споруд (частка яких у загальному обсязі становила 53,6%), знизилась на 39,4%, які займалися установами інженерного устаткування будівель та споруд – на 40,8%, підготовкою будівельних ділянок – на 24,8%, які виконували роботи з завершення будівництва – на 16,1%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння становили 78,4% від загального обсягу, решта – з капітального і поточного ремонтів (8,7% та 12,9% відповідно).

Кризові явища, характерні для будівельного сектору, позначились також на показнику введеного в експлуатацію за січень–червень 2009 року житла. Так, за результатами зазначеного періоду 2009 року в Чернівецькій області обсяг введеного в експлуатацію житла склав 62,2 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 47%. Враховуючи, що наразі майже ніхто не розпочинає будівництво за новими проектами, можна прогнозувати, що ще довгий час обсяг нововведеного житла перебуватиме на низькому рівні порівняно з попередніми роками.

Діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» пов'язана з ВАТ «Полтавтрансбуд», що має значний досвід у будівельній сфері. За період своєї виробничої діяльності ВАТ «Полтавтрансбуд» побудовані та введені в експлуатацію десятки об'єктів транспорту, об'єктів соціально-побутового призначення, шкільних і дошкільних установ, об'єктів житла, охорони здоров'я і культури. Так, починаючи з 2006 року, компанією введено в експлуатацію понад 20 об'єктів будівництва загальною корисною площею близько 100 тис. кв. м. На сьогодні ВАТ «Полтавтрансбуд» як Замовник та ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» як Інвестор, здійснюють реалізацію наступних будівельних проектів:

- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-д: фінансування будівництва об'єкта на 30.09.2009 р. – 39 858,0 тис. грн. (протягом III кварталу 2009 року збільшилось на 11 140,3 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті здійснюються оздоблювальні та спеціалізовані роботи;
- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-в: фінансування будівництва об'єкта на 30.09.2009 р. – 37 938,8 тис. грн. (протягом III кварталу 2009 року збільшилось на 8 309,2 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва також проводяться оздоблювальні та спеціальні роботи;

- житловий будинок по вул. Леніна, 74: фінансування будівництва об'єкта на 30.09.2009 р. – 14 657,5 тис. грн. (протягом III кварталу 2009 року збільшилось на 8 028,8 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюється цегляна кладка на рівні 4-го поверху;
- житловий будинок по вул. Пролетарська, 12: фінансування будівництва об'єкта на 30.09.2009 р. – 14 594,4 тис. грн. (протягом III кварталу 2009 року збільшилось на 6 988,0 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті завершувались роботи з цегляної кладки;
- житловий будинок по вул. Паризької Комуни, 20: фінансування будівництва об'єкта на 30.09.2009 р. – 6 549,8 тис. грн. (протягом III кварталу 2009 року збільшилось на 3 165,2 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюються роботи з встановлення крівлі, проводяться оздоблювальні та спеціалізовані роботи.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» збільшилась на 1 625,0 тис. грн. до 95 907,0 тис. грн. за рахунок, переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 30.09.2009 р. дорівнювали 25 609,0 тис. грн. (-30 026,0 тис. грн. протягом III кварталу 2009 року за рахунок продажу нерухомості, квартир) та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 25 609,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів). Оборотні активи Емітента станом на кінець аналізованого періоду становили 70 298,0 тис. грн. та практично повністю сформовані за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості у сумі 69 727,0 тис. грн. На кінець III кварталу 2009 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 10,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу Емітента виступали довгострокові зобов'язання – 65 000,0 тис. грн. (розміщені дисконтні облігації серії А). Поточні зобов'язання підприємства протягом III кварталу збільшились на 1 781,0 тис. грн. до 32 375,0 тис. грн. за рахунок, насамперед інших поточних зобов'язань – 32 375,0 тис. грн.

Господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» протягом 9 місяців 2009 року була прибутковою, чистий прибуток становив 2 178,0 тис. грн.

Станом на 30.09.2009 р. дисконтні облігації серії А розміщені на суму 65 000,0 тис. грн., тобто у повному обсязі.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску дисконтних облігацій ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «**стабільний**».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



**Дані балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест», тис. грн.**

Стаття балансу	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>11,0</b>	<b>6,3</b>	<b>79 261,0</b>	<b>78 973,0</b>	<b>55 635,0</b>	<b>25 609,0</b>
Основні засоби	10,7	6,0	3,0	2,0	1,0	14,0
Нематеріальні активи	0,3	0,1	1,0	1,0	1,0	1,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	0,2	79 257,0	78 970,0	55 633,0	25 594
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>79 502,1</b>	<b>88 999,6</b>	<b>25 641,0</b>	<b>23 748,0</b>	<b>38 646,0</b>	<b>70 298</b>
Грошові кошти та їх еквіваленти	11,6	3,9	9,0	15,0	37,0	10,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	78 674,6	88 282,9	25 036,0	23 161,0	38 041,0	69 727,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	34,3	38,9	43,0	50,0	47,0	50,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>3,8</b>	<b>0,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>79 516,9</b>	<b>89 006,0</b>	<b>104 906,0</b>	<b>102 723,0</b>	<b>94 282,0</b>	<b>95 907</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(273,3)</b>	<b>(1 724,9)</b>	<b>(3 266,0)</b>	<b>(5 659,0)</b>	<b>(1 326,0)</b>	<b>(1 485,0)</b>
Статутний капітал	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228
Нерозподілений прибуток	(1 501,3)	(2 952,9)	(4 494,0)	(6 887,0)	(2 554,0)	(2 713)
<b>II. Забезпечення наступних витрат та 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>65 000,0</b>	<b>65 000,0</b>	<b>65 000,0</b>	<b>65 000,0</b>	<b>65 000,0</b>	<b>65 000,0</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>14 790,2</b>	<b>0,0</b>	<b>43 172,0</b>	<b>43 382,0</b>	<b>30 608,0</b>	<b>32 392,0</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна кредиторська заборгованість	9,6	0,0	12,0	10,0	14,0	17,0
Інші поточні зобов'язання	14 780,6	25 715,9	43 160,0	43 372,0	30 594,0	32 375,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>25 730,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>79 516,9</b>	<b>89 006,0</b>	<b>104 906</b>	<b>102 723,0</b>	<b>94 282,0</b>	<b>95 907,0</b>

**Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест», тис. грн.**

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>317,0</b>	<b>29 145,0</b>	<b>63 993,0</b>
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	57 730,0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>317,0</b>	<b>29 145,0</b>	<b>6 263,0</b>
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	142,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	141,8	187,0	1 903,0	25 573,0	8,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(141,8)</b>	<b>(187,0)</b>	<b>(1 586,0)</b>	<b>3 572,0</b>	<b>6 113,0</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	3 935,0
Інші доходи	2,1	1,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	694,9	2 807,0	807,0	1 701,0	0,0
<b>Фінансові результати від до оподаткування</b>	<b>(834,6)</b>	<b>(2 993,0)</b>	<b>(2 393,0)</b>	<b>1 863,0</b>	<b>2 178,0</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(834,6)</b>	<b>(2 993,0)</b>	<b>(2 393,0)</b>	<b>1 863,0</b>	<b>2 178,0</b>



Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-Д у м. Полтаві, станом на середину червня 2009 року



Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-Д у м. Полтаві, станом на 02.11.2009 року



Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-В у м. Полтаві, станом на середину червня 2009 року



Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-В у м. Полтаві, станом на 02.11.2009 року

---



Житловий будинок по вул. Леніна, 74 у м. Полтаві, станом на середину червня 2009 року

---



---

Житловий будинок по вул. Леніна, 74 у м. Полтаві, станом на 02.11.2009 року



---

Житловий будинок по вул. Пролетарська, 12 у м. Полтаві, станом на середину червня 2009 року



Житловий будинок по вул. Пролетарська, 12 у м. Полтаві, станом на 02.11.2009 року



Житловий будинок по вул. Паризької комуні, 20 у м. Полтаві, станом на середину червня 2009 року



Житловий будинок по вул. Паризької комуні, 20 у м. Полтаві, станом на 02.11.2009 року