

Рейтинговий звіт TJST 010-001 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 облигації з додатковим забезпеченням
Обсяг випуску:	серії Q5 – 17 397 544,5 грн. серії R5 – 10 991 902,5 грн. серії S5 – 25 078 126,5 грн. серії T5 – 21 983 805,0 грн. серії U5 – 25 078 126,5 грн. на загальну суму: 100 529 505,0 грн.
Номінальна вартість:	серій Q5 – U5 – 40,5 грн.
Кількість облигацій:	серії Q5 – 429 569 шт. серії R – 271 405 шт. серії S – 619 213 шт. серії T – 542 810 шт. серії U – 619 213 шт. загальною кількістю: 2 482 210 шт.
Термін розміщення:	серій Q5 – U5 – з 25.01.2015 р. по 25.08.2015 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по: серій Q5, T5 - 31.05.2016 р.; серій R5, S5, U5 – 31.05.2017 р.
Термін погашення:	серій Q5, T5 – з 01.06.2016 р. по 30.09.2016 р. серій R5, S5, U5 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	30.06.2015 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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 2010-2014 рр., 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 серії Q5-U5

Дата	30.06.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB
Прогноз:	стабільний
Рейтингова дія:	визначення

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов

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

Кредитний рейтинг **uaBB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільовим облігаціям на строк до 6 місяців.

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 проектів;
- 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 проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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	2010	2011	2012*	2013*	I півр. 2014*	2014*
Активи	534 043	426 643	449 850	456 245	451 061	764 544
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	206 450	223 930	165 888	304 123
Дебіторська заборгованість	163 182	100 622	115 707	122 996	118 105	359 590
Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	20 380	15 713
Кредиторська заборгованість	178 001	130 506	199 565	139 427	86 689	93 192

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012*	I півр. 2013*	2013*	I півр. 2014*	2014*
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	24 589	61 133	24 317	62 369
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	15 679	37 699	11 149	38 057
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	8 189	1 949	8 023	3 356

*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).

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

На сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» є однією з найбільших будівельних компаній м. Харкова та Харківської області, 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 низку інвестиційно-будівельних проектів у м. Харкові, які перебувають на різних етапах виконання. Одними з основних джерел фінансування будівельних робіт - залучення ресурсів шляхом випуску дисконтних та цільових облігацій. Зокрема, для фінансування будівництва житлового будинків №4, №7, №8, №10, №11 по вул. Салтівське шосе, 264-Б у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових забезпечених облігацій серій **Q5, R5, S5, T5, U5** загальним номінальним обсягом **100 529 505,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 31.12.2014 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 764 544,0 тис. грн. Істотне зростання за період з 2010 року по 2014 рік на 43% було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат, а також зростанням обсягу поточної дебіторської заборгованості. У пасиві зростання відбулось за рахунок переважно розміщення облігацій власного випуску.

На кінець 2014 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства склав 15 713,0 тис. грн., при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 384,0 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 – 42 722,0 тис. грн. (5,6% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 304 123,0 тис. грн. або 40% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 50 417,0 тис. грн. або 6,6% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (4 270,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (18 560,0 тис. грн.: переважно внески до

статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (359 590,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (21 225,0 тис. грн.) приходилось 52,8% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у період з 2010 року по 2014 рік була здебільшого прибутковою. Так, за підсумками 2014 року прибуток склав 3 356,0 тис. грн., що було забезпечено 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 31.12.2014 р. заборгованість за діючими договорами становила 14 110,0 тис. грн. (15.09.2014 р. - 24 394,7 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій Q5-U5 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 10.11.2014 р. за №11). Фінансові ресурси загальною сумою 100 529 505,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій Q5, R5, S5, T5, U5, будуть спрямовані на фінансування будівництва: житлових будинків №4, №7, №8, №10, №11 по вул. Салтівське шосе, 264-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. Станом на 31.03.2015 р. у обігу перебували облігації вищезазначених серій у повному обсязі.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договором поруки №16/14 від 10.11.2014 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ПОТЕЧНА КОМПАНІЯ». Передбачений цим Договором обов'язок поручителя полягає у забезпеченні порукою зобов'язання Емітента щодо погашення облігацій, а саме зобов'язання щодо відшкодування власникам облігацій номінальної вартості облігацій, визначених у загальній сумі 100 529 505,0 грн.

Таким чином, на сьогодні підприємство має шість активних випусків облігацій, два з них – дисконтні облігацій, чотири – цільові облігації.

Крім вищевказаних випусків облігацій АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» у 2006-2009 рр. здійснило чотири випуски цільових облігацій, а саме: серій А-С2 на суму 56 290,1 тис. грн.; серій D2-J2 на суму 23 770,9 тис. грн.; серій L2-B4 на суму 29 386,4 тис. грн.; серій D4-B5 на суму 8 707,4 тис. грн. Випуски облігацій здійснювались з метою залучення ресурсів для фінансування будівництва житлової нерухомості. Станом на 31.12.2014 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги випусків цільових забезпечених облігацій серій Q5-U5 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2010	2011	2012*	2013*	I півр. 2014*	2014*
I. Необоротні активи	267 394	261 322	44 528	50 797	65 000	64 197
Нематеріальні активи	21	11	0	0	0	64
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	6 683	6 678	6 674	6 674
Основні засоби	32 390	33 733	33 814	39 567	51 906	50 417
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	3 024	262	262	3 199	3 200
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 126	1 123	3 762	4 290	3 221	3 661
Відстрочені податкові активи	1 000	480	7	0	0	181
II. Оборотні активи	266 649	165 321	405 322	405 448	386 061	700 347
Виробничі запаси	5 861	9 853	8 531	10 587	14 621	15 519
Незавершене виробництво	11 444	4 065	199 767	217 252	159 214	297 449
Товари	9 723	8 933	7 087	6 144	6 089	5 706
Векселя одержані	0	0	233	233	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	149 387	66 736	88 136	95 268	103 449	82 817
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	9 422	21 929	22 454	13 555	13 418	20 313
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 224	11 808	4 812	14 077	538	239 396
Поточні фінансові інвестиції	46 316	20 185	71 808	46 141	85 500	15 360
Грошові кошти та їх еквіваленти	726	916	2 189	2 095	2 532	4 270
Інші оборотні активи	29 397	20 747	0	0	0	2 453
Баланс	534 043	426 643	449 850	465 245	451 061	764 544
Пасив						
I. Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	20 380	15 713
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Додатковий капітал	3 131	3 131	3 287	3 287	3 939	3 939
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7 254	8 086	1 737	3 686	11 057	6 390
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	173 363	166 600	164 355	128 141	256 094	480 671
Довгострокові кредити банків	0	0	18 789	18 000	24 395	1 000
Довгострокові забезпечення	0	187	0	36 369	18 675	56 379
Інші довгострокові зобов'язання	173 363	166 413	145 566	73 772	213 024	423 292
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	344 797	243 328	274 473	315 474	174 587	268 160
Короткострокові кредити банків	58 939	40 352	42 861	24 460	0	13 110
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	16 837	1 949	560	494	0	0
Векселі видані	1 087	1 055	1 831	0	0	47 149
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	44 564	37 776	74 861	68 206	59 025	47 149
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	176 587	128 223	123 216	68 365	25 315	42 722
зі страхування	352	294	60	230	0	355
з оплати праці	188	569	235	654	541	534
Поточні забезпечення	874	1 420	1 193	1 972	1 808	1 898
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	0	614	2 575
Інші поточні зобов'язання	45 369	31 690	29 656	150 752	87 284	159 817
Баланс	534 043	426 643	449 850	456 245	451 061	764 544

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

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

Показник	2010	2011	2012*	I півр. 2013*	2013*	I півр. 2014*	2014*
Чистий дохід від реалізації продукції	269 557	211 537	222 576	105 195	315 764	187 763	319 753
Собівартість реалізованої продукції	224 155	176 777	223 276	80 606	254 631	163 446	257 384
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	24 589	61 133	24 317	62 369
Інші операційні доходи	14 244	25 494	30 902	4 926	17 186	9 145	22 891
Адміністративні витрати	8 521	6 692	7 904	5 588	11 390	6 830	15 027
Витрати на збут	1 052	1 312	1 427	787	4 251	1 586	4 806
Інші операційні витрати	14 440	30 728	37 216	7 461	24 979	13 897	27 370
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	15 679	37 699	11 149	38 057
Інші доходи	7 976	22 660	94 584	22 102	22 107	130 940	367 088
Фінансові витрати	20 786	22 660	15 254	3 925	31 348	3 112	33 448
Інші витрати	13 176	27 330	64 004	25 667	25 696	130 954	367 185
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 647	1 352	(1 019)	8 189	2 762	8 023	4 512
Податок на прибуток	2 546	520	0	0	813	0	1 156
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	8 189	1 949	8 023	3 356

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»