

Рейтинговий звіт TJST 019-001 про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові звичайні облигації
Обсяг випуску:	серії Х7 – 20 000 000,0 грн. серії Y7 – 110 000 000,0 грн. серії Z7 – 110 000 000,0 грн. серії А8 – 110 000 000,0 грн. на загальну суму: 350 000 000,0 грн.
Номінальна вартість:	серій Х7 – А8 – 1 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серії Х7 – 20 000 шт. серії Y7 – 110 000 шт. серії Z7 – 110 000 шт. серії А8 – 110 000 шт. загальною кількістю: 350 000 шт.
Відсоткова ставка:	серії Х7 – 15,25% серії Y7 – 15,00% серії Z7 – 14,75% серії А8 – 14,50%
Термін розміщення:	серій Х7 – А8 – з 12.02.2018 р. по 13.05.2018 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 30.01.2028 р.
Термін погашення:	серій Х7 – А8 – з 31.01.2028 р. по 29.02.2028 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	06.03.2018 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB
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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за 2012-2016 рр., 9 місяців 2017 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу серій X7-A8

Дата	06.03.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB
Прогноз:	стабільний
Рейтингова дія:	визначення

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «**Стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтримується:

- провідними ринковими позиціями: АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» є однією з найбільших будівельних компаній України та має значний досвід реалізації інвестиційно-будівельних проєктів;
- прибутковою операційною діяльністю протягом останніх років;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проєктів, терміни реалізації яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності емітента;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6M2017*	9M2017*
Активи	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 870 102
Незавершені капітальні інвестиції	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932	1 429 313
Дебіторська заборгованість	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124	587 258	942 891
Власний капітал	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618	480 057	863 284
Кредиторська заборгованість	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645	977 368	1 205 630

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	9M2016*	2016*	6M2017	9M2017
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	51 912	79 470	53 006	92 703
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	25 027	36 427	23 206	46 005
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	8 126	14 461	13 240	29 456

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Загальна інформація Засновником ПАТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» є держава в особі Регіонального відділення ФДМУ у Харківській області. Підприємство було зареєстровано у Виконавчому комітеті Харківської міської ради народних депутатів 08.08.1994 р. Згідно з рішенням загальних зборів акціонерів (Протокол № 04/14 від 14.05.2010 р.) найменування Товариства було змінено з ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА на ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (далі АТ «ТРЕСТ Житлобуд-1» або підприємство).

Відповідно до рішення загальних зборів акціонерів (Протокол № 3005/2016 від 30.05.2016 р.) найменування Товариства було змінено з ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (далі АТ «ТРЕСТ Житлобуд-1» або підприємство).

Юридична адреса: 61002, м. Харків, вул. Алчевських, буд. 43 (код ЄДРПОУ 01270285).

На сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтримує свої ринкові позиції як однієї з найбільших будівельних компаній м. Харкова та України, структура підприємства забезпечує реалізацію повного циклу будівельного процесу, зокрема проектування, власне будівництво, а також реконструкція різного рівня складності. З 1947 року підприємством збудовано та введено в експлуатацію понад 3 млн. кв. м житла та інших об'єктів муніципального та соціального призначення.

Операційна діяльність АТ «ТРЕСТ Житлобуд-1» на сучасному етапі своєї діяльності реалізує значну кількість інвестиційно-будівельних проєктів у м. Харкові, які перебувають на різних етапах виконання. Одними з основних джерел фінансування будівельних робіт – залучення ресурсів шляхом випуску дисконтних, цільових та відсоткових облігацій.

Фінансові показники Станом на 30.09.2017 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 2 870 102,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2012 року по 30.09.2017 р. у 6,4 разів було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією низки будівельних проєктів. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, а також отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (близько 70%). Власний капітал складав 863 284,0 тис. грн., при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 438,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів, а також від розміщення облігацій власного випуску. Крім того залучені ресурси було сформовано отриманими підприємством авансами – 1 064 858,0 тис. грн. (37% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 1 429 313,0 тис. грн. або 50% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проєктів у м. Харкові);

- основними засобами – 152 574,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (11 415,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (94 974,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (942 891,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (81 657,0 тис. грн.) приходилось 39% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за перші три квартали 2017 року становив 29 456,0 тис. грн., що було забезпечено перш за все надходженнями від продажу готових об'єктів нерухомості, здійсненням будівельно-монтажних робіт тощо.

За підсумками 9 місяців 2017 року чисті грошові потоки від операційної діяльності мали від'ємне значення на рівні (-) 446 335,0 тис. грн., що було обумовлено, насамперед, витратами, пов'язаними з оплатою та придбанням товарів та послуг. Операційну та фінансову діяльність було частково профінансовано за рахунок додатних грошових потоків від фінансової діяльності (у т.ч. отримання позик та збільшення власного капіталу).

Боргові інструменти АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» використовує у поточній діяльності банківські кредити. Станом на 11.12.2017 р. заборгованість за діючими договорами становила 57 997,4 тис. грн. (станом на 30.06.2017 р. - 30 452,0 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних відсоткових, незабезпечених облігацій серій X7-A8 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 11.12.2017 р. за №48). Фінансові ресурси загальною сумою 350 000 000,0 грн., залучені від розміщення іменних відсоткових незабезпечених облігацій серій X7, Y7, Z7, A8 у повному обсязі будуть спрямовані на оновлення і модернізацію основних фондів та будуть використовуватися за такими напрямками:

- придбання будівельних машин та обладнання для виробництва – 50% від фактично залучених коштів;
- придбання транспортних засобів та механізмів – 30% від фактично залучених коштів;
- придбання інструментів та приладів – 20% від фактично залучених коштів.

Джерелом погашення та виплати доходів за облігаціями є грошові кошти, отримані від господарської діяльності, що залишаються після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

За бажанням власників облігацій у період обігу цінні папери можуть бути пред'явлені до дострокового викупу, щоквартально, починаючи з серпня 2018 року. Для здійснення викупу власники повинні подати повідомлення у

відповідні строки, оформлені належним чином. Викуп здійснюється протягом календарного місяця після кожного відсоткового періоду за номінальною вартістю.

Виплата відсоткового доходу здійснюється щоквартально, починаючи з травня 2018 року (всього 39 відсоткових періодів) протягом календарного місяця після кожного купонного періоду. Відсоткову ставку на перший відсотковий період встановлено на рівні: серії X7 – 15,25%, серії Y7 – 15,00%, серії Z7 – 14,75%, серії A8 – 14,50% річних у гривні. Ставка на другий та кожний наступний відсотковий період встановлюється Емітентом за рішенням Наглядової ради за 10 календарних днів до початку наступного купонного періоду.

Згідно з умовами випуску розміщення цінних паперів передбачено у період з 12.02.2018 р. по 13.05.2018 р. Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **дев'ять діючих випусків облігацій**, сім – цільові облігації та два – відсоткові.

Показники фінансової незалежності за результатами 9 місяців 2017 року, на відміну від попередніх періодів, демонстрували зростання, що було обумовлено збільшенням власного капіталу. Станом на 30.09.2017 р. обсяг чистого боргу суттєво зріс на 33% (за рахунок залучення додаткових позикових ресурсів). При цьому, у зв'язку зі зростанням обсягу отриманого операційного прибутку, дещо поліпшилось співвідношення показник ЕБІТДА та чистого боргу (показник знизився з 15,5 до 12,9), проте рівень боргового навантаження залишається на **високому рівні** (Таблиця 1).

Таблиця 1. Динаміка показників боргового навантаження АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Показник	Од. вим.	2012	2013	2014	6М2015	6М2016	2016	9М2017
ЕБІТДА (за останні 12 міс.)	тис. грн.	18 065	34 110	37 960	29 310	51 596	36 108	57 572
Чистий борг (на кінець періоду)	тис. грн.	207 418	151 000	489 511	465 944	783 354	557 825	742 154
Чистий борг / ЕБІТДА	рази	11,5	4,4	12,9	15,9	15,2	15,5	12,9
Коефіцієнт фінансової незалежності	%	2,3	2,7	2,1	1,7	1,6	21,9	22,8

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1», розрахунки Рейтингового агентства «Кредит-Рейтинг»

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій X7-A8 AT «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **uaBBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1», тис. грн.

Актив	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	9М2017*
I. Необоротні активи	44 528	50 797	64 016	66 341	142 385	159 695	172 359
Нематеріальні активи	0	0	64	167	356	380	320
Незавершені капітальні інвестиції	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 814	39 567	50 417	56 454	121 727	139 683	152 574
Довгострокові фінансові інвестиції	262	262	3 200	248	9 241	9 462	9 474
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387	3 496	3 317
Відстрочені податкові активи	7	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	405 322	405 448	698 031	1 144 168	1 565 556	2 037 229	2 697 743
Виробничі запаси	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294	75 349	75 066
Незавершене виробництво	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 171 258	1 422 639
Товари	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696	7 422	6 591
Векселя одержані	233	233	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 136	95 268	82 817	122 964	181 728	198 883	206 195
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	305	96	17 064	33 484	46 606	22 747	188
Інша поточна дебіторська заборгованість	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415	58 032	65 866
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375	307 596	670 642
Поточні фінансові інвестиції	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 189	2 095	4 270	17 453	11 413	4 890	11 415
Інші оборотні активи	0	0	0	0	71 333	105 552	153 641
Баланс	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 870 102
Пасив							
I. Власний капітал	10 408	12 357	11 134	19 157	33 618	480 057	863 284
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 438
Резервний капітал	0	0	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 287	3 287	0	0	0	433 199	800 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 737	3 686	4 942	12 965	27 426	40 666	56 882
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	164 355	128 141	482 059	822 123	758 901	463 624	654 445
Довгострокові кредити банків	18 789	18 000	1 000	0	12 824	30 452	65 232
Довгострокові забезпечення	0	36 369	56 379	13 333	17 722	909	876
Інші довгострокові зобов'язання	145 566	73 772	424 680	808 790	728 355	432 263	588 337
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	274 473	315 474	268 854	369 229	915 422	1 253 243	1 352 373
Короткострокові кредити банків	42 861	24 460	13 110	12 517	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	560	494	0	46 631	100 000	100 000	100 000
Векселі видані	1 831	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	74 861	68 206	47 149	49 584	106 124	123 868	124 338
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318	837 610	1 064 858
з страхування	60	230	355	1 282	0	1 824	98
з оплати праці	235	654	534	1 979	1 724	2 152	2 440
Поточні забезпечення	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479	11 914	13 896
Інші поточні зобов'язання	0	0	3 269	6 136	12 356	8 312	2 756
Інші поточні зобов'язання	29 656	150 752	159 817	194 873	109 421	167 563	43 987
Баланс	449 850	456 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 870 102

*фінансову звітність складено за МСФЗ Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Дані звіту про фінансові результати АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1», тис. грн.

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	9М2017*
Чистий дохід від реалізації продукції	222 576	315 764	319 753	449 212	512 536	560 246	778 476
Собівартість реалізованої продукції	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	507 240	685 773
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	53 006	92 703
Інші операційні доходи	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	41 419	78 702
Адміністративні витрати	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	19 562	27 998
Витрати на збут	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	6 109	10 687
Інші операційні витрати	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	45 548	86 715
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	23 206	46 005
Інші доходи	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	420	51 157
Фінансові витрати	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	5 787	8 400
Інші витрати	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	400	50 902
Прибуток (збиток) до оподаткування	(1 019)	2 762	4 512	11 318	19 114	17 439	37 860
Податок на прибуток	0	813	1 156	3 295	4 653	4 199	8 404
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	13 240	29 456

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»