

Рейтинговий звіт РТВІ 001-020 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.
Номінальна 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:	11.03.2011 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 IV квартал та 2010 рік в цілому, 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	25.06.09	22.09.09	29.12.2009	23.03.2010	15.06.2010	17.09.2010	30.11.2010	11.03.2011
Рівень кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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 підприємства (станом на 31.12.2010 р. – 9,0 млн. грн.), внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	104 906	95 907	97 349	83 532	60 774	66 599	67 071
Власний капітал	(3 266)	(1 485)	(4 082)	(6 611)	(7 730)	(8 495)	(9 002)
Дебіторська заборгованість	25 589	70 237	74 538	62 804	39 998	11	55 835
Поточні зобов'язання	43 160	32 392	36 431	25 143	3 504	10 094	11 073
Кредиторська заборгованість	12	17	55	25	32	18	6

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації	0	63 993	69 258	0	513	513	16 370
Разом доходи	1	63 993	69 258	0	513	513	16 370
Разом витрати	2 994	61 815	70 074	2 529	4 164	4 929	21 290
Чистий прибуток (збиток)	(2 993)	2 178	(816)	(2 529)	(3 651)	(4 416)	(4 920)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»

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.

Протягом IV кварталу та 2010 року загалом ситуація на ринку нерухомості м. Полтави та Полтавської області залишалась складною, проте в цілому, за підсумками 2010 року, спостерігається поступове збільшення обсягів будівництва, що частково пояснюється низькою порівняльною базою 2009 року. Так, за даними Головного управління статистики у Полтавській області протягом 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт відповідно попереднього року, у фактичних цінах збільшились на 18,4% до рівня в 2,42 млрд. грн. За 2010 рік підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 2 420,3 млн. грн., що на 18,4% більше проти 2009 року. У 2010 році наростили обсяги будівництва підприємства, що займалися будівництвом будівель та споруд (частка яких у загальному обсязі становила 62,5%) на 33,6% та які займалися підготовкою будівельних ділянок – на 0,1%. Водночас на 1,2% знизили обсяги будівництва підприємства, які займалися установленням інженерного устаткування будівель та споруд. Збільшення обсягів будівництва у 2010 році, порівняно з 2009 роком, відбулося в основному за рахунок будівництва, реконструкції та капітального ремонту газопроводів і об'єктів з добування залізних руд.

Протягом 2010 року в Полтавській області введено в експлуатацію житлових площ у обсязі 246,3 тис. кв. м., що на 58,4% перевищує аналогічний показник 2009 року, що пов'язано з наступними факторами: збільшення темпів спорудження житла індивідуальними забудовниками; введення в експлуатацію об'єктів, будівництво яких було розпочато у 2006-2008 рр.; низька база порівняння показників 2009 року.

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 сучасному етапі своєї діяльності ВАТ «Полтавтрансбуд» як Замовник та ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» як Інвестор, здійснюють реалізацію наступних будівельних проектів:

- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-Д: станом на поточну дату об'єкт введено в експлуатацію;
- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-В: станом на поточну дату об'єкт введено в експлуатацію;
- житловий будинок по вул. Леніна, 74: обсяг фінансування будівництва об'єкту на 31.12.2010 р. дорівнював 33 029,2 тис. грн. (у т.ч. протягом IV кварталу 2010 року – 1 617,1 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюються оздоблювальні та спеціальні роботи, благоустрій прилеглої території;

- житловий будинок по вул. Пролетарська, 12: станом на поточну дату об'єкт введено в експлуатацію;
- житловий будинок по вул. Паризької Комуни, 20: станом на поточну дату об'єкт введено в експлуатацію;
- житловий будинок по вул. Панянка, 65-67: обсяг фінансування проекту за підсумками 2010 року становив 9 805,3 тис. грн. Станом на 31.12.2010 р. на об'єкті виконуються роботи з влаштування покрівлі, проводяться оздоблювальні та інші спеціальні роботи;
- житловий будинок по вул. Паризької Комуни, 24 (II черга): обсяг фінансування проекту за підсумками 2010 року становив 2 508,3 тис. грн. Станом на 31.12.2010 р. на об'єкті виконуються роботи з цегляної кладки на рівні 5-6 поверхів (станом на кінець III кварталу 2010 року – на рівні 2-3 поверхів);
- житловий будинок по вул. Пролетарська, 27-29: обсяг фінансування проекту станом на кінець 2010 року становив 1 796,1 тис. грн. (у т.ч. протягом IV кварталу 2010 року – 890,8 тис. грн.). Станом на 31.12.2010 р. на об'єкті виконуються роботи з цегляної кладки на рівні 4-5 поверхів (станом на кінець III кварталу – на рівні 1-2 поверхів);
- житловий будинок по вул. Панянка, 75-а: обсяг фінансування проекту за підсумками 2010 року становив 4 769,8 тис. грн. Станом на 31.12.2010 р. на об'єкті виконуються роботи з цегляної кладки на рівні 3-4 поверхів.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» несуттєво збільшилась на 472,0 тис. грн. до рівня в 67 071,0 тис. грн. за рахунок, переважно поточної дебіторської заборгованості, у структурі пасиву – за рахунок інших поточних зобов'язань. Необоротні активи підприємства станом на 31.12.2010 р. дорівнювали 11 165,0 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 11 154,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією поточних будівельних проектів).

Оборотні активи Емітента станом на кінець аналізованого кварталу становили 55 906,0 тис. грн. та практично повністю сформовані за рахунок поточної дебіторської заборгованості – 55 830,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» виступали довгострокові зобов'язання – 65 000,0 тис. грн. (розміщені дисконти облігації серії А власного випуску). Поточні зобов'язання підприємства протягом IV кварталу 2010 року збільшились на 979,0 тис. грн. до рівня в 11 073,0 тис. грн. за рахунок, насамперед заборгованості з внутрішніх розрахунків – 1 573,0 тис. грн. Інші поточні зобов'язання становили 9 494,0 тис. грн.

Протягом аналізованого кварталу діяльність підприємства не була забезпечена власним капіталом, статутний фонд дорівнював 1 228,0 тис. грн., непокритий збиток – 10 230,0 тис. грн.

Протягом 2010 року господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» була збитковою, збиток становив 4 920,0 тис. грн. Чистий дохід був сформований за рахунок надходжень від продажу нерухомості. Витрати підприємства сформовані за рахунок наступних основних статей: витрати на випуск та обслуговування облігацій, нараховані відсотки за позикою (фінансові витрати), витрати на утримання апарату управління тощо.

Станом на 31.12.2010 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**».

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Актив						
I. Необоротні активи	79 261,0	22 709,0	20 670,0	20 713,0	25 518,0	11 165,0
Нематеріальні активи	1,0	0,0	0,0	3,0	2,0	2,0
Незавершене будівництво	79 257,0	22 697,0	20 655,0	20 699,0	25 507,0	11 154,0
Основні засоби	3,0	12,0	12,0	11,0	11,0	9,0
II. Оборотні активи	25 641,0	74 640,0	62 862,0	40 061,0	41 081,0	55 906,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	9,0	45,0	1,0	2,0	5,0	4,0
Дебіторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	0,0	34 086,0	23 280,0	0,0	6,0	2 015,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	25 036,0	40 452,0	39 426,0	39 970,0	41 001,0	53 815,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	43,0	57,0	57,0	61,0	64,0	67,0
III. Витрати майбутніх періодів	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	104 906,0	97 349,0	82 532,0	60 774,0	66 599,0	67 071,0
Пасив						
I. Власний капітал	(3 266,0)	(4 082,0)	(6 611,0)	(7 730,0)	(8 495,0)	(9 002,0)
Статутний капітал	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228,0	1 228,0
Нерозподілений прибуток	(4 494,0)	(5 310,0)	(7 839,0)	(8 958,0)	(9 723,0)	(10 230,0)
II. Забезпечення наступних витрат та платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	65 000,0	65 000,0	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	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0
IV. Поточні зобов'язання	43 172,0	36 431,0	25 143,0	3 504,0	10 094,0	11 073,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна кредиторська заборгованість	12,0	55,0	25,0	32,0	18,0	1 579,0
Інші поточні зобов'язання	43 160,0	36 376,0	25 118,0	3 472,0	10 076,0	9 494,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	104 906	97 349,0	83 532,0	60 774,0	66 599,0	67 071,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	69 258,0	0,0	513,0	513,0	16 370,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	62 864,0	8,0	447,0	456,0	15 986,0
Валовий прибуток (збиток)	0,0	6 394,0	(8,0)	66,0	57,0	384,0
Адміністративні витрати	0,0	198,0	53,0	110,0	175,0	262,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	187,0	8,0	11,0	11,0	12,0	13,0
Фінансові результати від операційної діяльності	(187,0)	6 188,0	(72)	(55,0)	(130,0)	109,0
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	6 825,0	2 340,0	3 472,0	4 162,0	4 904,0
Інші доходи	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	2 807,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати від до оподаткування	(2 993,0)	(637,0)	(2 412,0)	(3 527,0)	(4 292,0)	(4 795,0)
Податок на прибуток	0,0	179,0	117,0	124,0	124,0	125,0
Чистий прибуток (збиток)	(2 993,0)	(816,0)	(2 529,0)	(3 651,0)	(4 416,0)	(4 920,0)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-Д у м. Полтаві, станом на 26.10.2010 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-В у м. Полтаві, станом на 14.09.2010 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Леніна, 74 у м. Полтаві, станом на 26.10.2010 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Леніна, 74 у м. Полтаві, станом на 25.02.2011 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Пролетарська, 12 у м. Полтаві, станом на початок вересня 2010 року

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Паризької комуни, 20 у м. Полтаві, станом на початок серпня 2010 року

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Панянка, 65-67 у м. Полтаві, станом на 26.10.2010 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Панянка, 65-67 у м. Полтаві, станом на 25.02.2011 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Паризької комуни, 24 (II черга) у м. Полтаві, станом на 26.10.2010 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Паризької комуни, 24 (II черга) у м. Полтаві, станом на 25.02.2011 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»

- житловий будинок по вул. Пролетарська, 27-29: обсяг фінансування проекту станом на кінець 2010 року становив 1 796,1 тис. грн. (у т.ч. протягом IV кварталу 2010 року – 890,8 тис. грн.). Станом на 31.12.2010 р. на об'єкті виконуються роботи з цегляної кладки на рівні 4-5 поверхів (станом на кінець III кварталу – на рівні 1-2 поверхів).



Житловий будинок по вул. Пролетарська, 27-29 у м. Полтаві, станом на 26.10.2010 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Пролетарська, 27-29 у м. Полтаві, станом на 25.02.2011 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»



Житловий будинок по вул. Панянка, 75-а у м. Полтаві, станом на 25.02.2011 р.

Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»