

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 РТВІ 001-013 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»
Тип кредитного рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Загальний обсяг випуску:	серія А - 65 000 000,00 грн. на загальну суму: 65 000 000,00 грн.
Номінальна вартість:	серія А - 40,00 грн.
Кількість облигацій:	серія А - 1 625 000 штук загальна кількість: 1 625 000 штук
Термін розміщення:	з 11.08.2006 р. по 20.07.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 08.07.2016 р.
Термін погашення:	з 11.07.2016 р. по 11.08.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.06.2006 р.
Дата оновлення:	25.06.2009 р.
Кредитний рейтинг:	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 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 «Полтавтрансбуд-Інвест» за I квартал 2009 року, 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	27.03.08	24.06.08	25.09.08	19.12.08	26.03.09	25.06.09
Рівень рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 посідає провідне місце на ринку житлового будівництва у м. Полтаві та має значний досвід реалізації проектів з будівництва житлових будинків;

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

- виключною залежністю Емітента від ВАТ «Полтавтрансбуд»;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-) 5,7 млн. грн.) станом на 31.03.2009 р. 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	78,7	1 481,9	79 516,9	81 107,1	104 906,0	102 723,0
Власний капітал	36,2	559,5	(273,3)	(962,7)	(3 266,0)	(5 659,0)
Дебіторська заборгованість	10,1	977,4	79 456,2	81 039,8	25 589,0	23 683,0
Поточні зобов'язання	42,6	8,1	14 790,2	17 069,8	43 160,0	43 382,0
Кредиторська заборгованість	0,0	3,8	9,6	35,2	12,0	10,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	146,4	0,0	0,0	0,0	317,0
Разом доходи	0,0	146,5	2,1	0,8	1,0	317,0
Разом витрати	0,0	623,1	836,7	690,2	2 994,0	2 710,0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(476,6)	(834,6)	(689,4)	(2 993,0)	(2 393,0)

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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Майже всі компанії галузі проводили й продовжували реалізовувати програми скорочення персоналу, було майже зупинено розробку нових проектів. Через кризу на ринку з'явилося багато варіантів продажу проектів на тій чи іншій стадії реалізації, а також земельних ділянок. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Полтавській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 332,4 млн. грн., що на 39,3% менше, проти січня-березня 2008 року. Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Незважаючи на кризові явища на ринку будівництва, протягом січня-березня 2009 року забудовниками Полтавської області було введено в експлуатацію 40,9 тис. кв. м житла, що на 5,4% більше, ніж у відповідному періоді 2008 року. Зростання відбулось за рахунок закінчення будівельних проектів розпочатих у минулих роках, проте надалі очікується зниження даного показника. У сегменті комерційної нерухомості також відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Проте порівняно з ринком житлової нерухомості темпи зазначених процесів були дещо нижчими. Чи не вперше за останні роки через стрімке скорочення попиту ринок почав наближатися до стану рівноваги на відміну від попередньої ситуації дисбалансу в бік перевищення попиту. Якщо поточні тенденції на ринку збережуться, то ринок швидко увійде в стан перевищення пропозиції над попитом.

На сьогодні фінансування реалізації будівельних проектів ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест», є таким:

- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-д: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2009 р. – 25 301,9 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 2 660,2 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті закінчується цегляна кладка технічного поверху, здійснюються оздоблювальні та спеціальні роботи;
- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-в: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2009 р. – 26 877,7 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 2 875,5 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на

об'єкті будівництва здійснюється цегляна кладка технічного поверху, проводяться оздоблювальні та спеціальні роботи;

- житловий будинок по вул. Леніна, 74: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2009 р. – 10 577,6 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 2 826,3 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюється цегляна кладка 4-го;
- житловий будинок по вул. Паризької Комуни, 20: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2009 р. – 2 313,0 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 788,8 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюється цегляна кладка 4-го поверху;
- житловий будинок по вул. Пролетарська, 12: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2009 р. – 4 464,9 тис. грн. (протягом I кварталу 2009 року збільшилось на 725,7 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті здійснюється цегляна кладка 2-го поверху.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» зменшилась на 2,1%, або на 2 183,0 тис. грн. – до 102 723,0 тис. грн. Активи компанії в аналізованому періоді знизились за рахунок оборотних активів (іншої поточної дебіторської заборгованості). Основним джерелом формування валюти балансу компанії виступають довгострокові (заборгованість за розміщені облігації) та поточні (переважно позика від учасника товариства) зобов'язання. Власний капітал на кінець I кварталу 2009 року мав від'ємне значення, що пов'язано зі збільшенням розміру непокритого збитку, за рахунок збиткової діяльності товариства в аналізованому періоді, і становив (-) 5 659,0 тис. грн.

Господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» протягом I кварталу 2009 року була збитковою, в цей період компанія отримала збиток у розмірі (-) 2 393,0 тис. грн. Доходи в аналізованому періоді формувались за рахунок реалізації квартир у збудованих будинках. Витрати складаються з затрат на випуск та обслуговування облігацій, нарахованих відсотків за позикою (фінансові витрати) та витрат на утримання апарату управління.

Станом на 31.03.2009 р. компанія розмістила облігації серії А у повному обсязі на загальну суму 65 000,0 тис. грн.

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 моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

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

Стаття балансу	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	1 481,9	79 516,9	81 107,1	104 906,0	102 723,0
<i>Видатки майбутніх періодів</i>	<i>0,0</i>	<i>3,8</i>	<i>1,8</i>	<i>4,0</i>	<i>2,0</i>
Оборотні активи:	1 472,1	79 502,1	81 096,8	25 641,0	23 748,0
Грошові кошти	471,5	11,6	0,2	9,0	15,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	977,4	79 456,62	81 039,8	25 589,0	23 683,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	78 674,6	80 294,7	25 036,0	23 161,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	23,2	34,3	56,8	43,0	50,0
Необоротні активи:	9,8	11,0	8,6	79 261,0	78 973,0
Земля, будинки та обладнання	9,8	10,7	8,3	3,0	2,0
Нематеріальні активи	0,0	0,3	0,0	1,0	1,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,3	79 257,0	78 970,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	1 481,9	79 516,9	81 107,1	104 906	102 723,0
<i>Доходи майбутніх періодів</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Поточні зобов'язання:	8,1	14 790,2	17 069,8	43 172,0	43 382,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	3,8	9,6	35,1	12,0	10,0
Інші поточні зобов'язання	4,3	14 780,6	17 034,6	43 160,0	43 372,0
Довгострокові зобов'язання	914,3	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0
Власний капітал:	559,5	(273,3)	(962,7)	(3 266,0)	(5 659,0)
Статутний капітал	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228,0
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий капітал (неоплачений капітал)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток	(668,5)	(1 501,3)	(2 190,7)	(4 494,0)	(6 887,0)
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Дані фінансового звіту ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест», тис. грн..

Показник	2006	2007	I кв. 2008*	2008*	I кв. 2009*
Чистий обсяг продажу	480,0	0,0	0,0	0,0	317,0
Інші операційні доходи	856,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,1	2,1	0,8	1,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	1 336,4	2,1	0,8	1,0	317,0
Матеріальні витрати	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	34,2	75,7	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	12,8	29,1	0,0	0,0	0,0
Амортизація	1,1	9,2	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1 100,8	23,0	47,7	187,0	1 903,0
Інші звичайні витрати	856,3	694,9	642,5	2 807	807,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	2 005,2	836,7	690,2	2 994,0	2 710,0
Чистий прибуток (збиток)	(668,8)	(834,6)	(689,4)	(2 993,0)	(2 393,0)

*дані адаптовані до фінансової звітності для малого підприємства



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



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



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



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



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