

## **Рейтинговий звіт РТВІ 001-019 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:	30.11.2010 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 2010 року 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	26.03.09	25.06.09	22.09.09	29.12.2009	23.03.2010	15.06.2010	17.09.2010	30.11.2010
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 30.09.2010 р. – 8,5 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	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Активи	104 906	94 282	95 907	97 349	83 532	60 774	66 599
Власний капітал	(3 266)	(1 326)	(1 485)	(4 082)	(6 611)	(7 730)	(8 495)
Дебіторська заборгованість	25 589	38 562	70 237	74 538	62 804	39 998	11
Поточні зобов'язання	43 160	30 608	32 392	36 431	25 143	3 504	10 094
Кредиторська заборгованість	12	14	17	55	25	32	18

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

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації	0	29 145	63 993	69 258	0	513	513
Разом доходи	1	29 145	63 993	69 258	0	513	513
Разом витрати	2 994	27 282	61 815	70 074	2 529	4 164	4 929
Чистий прибуток (збиток)	(2 993)	1 863	2 178	(816)	(2 529)	(3 651)	(4 416)

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 9 місяців 2010 року в будівельній галузі України зберігалась тенденція до скорочення всіх основних показників, при цьому темпи падіння скорочувались. Проте, необхідно відмітити у аналізованому періоді збільшення обсягів будівництва у Полтавській області, порівняно з аналогічним періодом 2009 року. Так, за даними Головного управління статистики у Полтавській області у січні–вересні 2010 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1 545,5 млн. грн., що на 8,3% більше проти січня–вересня попереднього року. У січні–вересні 2010 року проти січня–вересня 2009 року наростили обсяги будівництва підприємства, які займалися будівництвом будівель та споруд (частка яких у загальному обсязі становила 61,6%) на 23,8%. Водночас на 13,5% знизили обсяги будівництва підприємства, які займалися установленням інженерного устаткування будівель та споруд і на 8,6% – які займалися підготовкою будівельних ділянок.

Збільшення обсягів будівництва у січні–вересні 2010 року проти січня–вересня 2009 року відбулося в основному за рахунок будівництва, реконструкції та капітального ремонту газопроводів і об'єктів з добування залізних руд. Протягом 9 місяців 2010 в Полтавській області введено в експлуатацію житлових площ у обсязі 154,5 тис. кв. м., що на 81,8% перевищує аналогічний показник 9 місяців 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 30.09.2010 р. дорівнював 31 412,1 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 9 місяців 2010 року становив 7 988,8 тис. грн. Станом на 30.09.2010 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 9 місяців 2010 року становив 2 069,3 тис. грн. Станом на 30.09.2010 р. на об'єкті виконуються роботи з цегляної кладки на рівні 2-3 поверхів;
- житловий будинок по вул. Пролетарська, 27-29: обсяг фінансування проекту за підсумками 9 місяців 2010 року становив 905,3 тис. грн. Станом на 30.09.2010 р. на об'єкті виконуються роботи з цегляної кладки на рівні 1-2 поверхів.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» збільшилась на 5 825,0 тис. грн. до рівня в 66 599,0 тис. грн. за рахунок, переважно незавершеного будівництва. Необоротні активи підприємства станом на 30.09.2010 р. дорівнювали 25 518,0 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 25 507,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією поточних будівельних проектів).

Оборотні активи Емітента станом на кінець аналізованого кварталу становили 41 081,0 тис. грн. та практично повністю сформовані за рахунок поточної дебіторської заборгованості – 41 012,0 тис. грн. На кінець III кварталу 2010 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 5,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» виступали довгострокові зобов'язання – 65 000,0 тис. грн. (розміщені дисконтні облігації серії А власного випуску). Поточні зобов'язання підприємства протягом III кварталу 2010 року збільшились на 6 590,0 тис. грн. до 10 094,0 тис. грн. за рахунок, насамперед інших поточних зобов'язань – 10 076,0 тис. грн. Протягом аналізованого періоду підприємство не залучало банківських кредитів.

Протягом 9 місяців 2010 року господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» була збитковою, збиток становив 4 416,0 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 30.09.2010 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*

Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

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

	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>79 261,0</b>	<b>25 609,0</b>	<b>22 709,0</b>	<b>20 670,0</b>	<b>20 713,0</b>	<b>25 518</b>
Нематеріальні активи	1,0	1,0	0,0	0,0	3,0	2,0
Незавершене будівництво	79 257,0	25 594,0	22 697,0	20 655,0	20 699,0	25 507,0
Основні засоби	3,0	14,0	12,0	12,0	11,0	11,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>25 641,0</b>	<b>70 298,0</b>	<b>74 640,0</b>	<b>62 862,0</b>	<b>40 061,0</b>	<b>41 081,0</b>
Грошові кошти та їх еквіваленти	9,0	10,0	45,0	1,0	2,0	5,0
Дебіторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	34 086,0	23 280,0	0,0	6,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	25 036,0	69 727,0	40 452,0	39 426,0	39 970,0	41 001,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	43,0	50,0	57,0	57,0	61,0	64,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>104 906,0</b>	<b>95 907,0</b>	<b>97 349,0</b>	<b>82 532,0</b>	<b>60 774,0</b>	<b>66 599,0</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(3 266,0)</b>	<b>(1 485,0)</b>	<b>(4 082,0)</b>	<b>(6 611,0)</b>	<b>(7 730,0)</b>	<b>(8 495,0)</b>
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)	(2 713,0)	(5 310,0)	(7 839,0)	(8 958,0)	(9 723,0)
<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>43 172,0</b>	<b>32 392,0</b>	<b>36 431,0</b>	<b>25 143,0</b>	<b>3 504,0</b>	<b>10 094,0</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна кредиторська заборгованість	12,0	17,0	55,0	25,0	32,0	18,0
Інші поточні зобов'язання	43 160,0	32 375,0	36 376,0	25 118,0	3 472,0	10 076,0
<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>
<b>Баланс</b>	<b>104 906</b>	<b>95 907,0</b>	<b>97 349,0</b>	<b>83 532,0</b>	<b>60 774,0</b>	<b>66 599,0</b>

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

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	63 993,0	69 258,0	0,0	513,0	513,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	57 730,0	62 864,0	8,0	447,0	456,0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>6 263,0</b>	<b>6 394,0</b>	<b>(8,0)</b>	<b>66,0</b>	<b>57,0</b>
Адміністративні витрати	0,0	142,0	198,0	53,0	110,0	175,0
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	8,0	11,0	11,0	12,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(187,0)</b>	<b>6 113,0</b>	<b>6 188,0</b>	<b>(72)</b>	<b>(55,0)</b>	<b>(130,0)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	3 935,0	6 825,0	2 340,0	3 472,0	4 162,0
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
<b>Фінансові результати від до оподаткування</b>	<b>(2 993,0)</b>	<b>2 178,0</b>	<b>(637,0)</b>	<b>(2 412,0)</b>	<b>(3 527,0)</b>	<b>(4 292,0)</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	179,0	117,0	124,0	124,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(2 993,0)</b>	<b>2 178,0</b>	<b>(816,0)</b>	<b>(2 529,0)</b>	<b>(3 651,0)</b>	<b>(4 416,0)</b>



**Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-Д у м. Полтаві, станом на 19.07.2010 р.**

*Джерело: 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 19.07.2010 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 19.07.2010 р.**

*Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»*



**Житловий будинок по вул. Леніна, 74 у м. Полтаві, станом на 2010 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. Паризької комуни, 24 (II черга) 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 26.10.2010 р.**

*Джерело: ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест»*