



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 001-014
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 облігації
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 облігацій:	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 облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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:	22.09.2009 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 II квартал та I півріччя 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
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 будівництва житлових будинків.

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

- виключною залежністю Емітента від ВАТ «Полтавтрансбуд»;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-) 1,3 млн. грн.) станом на 30.06.2009 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	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	1 481,9	79 516,9	89 006,0	104 906,0	102 723,0	94 282,0
Власний капітал	559,5	(273,3)	(1 724,9)	(3 266,0)	(5 659,0)	(1 326,0)
Дебіторська заборгованість	977,4	79 456,2	88 956,6	25 589,0	23 683,0	38 562,0
Поточні зобов'язання	8,1	14 790,2	25 730,9	43 160,0	43 382,0	30 608,0
Кредиторська заборгованість	3,8	9,6	15,0	12,0	10,0	14,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

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

* дані адаптовані до форми звіту для малого підприємства

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 II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. За даними Головного управління статистики у Полтавській області, у січні-червні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 717,1 млн. грн., що на 39,4% менше, проти січня-червня 2008 року. 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. Протягом січня-червня 2009 року забудовниками Полтавської області за рахунок усіх джерел фінансування введено в експлуатацію 63,4 тис. кв. м загальної площі житла, що на 33,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. При цьому зменшення обсягів введення в експлуатацію спостерігалось у всіх районах області. Так, у міських поселеннях в аналізованому періоді введено в експлуатацію 52,2 тис. кв. м загальної площі житла (на 30,4% менше, ніж у січні-червні 2008 року), у сільській місцевості – 11,2 тис. кв. м (на 45,3% менше). Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, залишались проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь будівництва можуть бути державні кошти. Проте за рахунок коштів Державного бюджету в аналізованому періоді не збудовано жодного квадратного метра житла. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування триватиме падіння цін, кількість угод буде загалом незначною, зросте кількість операцій обміну нерухомості, первинний ринок перебуватиме в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможуть виконати взяті на себе зобов'язання. Можна очікувати збільшення пропозиції на ринку через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості у II кварталі 2009 року. Тут також відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо.

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 фінансування реалізації будівельних проектів, де Замовником виступає ВАТ «Полтавтрансбуд», а Інвестором ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест», є таким:

- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-д: фінансування будівництва об'єкта на 30.06.2009 р. – 28 717,7 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року збільшилось на 3 415,8 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 30.06.2009 р. – 29 629,6 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року збільшилось на 2 751,9 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 30.06.2009 р. – 14 657,5 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року збільшилось на 4 079,9 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 30.06.2009 р. – 3 384,6 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року збільшилось на 1 071,6 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюється цегляна кладка 6-го поверху;
- житловий будинок по вул. Пролетарська, 12: фінансування будівництва об'єкта на 30.06.2009 р. – 7 606,4 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року збільшилось на 3 141,5 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті здійснюється цегляна кладка 5-го поверху.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» зменшилась на 8,2%, або на 8 441,0 тис. грн. – до 94 282,0 тис. грн. Активи компанії в аналізованому періоді знизились за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва – продаж квартир у збудованих будинках). Основним джерелом формування валюти балансу компанії виступають довгострокові (заборгованість за розміщені облігації) та поточні (переважно позика від учасника) зобов'язання. Власний капітал на кінець II кварталу 2009 року мав від'ємне значення і становив (-) 1 326,0 тис. грн. Окрім того, господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» протягом I півріччя 2009 року була прибутковою, в цей період компанія отримала прибуток у розмірі 1 863,0 тис. грн.

Господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» протягом I півріччя 2009 року була прибутковою, в цей період компанія отримала чистий прибуток у розмірі (-) 1 863,0 тис. грн. Доходи в аналізованому періоді формувались за рахунок реалізації квартир у збудованих будинках. Витрати складаються із затрат на випуск та обслуговування облігацій, нарахованих відсотків за позикою (фінансові

витрати), витрат на утримання апарату управління, а також собівартістю реалізованих квартир.

Станом на 30.06.2009 р. компанія розмістила облігації серії А у повному обсязі на загальну суму 65 000,0 тис. грн.

- житловий будинок по вул. Пролетарська, 12: фінансування будівництва об'єкта на 30.06.2009 р. – 7 606,4 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року збільшилось на 3 141,5 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті здійснюється цегляна кладка 5-го поверху;
- житловий будинок по вул. Паризької Комуни, 20: фінансування будівництва об'єкта на 30.06.2009 р. – 3 384,6 тис. грн. (протягом II кварталу 2009 року збільшилось на 1 071,6 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюється цегляна кладка 6-го поверху.



Рисунок 1.5. Житловий будинок по вул. Паризької комуни, 20 у м. Полтаві, станом на середину червня 2009 року

1. Розвиток ринку нерухомості м. Полтави протягом II кварталу та I півріччя 2009 року

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. За даними Головного управління статистики у Полтавській області, у січні-червні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 717,1 млн. грн., що на 39,4% менше, проти січня-червня 2008 року.

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. Протягом січня-червня 2009 року забудовниками Полтавської області за рахунок усіх джерел фінансування введено в експлуатацію 63,4 тис. кв. м загальної площі житла, що на 33,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. При цьому зменшення обсягів введення в експлуатацію спостерігалось у всіх районах області. Так, у міських поселеннях в аналізованому періоді введено в експлуатацію 52,2 тис. кв. м загальної площі житла (на 30,4% менше, ніж у січні-червні 2008 року), у сільській місцевості – 11,2 тис. кв. м (на 45,3% менше) (Таблиця 2.1).

Таблиця 2.1. Обсяги введеного житла за районами Полтавської області протягом січня-червня 2009 року

	введено в експлуатацію за січень-червень 2009 року			у т. ч. в сільській місцевості		
	кв. м загальної площі	загального обсягу	у % до січня-червня 2008 року	кв. м загальної площі	загального обсягу	у % до січня-червня 2008 року
Полтавська область	63 403,0	100,0	66,4	11 170,0	100,0	54,7
м. Полтава	36 181,0	57,1	150,5	-	-	-
м. Комсомольськ	130,0	0,2	2,4	-	-	-
м. Кременчук	7 852,0	12,4	28,9	-	-	-
м. Лубни	3808	6,0	150,9	-	-	-
м. Міргород	1 288,0	2,0	31,7	-	-	-
райони:						
Гадяцький	410,0	0,6	28,5	195,0	1,7	58,2
Глобинський	257,0	0,4	15,2	70,0	0,6	8,7
Гребінківський	87,0	0,1	72,5	87,0	0,8	72,5
Диканський	921,0	1,5	142,6	588,0	5,3	490,0
Зінківський	351,0	0,6	24,1	99,0	0,9	26,2
Кобеляцький	829,0	1,3	60,9	280,0	2,5	40,7
Козельщинський	141,0	0,2	116,5	141,0	1,3	116,5
Кременчуцький	1 396,0	2,2	22,6	1 396,0	12,5	22,6
Лохвицький	224,0	0,4	-	-	-	-
Лубенський	828,0	1,3	853,6	828,0	7,4	853,6
Машівський	698,0	1,1	73,1	533,0	4,8	109,4
Миргородський	445,0	0,7	18,2	361,0	3,2	17,3
Новосанжарський	93,0	0,1	5,8	93,0	0,8	7,1
Пирятинський	243,0	0,4	13,4	-	-	-
Полтавський	6 251,0	9,9	207,7	6 251,0	56,0	207,7
Хорольський	970,0	1,5	46,1	248,0	2,2	20,3

Джерело: Державний комітет статистики Полтавської області

У січні-червні 2009 року індивідуальними забудовниками введено в експлуатацію 21,0 тис. кв. м житла, що на 61,8% менше, ніж за аналогічний період минулого року.

Таким чином, в області введено в експлуатацію 800 квартир, з них 96 квартир – у сільській місцевості, 704 квартири – у міських поселеннях. Серед збудованих квартир частка однокімнатних становить 29,5%, двокімнатних – 36,8%, трикімнатних – 18,3%, чотирикімнатних і більше – 15,4%.

Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, залишались проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Якщо до початку кризових явищ компанії мали декілька джерел фінансування власних будівельних проектів, зокрема власні кошти, кошти від поточного продажу нерухомості, що будується, та залучені кошти, зокрема кредити від банків, то наразі головним джерелом для

подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були витрачені. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Більшість будівельників не тільки не можуть отримати нові кредити, а й рефінансувати старі, тому багато з них опинилися в умовах жорсткої кризи ліквідності, а дехто перебуває під загрозою банкрутства.

Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Майже зупинене іпотечне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, зростання безробіття, проблем з отриманням заощаджень із банківської системи, зменшення впевненості в завтрашньому дні, що призвело до стрімкого скорочення кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Проте найбільше постраждав первинний ринок. На скорочення попиту також вплинули сформовані очікування щодо зниження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін. А ті, хто все ж наважується на купівлю житла, роблять це переважно на вторинному ринку.

Таким чином, зупинення кредитування стало найвагомим фактором, що впливає на стан та розвиток галузі. Надалі без поновлення кредитування (як будівельників, так і покупців нерухомості) поживлення в галузі буде малоімовірним.

У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь будівництва можуть бути державні кошти. Проте за рахунок коштів Державного бюджету аналізованому періоді не збудовано жодного квадратного метру житла.

Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування триватиме падіння цін, кількість угод буде загальною незначною, зросте кількість операцій обміну нерухомості, первинний ринок перебуватиме в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможуть виконати взяті на себе зобов'язання. Можна очікувати збільшення пропозиції на ринку через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. Дещо менше постраждає сегмент елітної житлової нерухомості через певну обмеженість пропозиції у цьому сегменті. Певне поживлення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування або після значного зниження цін на нерухомість. Проте навіть у цьому випадку первинний ринок нерухомості протягом значного періоду часу буде відчувати серйозну кризу довіри з боку інвесторів.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості у II кварталі 2009 року. Тут 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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. За даними Головного управління статистики у Полтавській області, у січні-червні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 717,1 млн. грн., що на 39,4% менше, проти січня-червня 2008 року. 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. Протягом січня-червня 2009 року забудовниками Полтавської області за рахунок усіх джерел фінансування введено в експлуатацію 63,4 тис. кв. м загальної площі житла, що на 33,6% менше ніж за відповідний період 2008 року. При цьому зменшення обсягів введення в експлуатацію спостерігалось у всіх районах області. Так, у міських поселеннях в аналізованому періоді введено в експлуатацію 52,2 тис. кв. м загальної площі житла (на 30,4% менше, ніж у січні-червні 2008 року), у сільській місцевості – 11,2 тис. кв. м (на 45,3% менше). Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, залишались проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь будівництва можуть бути державні кошти. Проте за рахунок коштів Державного бюджету в аналізованому періоді не збудовано жодного квадратного метра житла. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування триватиме падіння цін, кількість угод буде загалом незначною, зросте кількість операцій обміну нерухомості, первинний ринок перебуватиме в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможуть виконати взяті на себе зобов'язання. Можна очікувати збільшення пропозиції на ринку через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості у II кварталі 2009 року. Тут також відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо.

2. Аналіз господарської та фінансової діяльності ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» станом на 30.06.2009 р.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» зменшилась на 8,2%, або на 8 441,0 тис. грн. – до 94 282,0 тис. грн. Активи компанії в аналізованому періоді знизились за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва – продаж квартир у збудованих будинках). Основним джерелом формування валюти балансу компанії виступають довгострокові (заборгованість за розміщені облігації) та поточні (переважно позика від учасника товариства ТОВ КУА «Полтавтрансбуд») зобов'язання. Власний капітал на кінець II кварталу 2009 року мав від'ємне значення і становив (-)1 326,0 тис. грн.

Протягом II кварталу 2009 року необоротні активи зменшились на 23 338,0 тис. грн. До 55 635,0 тис. грн., за рахунок незавершеного будівництва (продаж квартир у збудованих будинках). Станом на 30.06.2009 р. необоротні активи сформовано нематеріальними активами у сумі 1,0 тис. грн. (програмне забезпечення), основними засобами – 1,0 тис. грн. (офісна техніка) та незавершеним будівництвом – 55 633,0 тис. грн. (витрати на реалізацію будівельних проектів).

Оборотні активи товариства протягом II кварталу 2009 року збільшились на 62,7% (на 14 898,0 тис. грн.) за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості, і станом на 30.06.2009 р. становили 38 041,0 тис. грн. Оборотні активи сформовано грошовими коштами – 37,0 тис. грн., дебіторською заборгованістю за товари, роботи та послуги – 521,0 тис. грн. (заборгованість контрагентів за отримані товари та послуги), іншою поточною дебіторською заборгованістю – 38 041,0 тис. грн. (заборгованість ТОВ КУА «Полтавтрансбуд» за наданою позикою, тощо) та іншими оборотними активами у незначному обсязі – 47,0 тис. грн. (податковий кредит).

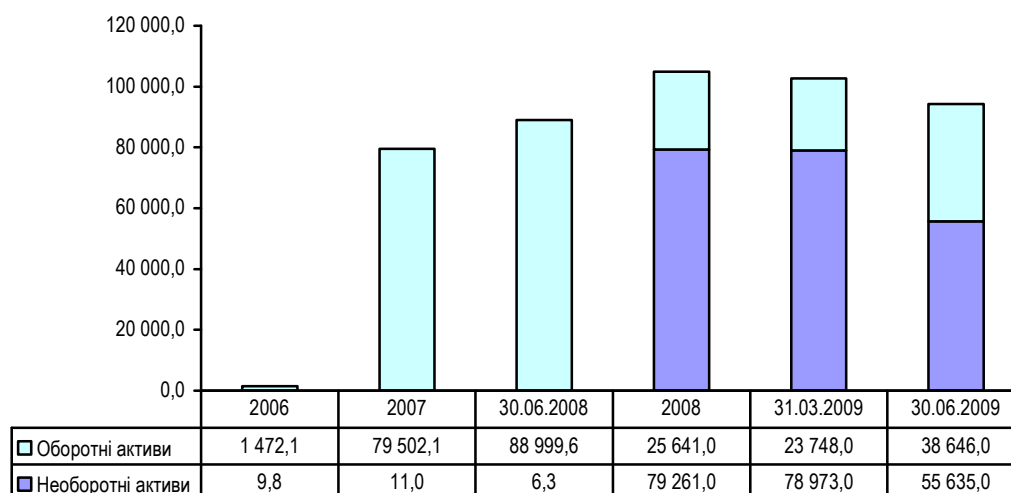


Рисунок 3.2. Динаміка складових активу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест», тис. грн.

Станом на 30.06.2009 р. пасиви компанії сформовані на 68,9% з довгострокових зобов'язань та на 32,5% з поточних. Перевищення загального розміру зобов'язань компанії над валютою балансу в аналізованому періоді пов'язано з від'ємним значенням власного капіталу.

Довгострокові зобов'язання протягом II кварталу 2009 року не змінились і становили 65 000,0 тис. грн. Вони відображують заборгованість товариства за розміщеними дисконтними облігаціями серії А.

Поточні зобов'язання компанії на 30.06.2009 р. сформовані переважно іншими поточними зобов'язаннями – 30 594,0 тис. грн. (позика від учасника товариства ТОВ КУА «Полтавтрансбуд»), а також короткостроковою кредиторською заборгованістю – 14,0 тис. грн. (заборгованість перед бюджетом, зі страхування, з оплати праці).

На кінець II кварталу 2009 року власний капітал товариства мав від'ємне значення і становив (-)1 326,0 тис. грн. Він сформований за рахунок внесків учасників до статутного фонду – 1 228,0 тис. грн., зменшений на суму непокритого збитку – (-)2 554,0 тис. грн.

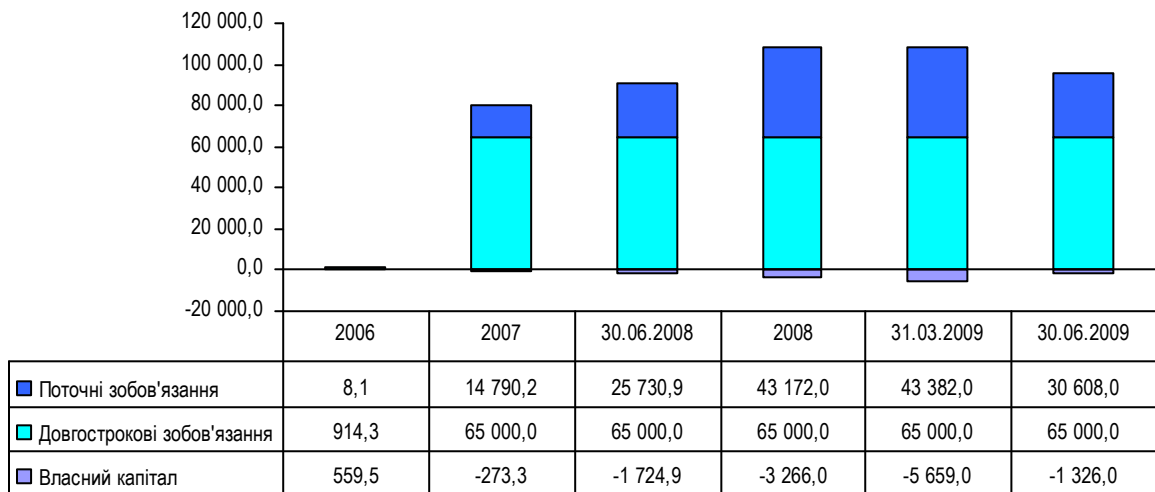


Рисунок 3.3. Динаміка складових пасиву ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест», тис. грн..

Господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» протягом I півріччя 2009 року була прибутковою, в цей період компанія отримала чистий прибуток у розмірі 1 863,0 тис. грн. Доходи в аналізованому періоді формувались за рахунок реалізації квартир у збудованих будинках. Витрати складаються із затрат на випуск та обслуговування облігацій, нарахованих відсотків за позицію (фінансові витрати), витрат на утримання апарату управління, а також собівартістю реалізованих квартир.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» зменшилась на 8,2%, або на 8 441,0 тис. грн. – до 94 282,0 тис. грн. Активи компанії в аналізованому періоді знизились за рахунок необоротних активів (незавершеного будівництва – продаж квартир у збудованих будинках). Основним джерелом формування валюти балансу компанії виступають довгострокові (заборгованість за розміщені облігації) та поточні (переважно позика від учасника товариства ТОВ КУА «Полтавтрансбуд») зобов'язання. Власний капітал на кінець II кварталу 2009 року мав від'ємне значення і становив (-)1 326,0 тис. грн. Окрім того, господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» протягом I півріччя 2009 року була прибутковою, в цей період компанія отримала прибуток у розмірі 1 863,0 тис. грн.

3. Інформація про зобов'язання компанії

3.1. Інформація про банківські кредити

На сучасному етапі компанія не використовує у своїй діяльності короткострокових та довгострокових банківських позик.

3.2. Інформація про випуск та розміщення облігацій

Метою залучення ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» фінансових ресурсів є поповнення обігових коштів для придбання устаткування та матеріалів:

- 30% коштів – для придбання обладнання;
- 70% – для придбання матеріалів, машин та механізмів для виробництва будівельних матеріалів та конструкцій.

Джерелом погашення облігацій є кошти, що будуть отримані в результаті реалізації товарів та послуг після сплати обов'язкових платежів та розрахунків з бюджетом.

Станом на 30.06.2009 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	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	1 481,9	79 516,9	89 006,0	104 906,0	102 723,0	94 282,0
<i>Видатки майбутніх періодів</i>	<i>0,0</i>	<i>3,8</i>	<i>0,1</i>	<i>4,0</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0</i>
Оборотні активи:	1 472,1	79 502,1	88 999,6	25 641,0	23 748,0	38 646,0
Грошові кошти	471,5	11,6	3,9	9,0	15,0	37,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	977,4	79 456,62	88 956,6	25 589,0	23 683,0	38 562,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	78 674,6	88 282,9	25 036,0	23 161,0	38 041,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	23,2	34,3	38,9	43,0	50,0	47,0
Необоротні активи:	9,8	11,0	6,3	79 261,0	78 973,0	55 635,0
Земля, будинки та обладнання	9,8	10,7	6,0	3,0	2,0	1,0
Нематеріальні активи	0,0	0,3	0,1	1,0	1,0	1,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,2	79 257,0	78 970,0	55 633,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	1 481,9	79 516,9	89 006,0	104 906	102 723,0	94 282,0
<i>Доходи майбутніх періодів</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>25 730,9</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Поточні зобов'язання:	8,1	14 790,2	0,0	43 172,0	43 382,0	30 608,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	3,8	9,6	0,0	12,0	10,0	14,0
Інші поточні зобов'язання	4,3	14 780,6	25 715,9	43 160,0	43 372,0	30 594,0
Довгострокові зобов'язання	914,3	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	0,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0	65 000,0
Власний капітал:	559,5	(273,3)	(1 724,9)	(3 266,0)	(5 659,0)	(1 326,0)
Статутний капітал	1 228,0	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	0,0
Додатковий капітал (неоплачений капітал)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток	(668,5)	(1 501,3)	(2 952,9)	(4 494,0)	(6 887,0)	(2 554,0)
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Показник	2006	2007	I півр. 2008*	2008*	I кв. 2009*	I півр. 2009*
Чистий обсяг продажу	480,0	0,0	0,0	0,0	317,0	29 145,0
Інші операційні доходи	856,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,1	2,1	1,0	1,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом доходи	1 336,4	2,1	1,0	1,0	317,0	29 145,0
Матеріальні витрати	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	34,2	75,7	61,0	0,0	0,0	35,0
Відрахування на соціальні заходи	12,8	29,1	23,0	0,0	0,0	14,0
Амортизація	1,1	9,2	5,0	0,0	0,0	2,0
Інші операційні витрати	1 100,8	23,0	18,0	187,0	1 903,0	25 573,0
Інші звичайні витрати	856,3	694,9	1 345,0	2 807	807,0	1 650,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	2 005,2	836,7	1 453,0	2 994,0	2 710,0	27 282,0
Чистий прибуток (збиток)	(668,8)	(834,6)	(1 452,0)	(2 993,0)	(2 393,0)	1 863,0

*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