

Рейтинговий звіт TJST 005-015 про оновлення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	боргові зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові, дисконтні та цільові облигації з додатковим забезпеченням
Обсяг випуску:	серії С4 – 100 000 000,0 грн. серії F6 – O6 – 191 003 835,5 грн. серії Q5 – U5 – 100 529 505,0 грн. серії P6 – Y6 – 185 802 509,0 грн. серії V5, W5 - 100 000 000,0 грн. серії X5 – E6 – 190 781 999,0 грн. Z6-E7 - 166 711 773,0 грн.
Номінальна вартість:	серії С4 – 100,0 грн. серії F6 – H6 – 48,5 грн., серії I6, J6 – 57,0 грн., серії Q5 – U5 – 40,5 грн. серії P6 – W6 – 49,0 грн., серії X6, Y6 – 57,0 грн. серії V5, W5 – 1 000,0 грн. серії X5 – 41,0 грн., серії Y5, Z5, B6, C6 – 47,0 грн., серії A6, D6, E6 – 51,0 грн. серії Z6 – B7 – 65,0 грн., серії C7, D7 – 69,0 грн., серії E7 – 72,0 грн.
Кількість облигацій:	серії С4 – 1 000 000 шт. серії F6 – O6 – 3 709 030 шт. серії Q5 – U5 – 2 482 210 шт. серії P6 – Y6 – 3 580 061 шт. серії V5, W5 - 100 000 шт. серії X5 – E6 – 3 936 929 шт. серії Z6-E7 - 2 445 164 шт.
Термін розміщення:	серії С4 – 07.07.2008 р. - 07.07.09 р. серії F6 – O6 – з 01.12.15 р. по 31.12.15 р. серії Q5 – U5 – з 25.01.15 р. по 25.08.15 р. серії P6 – Y6 – з 01.03.2016 р. по 31.03.2016 р. серії V5, W5 – з 01.07.15 р. по 30.09.15 р. серії X5 – E6 – з 10.08.15 р. по 01.12.15 р. серії Z6 – E7 – з 01.09.2016 р. по 30.09.2016 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по: С4 - 28.02.2017 р.; серії F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.; серії Q5 - 31.05.2016 р., серії R5, S5, T5, U5 – 31.05.2017 р.; серії P6 – Y6 – по 31.05.2017 р.; серії V5, W5 - 30.09.2040 р.; серії X5, Y5, Z5, B6, C6 - 30.05.2016 р., серії A6, D6, E6 – 30.05.2017 р.; серії Z6-D7 по 31.05.2018 р., серії E7 по 31.05.2017 р.
Термін погашення:	серії С4 – 01.03.17 р. - 31.05.17 р. серії F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р., серії K6, O6 – з 01.11.16 р. по 28.02.17 р. серії Q5 – з 01.06.16 р. по 30.09.16 р., серії R5, S5, T5, U5 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р. серії P6 – Y6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р. серії V5, W5 – з 01.10.40 р. по 30.09.41 р. серії X5, Y5, Z5, B6, C6 – з 01.06.16 р. по 30.09.16 р., серії A6, D6, E6 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р. серії Z6-D7 – з 01.06.2018 р. по 30.09.2018 р., серії E7 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серія С4 - 28.12.2007 р.; серії F6 – O6 – 23.12.2015 р.; серії Q5 – U5 – 30.06.2015 р.; серії P6 – Y6 – 25.02.2016 р.; серії V5, W5 – 27.08.2015 р.; серії X5 – E6 – 27.08.2015 р.; серії Z6 – E7 – 25.10.2016 р.
Дата оновлення:	17.05.2017 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серії С4; серії Q5 – U5; серії V5, W5; серії X5 – E6 – uaBB серії F6 – O6; серії P6 – Y6; серії Z6 – E7 – 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 оновлення кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за II півріччя та 2016 рік у цілому, 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 C4

Дата	28.12.2007	26.12.2008	27.03.2009	23.07.2009	01.10.2009	15.07.2010	27.06.2014	09.12.2014	30.06.2015	17.11.2015	
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBB	uaBB	–	uaBB	–	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	
Прогноз:	позитивний	стабільний	стабільний	–	стабільний	–	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	
Рейтингова дія:	визначення	зниження	підтвердження	призупинення	підтвердження	призупинення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	
Дата	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017								
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB								
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний								
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження	підтвердження								

Історія кредитного рейтингу серії Q5-U5

Дата	30.06.2015	17.11.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу серій V5, W5

Дата	27.08.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу серії X5-E6

Дата	27.08.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу серії F6-O6

Дата	23.12.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу серії P6-Y6

Дата	25.02.2016	25.10.2016	17.05.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу серій Z6-E7

Дата	25.10.2016	17.05.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження

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

Позичальник або окремий 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.

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

Рівень кредитних рейтингів боргових зобов'язань АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (серія С4) підтримується:

- провідними ринковими позиціями підприємства: 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 кредитних рейтингів боргових зобов'язань АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (серія С4) обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- залежністю своєчасного та повного виконання фінансових зобов'язань від термінів реалізації інвестиційно-будівельних проектів;
- 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.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (серій Q5-U5) 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;
- закінченням будівництва житлових будинків №4, №7, №8, №10, №11 по вул. Салтівське шосе, 264-Б, у м. Харкові, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій Q5-U5.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (серій Q5-U5) 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;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій V5, W5) 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 (серій V5, W5) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності та своєчасність виконання підприємством фінансових зобов'язань;
- 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.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій X5-E6) 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;
- закінченням будівництва житлового будинку №5 по вул. Балакірєва; житлових будинків №1, №2 по вул. Постишева; будинку №2 по вул. Ньютона; житлового будинку по вул. Аврамівській, 4; будинку №1 по вул. Плеханівській, 18-А та будинку №2 по пров. Іскринському, 19 у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій X5-E6.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій X5-E6) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проєктів, 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.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій F6-06) 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;
- закінченням будівництва житлового будинку №3 по просп. Постишева, 36; будинків №3, №4, №5, №6 по вул. Ньютона; будинку №12, Салтівське шосе, 264-Б; будинку №4 по просп. Постишева, 36; будинку №4 по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 по пров. Іскринському, 19 у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій F6-06.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій F6-06) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проєктів, 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;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Р6-У6) 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;
- закінченням будівництва житлових будинків №1 (секції А, Б), будинку №4, будинку №7, будинку №8 по вул. Ньютона, а також ступенем будівельної готовності будинку №2 по вул. Плеханівський 18-А (станом на 31.12.2016 р. - 70%) у м. Харкові, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій Р6-У6.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Р6-У6) 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;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Z6-E7) 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;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. Малинівського, 17а (станом на 31.12.2016 р. – 100%); житлового будинку №9 (секції А та Б) (50%); №10 (55%) по вул. Ньютона; будинків №1 (70%), №2 (14%) по просп. Московському, 131 у м. Харкові. приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій Z6-E7;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Z6-E7) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проєктів, 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;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	6M2016*	2016*
Активи	426 643	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 374 591	1 707 941
Незавершені капітальні інвестиції	222 951	206 450	223 930	304 123	463 723	708 479	1 047 870
Дебіторська заборгованість	100 622	115 707	122 996	359 590	534 939	422 050	299 124
Власний капітал	16 715	10 408	12 357	15 713	19 157	21 767	33 618
Кредиторська заборгованість	130 506	199 565	139 427	93 192	155 703	258 253	693 645

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012*	2013*	2014*	6M2015*	2015*	6M2016*	2016*
Валовий прибуток (збиток)	34 760	(700)	61 133	62 369	12 585	79 549	19 677	79 470
Операційний прибуток (збиток)	21 522	(16 345)	37 699	38 057	2 549	48 408	5 702	36 427
Чистий прибуток (збиток)	832	(1 019)	1 949	3 356	213	8 023	2 610	14 461

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Загальна інформація Основними напрямками діяльності АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» є надання послуг зі здійснення проектних, будівельних, монтажних, опоряджувальних та ремонтних робіт, які підприємство надає в м. Харкові та Харківській області. Водночас компанія здійснює діяльність із залученням фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єктів.

АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» на сучасному етапі своєї діяльності залишається однією з найбільших будівельних компаній Харківської області та України в цілому, 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.

Фінансові показники Станом на 31.12.2016 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 1 707 941,0 тис. грн. Суттєве зростання у II півріччі 2016 року на 24% було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат (витрати пов'язані з реалізацією будівельних проектів). У пасиві зростання відбулось за рахунок на сам перед отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 33 618,0 тис. грн. (+11 851,0 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності), 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 – 577 318,0 тис. грн. (34% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 1 047 870,0 тис. грн. або 61% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 121 727,0 тис. грн. або 7% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (11 413,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (94 741,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (299 124,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); виробничі запаси (52 294,0 тис. грн.) приходилось 27% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у 2016 році, як і у минулі періоди, була прибутковою, прибуток становив 14 461,0 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 31.12.2016 р. заборгованість за діючими договорами становила 12 824,0 тис. грн. (станом на 26.09.2016 р. – 17 422,8 тис. грн.).

На сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **сім діючих випусків облігацій**, один з них – дисконтних облігацій, п'ять – цільові облігації та один – відсоткові.

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 31.12.2016 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги випусків дисконтних облігацій серії С4, відсоткових забезпечених облігацій серій V5, W5, цільових забезпечених облігацій серій Q5-U5, X5-E6 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтверджено на рівні **aaBB**, прогноз **«стабільний»**.

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових забезпечених облігацій серій F6-O6, серій P6-Y6, серій Z6-E7 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтверджено на рівні **aaBBB**, прогноз **«стабільний»**.

В.о. Голови рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	6М2016*	2016*
I. Необоротні активи	261 322	44 528	50 797	64 016	66 341	104 444	142 385
Нематеріальні активи	11	0	0	64	167	324	356
Незавершені капітальні інвестиції	222 951	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 733	33 814	39 567	50 417	56 454	93 697	121 727
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	262	262	3 200	248	592	9 241
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 123	3 762	4 290	3 661	2 798	3 157	4 387
Відстрочені податкові активи	480	7	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	165 321	405 322	405 448	698 031	1 144 168	1 270 147	1 565 556
Виробничі запаси	9 853	8 531	10 587	15 519	23 910	42 419	52 294
Незавершене виробництво	4 065	199 767	217 252	298 143	457 049	701 805	1 041 196
Товари	8 933	7 087	6 144	5 706	3 333	2 655	4 696
Векселя одержані	0	233	233	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66 736	88 136	95 268	82 817	122 964	129 821	181 728
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	149	305	96	17 064	33 484	61 150	46 606
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 929	22 454	13 555	20 313	37 969	48 137	44 415
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 808	4 812	14 077	239 396	340 522	182 942	26 375
Поточні фінансові інвестиції	20 185	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	916	2 189	2 095	4 270	17 453	6 289	11 413
Інші оборотні активи	20 747	0	0	0	0	9 429	71 333
Баланс	426 643	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 374 591	1 707 941
Пасив							
I. Власний капітал	16 715	10 408	12 357	11 134	19 157	21 767	33 618
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Резервний капітал	0	0	0	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 131	3 287	3 287	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	8 086	1 737	3 686	4 942	12 965	15 575	27 426
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	166 600	164 355	128 141	482 059	822 123	756 645	758 901
Довгострокові кредити банків	0	18 789	18 000	1 000	0	18 095	12 824
Довгострокові забезпечення	187	0	36 369	56 379	13 333	13 333	17 722
Інші довгострокові зобов'язання	166 413	145 566	73 772	424 680	808 790	724 917	728 355
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	243 328	274 473	315 474	268 854	369 229	596 591	915 422
Короткострокові кредити банків	40 352	42 861	24 460	13 110	12 517	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1 949	560	494	0	46 631	46 631	100 000
Векселі видані	1 055	1 831	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	37 776	74 861	68 206	47 149	49 584	62 697	106 124
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	128 223	123 216	68 365	42 722	51 317	187 473	577 318
зі страхування	294	60	230	355	1 282	113	0
з оплати праці	569	235	654	534	1 979	897	1 724
з оплати праці	1 420	1 193	1 972	1 898	4 910	7 073	8 479
Поточні забезпечення	0	0	0	3 269	6 136	5 364	12 356
Інші поточні зобов'язання	31 690	29 656	150 752	159 817	194 873	286 231	109 421
Баланс	426 643	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 374 591	1 707 941

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

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

Показник	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	6М2016*	2016*
Чистий дохід від реалізації продукції	211 537	222 576	315 764	319 753	449 212	174 820	512 536
Собівартість реалізованої продукції	176 777	223 276	254 631	257 384	369 663	155 143	433 066
Валовий прибуток (збиток)	34 760	(700)	61 133	62 369	79 549	19 677	79 470
Інші операційні доходи	25 494	30 902	17 186	22 891	40 074	28 141	68 888
Адміністративні витрати	6 692	7 904	11 390	15 027	20 063	12 333	30 962
Витрати на збут	1 312	1 427	4 251	4 806	5 694	3 067	11 062
Інші операційні витрати	30 728	37 216	24 979	27 370	45 458	26 716	69 907
Операційний прибуток (збиток)	21 522	(16 345)	37 699	38 057	48 408	5 702	36 427
Інші доходи	22 660	94 584	22 107	367 088	830 414	353 373	662 390
Фінансові витрати	22 660	15 254	31 348	33 448	37 051	2 045	16 994
Інші витрати	27 330	64 004	25 696	367 185	830 453	353 363	662 709
Прибуток (збиток) до оподаткування	1 352	(1 019)	2 762	4 512	11 318	3 667	19 114
Податок на прибуток	520	0	813	1 156	3 295	1 057	4 653
Чистий прибуток (збиток)	832	(1 019)	1 949	3 356	8 023	2 610	14 461

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»