

Рейтинговий звіт TJST 022-001 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 цільові незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії W8 – 111 054 570,0 грн., серії X8 – 111 054 570,0 грн., серії Y8 – 108 035 510,0 грн., серії Z8 – 111 054 570,0 грн., серії A9 – 111 054 570,0 грн., серії B9 – 111 054 570,0 грн. на загальну суму: 663 308 360,0 грн.
Номинальна вартість:	серій W8 – B9 – 110,0 грн.
Кількість облігацій:	серії W8 – 1 009 587 шт., серії X8 – 1 009 587 шт., серії Y8 – 982 141 шт., серії Z8 – 1 009 587 шт., серії A9 – 1 009 587 шт., серії B9 – 1 009 587 шт. загальною кількістю: 6 030 076 шт.
Термін розміщення:	серій W8 – B9 – з 21.10.2019 р. по 15.11.2019 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.08.2021 р.
Термін погашення:	серій W8 – B9 – з 01.09.2021 р. по 31.12.2021 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	10.12.2019 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 2014-2018 рр., I півріччя 2019 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 W8-B9

Дата	10.12.2019
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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №2 (станом на 01.12.2019 р. – 85%), житлового будинку №3 (23%) по вул. Лисаветинська, 2-Б у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових облігацій серій W8-B9);
- наявністю досвіду своєчасного погашення цільових облігацій та передачі власникам відповідних об'єктів нерухомості.

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;
- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2014*	2015*	2016*	6M2017*	2017*	6M2018*	2018*	6M2019*
Активи	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 890 044	3 157 345	3 825 713	4 568 729
Незавершені капітальні інвестиції	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932	1 747 935	1 716 651	2 109 437	2 511 061
Дебіторська заборгованість	359 590	534 939	299 124	587 258	552 070	843 455	986 747	1 509 013
Власний капітал	15 713	19 157	33 618	480 057	859 021	880 490	905 714	922 789
Кредиторська заборгованість	93 192	155 703	693 645	977 368	1 334 121	998 585	969 898	1 818 292

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2014*	2015*	2016*	6M2017*	2017*	6M2018*	2018*	6M2019*
Валовий прибуток (збиток)	62 369	79 549	79 470	53 006	105 890	87 478	176 863	77 530
Операційний прибуток (збиток)	38 057	48 408	36 427	23 206	44 040	35 007	76 109	27 347
Чистий прибуток (збиток)	3 356	8 023	14 461	13 240	25 193	21 469	46 716	17 075

*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 проектів 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. Зокрема, для фінансування будівництва шести житлових будинків у м. Харкові, по вул. Лисаветинська, 2-Б підприємство здійснило випуск цільових незабезпечених облігацій серій **W8, X8, Y8, Z8, A9, B9** загальним номінальним обсягом **663 308 360,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.06.2019 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 4 568 729,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2014-6М2019 рр. у 6 разів було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією низки будівельних проектів. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, залучення позикових ресурсів, а також отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (близько 80%). Власний капітал складав 922 789,0 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 на будівництво – 1 588 071,0 тис. грн. (35% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 2 511 061,0 тис. грн. або 55% активів (аккумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 225 078,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (1 146,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (95 242,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (1 509 013,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); готова продукція (55 376,0 тис. грн.) приходилось 36% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за перші шість місяців 2019 року становив 17 075,0 тис. грн., що було забезпечено перш за все надходженнями від продажу готових об'єктів нерухомості, здійсненням будівельно-монтажних робіт тощо.

Боргові інструменти АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» використовує у поточній діяльності банківські кредити. Станом на 23.08.2019 р. заборгованість за діючими договорами становила 107 567,8 тис. грн. (станом на 01.05.2019 р. - 64 377,9 тис. грн.). Всі кредити підприємства є забезпеченими, заставою виступають переважно об'єкти нерухомості.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних цільових, незабезпечених облігацій серій W8-B9 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 23.08.2019 р. за №25).

Згідно умов випуску, фінансові ресурси загальною сумою 663 308 360,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій серій W8, X8, Y8, Z8, A9, B9 будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків №1 (1п.к.), №2 (1п.к.), №3 (2п.к.) №4 (2п.к.), №5 (3п.к.), №6 (3п.к.), по вул. Лисаветинська, 2-Б, у м. Харкові.

Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання у власність відповідної кількості квадратних метрів квартири відповідно до серії та кількості облігацій, визначених у Договорі бронювання. Згідно умов випуску, розміщення цінних паперів здійснювалось у період з 21.10.2019 р. по 15.11.2019 р., станом на сьогодні цінні папери розміщено у повному обсязі.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **дванадцять діючих випусків** облігацій, десять – цільові облігації та два – відсоткові.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій W8-B9 АТ «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	2014*	2015*	2016*	2017*	6М2018*	2018*	6М2019*
I. Необоротні активи	64 016	66 341	142 385	171 518	173 701	198 231	241 617
Нематеріальні активи	64	167	356	253	180	152	183
Незавершені капітальні інвестиції	6 674	6 674	6 674	6 674	6 674	0	0
Основні засоби	50 417	56 454	121 727	151 812	153 251	181 211	225 078
Довгострокові фінансові інвестиції	3 200	248	9 241	9 561	9 721	9 742	9 742
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 661	2 798	4 387	3 218	3 875	7 126	6 614
Відстрочені податкові активи	0	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	698 031	1 144 168	1 565 556	2 718 526	2 983 644	3 627 482	4 327 112
Виробничі запаси	15 519	23 910	52 294	106 437	102 397	103 885	120 986
Незавершене виробництво	298 143	457 049	1 041 196	1 741 261	1 709 977	2 109 437	2 511 061
Товари	5 706	3 333	4 696	20 854	20 753	44 713	33 695
Векселя одержані	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	82 817	122 964	181 728	232 760	366 814	487 446	490 625
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	17 064 20 313	33 484 37 969	46 606 44 415	23 727 57 746	42 423 67 774	58 839 81 342	1 397 63 422
Інша поточна дебіторська заборгованість	239 396	340 522	26 375	237 837	366 444	359 120	953 569
Поточні фінансові інвестиції	15 360	107 484	85 500	85 500	161 068	290 202	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	4 270	17 453	11 413	1 891	9 801	24 352	1 146
Інші оборотні активи	0	0	71 333	186 943	113 108	9 479	10 335
Баланс	762 047	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 157 345	3 825 713	4 568 729
Пасив							
I. Власний капітал	11 134	19 157	33 618	859 021	880 490	905 714	922 789
Зареєстрований капітал	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438
Резервний капітал	808	808	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	0	0	0	800 156	800 156	800 156	800 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	4 942	12 965	27 426	52 619	74 088	99 312	116 387
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	482 059	822 123	758 901	464 621	694 712	1 101 849	737 700
Довгострокові кредити банків	1 000	0	12 824	57 814	65 395	9 833	28 258
Довгострокові забезпечення	56 379	13 333	17 722	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	424 680	808 790	728 355	406 807	629 317	1 092 016	709 442
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	268 854	369 229	915 422	1 566 402	1 582 143	1 818 150	2 908 240
Короткострокові кредити банків	13 110	12 517	0	0	0	79 286	63 348
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	46 631	100 000	100 000	433 500	427 756	426 007
Векселі видані	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	47 149	49 584	106 124	103 071	185 250	206 292	207 381
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	42 722 355	51 317 1 282	577 318 0	1 214 050 0	790 401 185 250	746 674 0	1 588 071 0
зі страхування	534	1 979	1 724	2 294	2 212	0	0
з оплати праці	1 898	4 910	8 479	14 706	20 722	16 932	22 840
Поточні забезпечення	3 269	6 136	12 356	30 654	22 304	25 874	13 937
Інші поточні зобов'язання	159 817	194 873	109 421	101 627	127 754	315 336	586 656
Баланс	762 047	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 157 345	3 825 713	4 568 729

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

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

Показник	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	6М2018*	2018*	6М2019*
Чистий дохід від реалізації продукції	315 764	319 753	449 212	512 536	980 275	1 148 735	2 102 259	926 102
Собівартість реалізованої продукції	254 631	257 384	369 663	433 066	874 385	1 061 257	1 925 396	848 572
Валовий прибуток (збиток)	61 133	62 369	79 549	79 470	105 890	87 478	176 863	77 530
Інші операційні доходи	17 186	22 891	40 074	68 888	107 215	58 757	155 970	77 078
Адміністративні витрати	11 390	15 027	20 063	30 962	38 940	43 249	80 652	37 944
Витрати на збут	4 251	4 806	5 694	11 062	12 132	7 185	16 804	10 051
Інші операційні витрати	24 979	27 370	45 458	69 907	117 993	60 794	159 268	79 266
Операційний прибуток (збиток)	37 699	38 057	48 408	36 427	44 040	35 007	76 109	27 347
Інші доходи	22 107	367 088	830 414	662 390	51 344	0	323 151	417 022
Фінансові витрати	31 348	33 448	37 051	16 994	10 955	7 940	16 439	9 564
Інші витрати	25 696	367 185	830 453	662 709	50 932	17	323 253	412 722
Прибуток (збиток) до оподаткування	2 762	4 512	11 318	19 114	33 497	27 050	59 568	22 083
Податок на прибуток	813	1 156	3 295	4 653	8 304	5 581	12 852	5 008
Чистий прибуток (збиток)	1 949	3 356	8 023	14 461	25 193	21 469	46 716	17 075

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»