

## **Рейтинговий звіт РТВІ 001-017 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:	15.06.2010 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 I квартал 2010 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	19.12.08	26.03.09	25.06.09	22.09.09	29.12.2009	23.03.2010	15.06.2010
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 підприємства (станом на 31.03.2010 р. – 6,6 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	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Активи	79 516,9	104 906	102 723	94 282	95 907	97 349	83 532
Власний капітал	(273,3)	(3 266)	(5 659)	(1 326)	(1 485)	(4 082)	(6 611)
Дебіторська заборгованість	79 456,2	25 589	23 683	38 562	70 237	74 538	62 804
Поточні зобов'язання	14 790,2	43 160	43 382	30 608	32 392	36 431	25 143
Кредиторська заборгованість	9,6	12	10	14	17	55	25

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід	0,0	0,0	317,0	29 145,0	63 993	69 258	0,0
Разом доходи	2,1	1,0	317,0	29 145,0	63 993	69 258	0,0
Разом витрати	836,7	2 994,0	2 710,0	27 282,0	61 815	70 074	2 529
Чистий прибуток (збиток)	(834,6)	(2 993,0)	(2 393,0)	1 863,0	2 178	(816)	(2 529)

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.

Спад на ринку нерухомості м. Полтава продовжувався в 2010 році. Зокрема, у січні-березні 2010 року введено в експлуатацію 30,9 тис. кв. м загальної площі житла, що становить 75,6% до відповідного періоду попереднього року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пожвавлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пожвавлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Полтава, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пожвавлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

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: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2010 р. – 51 259,3 тис. грн. (протягом I кварталу 2010 року збільшилось на 3 643,7 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті здійснюються оздоблювальні та спеціалізовані роботи, а також проводяться роботи з благоустрою прилеглої території;
- житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-в: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2010 р. – 44 013,3 тис. грн. (протягом I кварталу 2010 року збільшилось на 2 161,5 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва також проводяться оздоблювальні, спеціальні роботи та роботи з благоустрою прилеглої території;
- житловий будинок по вул. Леніна, 74: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2010 р. – 19 677,2 тис. грн. (протягом I кварталу 2010 року збільшилось на 3 619,0 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті будівництва здійснюється цегляна кладка на рівні 9 поверху;

- житловий будинок по вул. Пролетарська, 12: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2010 р. – 24 724,5 тис. грн. (протягом I кварталу 2010 року збільшилось на 3 289,7 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті здійснюються оздоблювальні та спеціалізовані роботи, а також проводяться роботи з благоустрою прилеглої території;
- житловий будинок по вул. Паризької Комуни, 20: фінансування будівництва об'єкта на 31.03.2010 р. – 8 499,3 тис. грн. (протягом I кварталу 2010 року збільшилось на 513,9 тис. грн.). Станом на кінець аналізованого періоду на об'єкті здійснюються оздоблювальні та спеціалізовані роботи, а також проводяться роботи з благоустрою прилеглої території.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» зменшилась на 13 817,0 тис. грн. до 83 532,0 тис. грн. за рахунок, переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 31.03.2010 р. дорівнювали 20 670,0 тис. грн. (-2 039,0 тис. грн. протягом I кварталу 2010 року за рахунок продажу нерухомості, квартир) та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 20 655,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів). Оборотні активи Емітента станом на кінець аналізованого кварталу становили 25 143,0 тис. грн. та практично повністю сформовані за рахунок поточної дебіторської заборгованості у сумі 62 804,0 тис. грн. На кінець I кварталу 2010 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 1,0 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 I кварталу 2010 року зменшились на 11 288,0 тис. грн. до 25 143,0 тис. грн. за рахунок, насамперед інших поточних зобов'язань – 25 118,0 тис. грн. Протягом аналізованого кварталу підприємство не залучало банківських позик.

Господарська діяльність ТОВ «Полтавтрансбуд-Інвест» у I кварталі 2009 року була збитковою, збиток становив 2 529,0 тис. грн. 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.

Станом на 31.03.2010 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**».

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.

	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>79 261,0</b>	<b>78 973,0</b>	<b>55 635,0</b>	<b>25 609,0</b>	<b>22 709,0</b>	<b>20 670,0</b>
Нематеріальні активи	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	79 257,0	78 970,0	55 633,0	25 594,0	22 697,0	20 655,0
Основні засоби	3,0	2,0	1,0	14,0	12,0	12,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>25 641,0</b>	<b>23 748,0</b>	<b>38 646,0</b>	<b>70 298,0</b>	<b>74 640,0</b>	<b>62 862</b>
Грошові кошти та їх еквіваленти	9,0	15,0	37,0	10,0	45,0	1,0
Дебіторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	34 086,0	23 280,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	25 036,0	23 161,0	38 041,0	69 727,0	40 452,0	39 426,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	43,0	50,0	47,0	50,0	57,0	57,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>4,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>104 906,0</b>	<b>102 723,0</b>	<b>94 282,0</b>	<b>95 907,0</b>	<b>97 349,0</b>	<b>82 532,0</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(3 266,0)</b>	<b>(5 659,0)</b>	<b>(1 326,0)</b>	<b>(1 485,0)</b>	<b>(4 082,0)</b>	<b>(6 611)</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)	(6 887,0)	(2 554,0)	(2 713,0)	(5 310,0)	(7 839,0)
<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>43 382,0</b>	<b>30 608,0</b>	<b>32 392,0</b>	<b>36 431,0</b>	<b>25 143,0</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна кредиторська заборгованість	12,0	10,0	14,0	17,0	55,0	25,0
Інші поточні зобов'язання	43 160,0	43 372,0	30 594,0	32 375,0	36 376,0	25 118,0
<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>102 723,0</b>	<b>94 282,0</b>	<b>95 907,0</b>	<b>97 349,0</b>	<b>83 532,0</b>

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	317,0	29 145,0	63 993,0	69 258,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	57 730,0	62 864,0	8,0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>317,0</b>	<b>29 145,0</b>	<b>6 263,0</b>	<b>6 394,0</b>	<b>(8,0)</b>
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	142,0	198,0	53,0
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	1 903,0	25 573,0	8,0	8,0	11,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(187,0)</b>	<b>(1 586,0)</b>	<b>3 572,0</b>	<b>6 113,0</b>	<b>6 188,0</b>	<b>(72)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	3 935,0	6 825,0	2 340,0
Інші доходи	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	2 807,0	807,0	1 701,0	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від до оподаткування</b>	<b>(2 993,0)</b>	<b>(2 393,0)</b>	<b>1 863,0</b>	<b>2 178,0</b>	<b>(637,0)</b>	<b>(2 412,0)</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	179,0	117,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(2 993,0)</b>	<b>(2 393,0)</b>	<b>1 863,0</b>	<b>2 178,0</b>	<b>(816,0)</b>	<b>(2 529,0)</b>



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



Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-Д у м. Полтаві, станом на 20.04.2010 р.



---

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



---

Житловий будинок по вул. Жовтневій, 40-В у м. Полтаві, станом на 20.04.2010 р.



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



Житловий будинок по вул. Леніна, 74 у м. Полтаві, станом на 20.04.2010 р.



---

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

---



---

Житловий будинок по вул. Пролетарська, 12 у м. Полтаві, станом на 20.04.2010 р.

---



---

Житловий будинок по вул. Паризької комуни, 20 у м. Полтаві, станом на 02.11.2009 р.

---



---

Житловий будинок по вул. Паризької комуни, 20 у м. Полтаві, станом на 20.04.2010 р.

---