

Рейтинговий звіт TRST 001-009 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Трастбуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А-У1 – 111 414 309,90 грн. на загальну суму: 111 414 309,90 грн.
Кількість облігацій:	серії А-У1 – 1 613 870 шт. загальна кількість: 1 613 870 шт.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 06.09.2010 р.
Термін погашення:	з 07.09.2010 р. по 06.09.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.01.2008 р.
Дата оновлення:	30.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC+
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 «Трастбуд» 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	10.01.2008	07.08.2008	26.12.2008	10.04.2009	30.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+	uaCCC+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	призупинення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaCCC, uaCC, uaC передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Трастбуд» підтримується:

- збільшенням обсягів фінансування житлового будинку на розі вулиць Юрія Шумського та Березняківської у Дніпровському районі м. Києва, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-У1.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Трастбуд» обмежується:

- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- низькими результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і 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	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Актив	1 703,7	7 242,5	13 777,0	15 105,2	16 944,0
Власний капітал	14,1	3 008,9	1 873,0	1 578,5	1 565,2
Дебіторська заборгованість	749,7	2 957,2	4 668,0	3 826,1	4 041,3
Кредиторська заборгованість	4,7	5,9	668,0	615,9	444,0
Виробничі запаси	0,0	1,1	1 230,0	1 230,4	1 230,7

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	2009	I кв. 2010
Разом доходи	70,9	4 947,7	53,0	0	3,0	0
Разом витрати	43,1	4 982,9	(1 189,0)	39,5	297,0	13,3
Чистий прибуток (збиток)	27,8	(35,2)	(1 136,0)	(39,5)	(294,0)	(13,3)

Основним напрямом діяльності ТОВ «Трастбуд» є реалізація інвестиційно-будівельних проектів у м. Києві. На сьогодні ТОВ «Трастбуд» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію свого першого проекту будівництва житлового будинку на розі вулиць Юрія Шумського та Березняківської у Дніпровському районі м. Києва загальною проектною площею 27,0 тис. кв. м, з метою фінансування якого товариство випустило іменні цільові облігації серій А-У1 загальним обсягом 111,4 млн. грн.

Будівництво житлового будинку було розпочато у січні 2008 року. Після призупинення будівельних робіт, будівництво поступово відновлюється. На середину квітня 2010 року на об'єкті було виконано наступні роботи: розроблено ґрунт для влаштування дослідних куців буро ін'єкційних паль; винесено трубопроводи холодного постачання з-під плями забудови; випробувано палі для будівництва статичним навантаженням; завершені роботи з улаштування паль підпірної стіни підземного паркінгу по периметру всього будівельного майданчика; виконані роботи з розробки ґрунту котловану від влаштування підземного паркінгу; проводилися роботи по спорудженню фундаменту об'єкту; виконане палеве поле 1-ї та 2-секції об'єкту; виконано монолітний каркас підземної частини 1-ї секції. На момент проведення процедури оновлення кредитного рейтингу плановий термін завершення будівництва об'єкта не було узгоджено (попередній термін завершення було встановлено на III квартал 2010 року).

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Найзначнішим виявилось скорочення у підготовці будівельних ділянок (81,9%), будівництво будівель і споруд зменшилось на 24,1%, роботи із завершення будівництва зазнали зменшення тільки на 3%.

У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом I кварталу 2010 року ТОВ «Трастбуд» не отримувало доходів, чистий збиток склав 13,3 тис. грн. При цьому активи товариства у результаті збільшення обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту зросли на 12,2% – до 16 944 тис. грн. Основною складовою пасиву підприємства залишалися довгострокові зобов'язання (65,5% валюти балансу, або 11 101,9 тис. грн.).

На момент проведення процедури оновлення було анульовані всі серії цільових облігацій (А-У1, 51 серія).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Трастбуд» підтверджено на рівні **uaCCC+**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

І. І. Дикий

Додатки

Дані балансу ТОВ «Трастбуд», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	0,0	128,6	145,0	144,9	0,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	0,0	4,4	5,0	0,6	133,0
первісна вартість	0,0	5,7	9,0	5,7	150,6
знос	0,0	1,3	4,0	5,1	17,6
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	2 164,5	2 164,5
Усього за розділом I	0,0	133,0	150,0	2 310,0	2 297,5
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	0,0	1,1	1 230,0	1 230,4	1 230,7
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	0,0	0,7	3,0	584,5	450,2
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	749,7	2 956,5	4 665,0	3 237,6	3 587,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	1,0	1 419,2	0,0	29,7	614,7
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	222,0	844,3	2 243,0	1 853,7	2 184,4
Усього за розділом II	972,7	5 221,8	8 141,0	6 939,9	8 071,1
III. Витрати майбутніх періодів	731,0	1 887,7	5 486,0	5 855,3	6 575,4
БАЛАНС	1 703,7	7 242,5	13 777,0	15 105,2	16 944,0

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
I. Власний капітал					
Статутний капітал	20,5	3 050,5	3 050,5	3 050,5	3 050,5
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-6,4	-41,6	-1 178,0	-1 472,0	-1 485,3
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	14,1	3 008,9	1 873,0	1 578,5	1 565,2
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	290,0	290,0	5 793,0	9 132,6	11 101,9
Усього за розділом III	290,0	290,0	5 793,0	9 132,6	11 101,9
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	290,0	290,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	657,0	609,6	429,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	1,6	2,2	2,0	2,5	3,6
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	1,0	0,7	2,0	0,8	3,3
з оплати праці	2,1	3,0	7,0	3,0	7,9
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 394,9	3 937,7	5 443,0	3 488,2	3 542,9
Усього за розділом IV	1 399,6	3 943,6	6 111,0	4 394,1	4 276,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 703,7	7 242,5	13 777,0	15 105,2	16 944,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Трастбуд», тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	70	0	0	0	0	0
Інші операційні доходи	0	4 935	0	0	0	0
Інші звичайні доходи	1	13	53	0	3	0
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0	0
Разом чисті доходи	71	4 948	53	0	3	0
Матеріальні витрати	0	0	0	0	0	0
Витрати на оплату праці	30	1	6	2	6	7
Відрахування на соціальні заходи	12	1	2	1	2	3
Амортизація	0	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	0	4 981	1 051	1	5	1
у тому числі	0	0	0	0	0	0
Собівартість	0	0	0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0	0	130	37	284	2
Надзвичайні витрати	0	0	0	0	0	0
Податок на прибуток	1	0	0	0	0	0
Разом витрати	43	4 983	1 189	40	297	13
Чистий прибуток (збиток)	28	-35	-1 136	40	-294	-13