

## **Рейтинговий звіт TJST 006-004 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ВАТ «Трест Житлобуд-1»
Тип рейтингу:	короткостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облигації
Обсяг випуску:	серії D4-B5 – 30 926 322,00 грн. на загальну суму: 30 926 322,00 грн.
Кількість облигацій:	серії D4-B5 – 112 шт. загальна кількість: 112 шт.
Термін розміщення:	серії D4-B5 – з 10.03.2009 р. по 31.03.2009 р.
Термін обігу:	серії D4-B5 – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 29.06.2009 р.
Термін погашення:	серії D4-B5 – з 30.06.2009 р. по 31.12.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.12.2008 р.
Дата оновлення:	01.10.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaK4</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 ВАТ «Трест Житлобуд-1» за I квартал 2009 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	26.12.2008 р.	26.02.2009 р.	01.10.2009 р.
Рівень короткострокового кредитного рейтингу:	uaK4 (попередній)	uaK4	uaK4
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	оновлення	оновлення

Позичальник або окремий борговий інструмент характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Фінансовий стан такого позичальника недостатній для того, щоб запобігти передбачуваним ризикам у короткостроковому періоді.

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ «Трест Житлобуд-1» підтримується:**

- наявністю в Емітента досвіду виконання будівельно-монтажних робіт та реалізації проектів будівництва житлових будинків: протягом останніх 10 років було введено в експлуатацію понад 250 тис. кв. м житла, у т.ч. за 2007 рік – 75,3 тис. кв. м;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей та структурних підрозділів, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ «Трест Житлобуд-1» обмежується:**

- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- інформаційною закритістю Емітента;
- залежністю результатів фінансово-господарської діяльності Емітента від масштабності будівельних проектів та портфеля замовлень;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	117 328,8	202 683,5	376 101,7	703 084,0	755 946,0
Власний капітал	6 488,4	12 716,5	44 439,1	32 803,0	26 935,0
Дебіторська заборгованість	8 201,2	24 179,7	45 658,1	196 998,0	203 639,0
Кредиторська заборгованість	11 462,4	20 096,5	33 764,2	429 624,0	420 803,0
Незавершене будівництво	77 415,9	128 480,6	199 794,3	349 603,0	363 479,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	8 291,1	24 425,1	47 424,8	42 170,0	3 279,0
Операційний прибуток (збиток)	4 346,7	7 496,3	32 130,1	7 846,0	(2 512,0)
Чистий прибуток (збиток)	2 823,2	6 228,1	31 722,6	(16 637,0)	(5 868,0)

Основними напрямками діяльності ВАТ «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.

На сьогодні ВАТ «Трест Житлобуд-1» здійснює реалізацію будівельних проектів, в яких виступає Замовником та Генеральним підрядником будівництва, інвесторами будівництва виступають фізичні та юридичні особи. З метою реалізації цих проектів було випущено цільові та дисконтні облигації. На сьогодні будівельні проекти перебувають на різних стадіях реалізації.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 490,5 млн. грн., що на 46% менше, проти січня-березня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у I кварталі поточного року порівняно з відповідним періодом 2008 року відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва). Зокрема, знизилась темпи робіт з: підготовки будівельних ділянок – на 74,9 в. п., установаження інженерного устаткування будівель та споруд – на 54,7 в. п., будівництва будівель та споруд – на 45,5 в. п.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 3 місяців 2009 року ВАТ «Трест Житлобуд-1» отримало збиток у розмірі 5 868,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 7,5% (з 703 084,0 тис. грн. до 755 946,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням капіталовкладень у реалізацію будівельних проектів, збільшенням поточних фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості товариства. Джерелом формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були власний капітал товариства та зобов'язання товариства, а саме: короткострокові позики банків, кредиторська заборгованість, залучені кошти інвесторів за договорами пайової участі з метою фінансування будівництва, частково розміщені облигації.

Заборгованість товариства за кредитами станом на 31.03.2009 р. складає 69 678,0 тис. грн., або 9,2% джерел формування валюти балансу.

Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило цільові облигації серій L2-B4 та серій D4-B5 на загальну суму 70 161,0 тис. грн., та дисконтні облигації серій K2 та C4 на загальну суму 121 110,0 тис. грн. Поручителем за випусками облигацій серій L2-B4, K2 та C4 виступає ТОВ «Харківжитлобуд-1».

На сьогодні товариство отримало Розпорядження ДКЦПФР від 29.01.2009 р. про скасування реєстрації випуску облігацій серій А-Р; Розпорядження ДКЦПФР від 06.06.2008 р. та 12.06.2008 р. про скасування реєстрації випусків облігацій серій S-V та серій W-B1; Розпорядження ДКЦПФР від 14.04.2008 р. про скасування реєстрації випуску облігацій серій С1- G1; Розпорядження ДКЦПФР від 22.02.2009 р. про скасування реєстрації випуску облігацій серій П1-L1; Розпорядження ДКЦПФР від 29.01.2009 р. про скасування реєстрації випуску облігацій серій О1-Т1; Розпорядження ДКЦПФР від 29.01.2009 р. про скасування реєстрації випуску облігацій серій U1-X1; Розпорядження ДКЦПФР від 29.01.2009 р. про скасування реєстрації випуску облігацій серій Y1-C2; Розпорядження ДКЦПФР від 18.09.2008 р. про скасування реєстрації випуску облігацій серій D2-J2; та Розпорядження ДКЦПФР від 25.09.2008 р. про скасування реєстрації випусків облігацій серій R2, T2, U2, G3, J3, I3.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ВАТ «Трест Житлобуд-1» підтверджено на рівні **uaK4**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



Дані балансу ВАТ «Трест Житлобуд-1», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	9,9	21,3	1 908,0	1 799,0
Незавершене будівництво	128 480,6	199 794,3	349 603,0	363 479,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	9 971,1	15 611,5	19 391,0	18 369,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	2 913,2	10 214,6	10 387,0	10 387,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	2 224,3	3 546,0	3 546,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>141 374,8</b>	<b>227 866,0</b>	<b>384 835,0</b>	<b>397 580,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	4 522,3	8 203,1	6 081,0	4 845,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	6 528,3	15 558,9	9 100,0	8 951,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	1,1	0,0	3,0	3,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	12 711,5	29 259,8	183 257,0	195 916,0
первісна вартість	12 711,5	29 259,8	183 257,0	195 916,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	4 832,6	0,0	0,0	0,0
за виданими авансами	0,0	0,0	6 396,0	5 205,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 635,6	16 398,3	7 345,0	2 518,0
Поточні фінансові інвестиції	276,6	43 581,1	48 724,0	81 264,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	150,3	781,3	806,0	723,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	25 650,4	34 453,2	56 537,0	58 941,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>61 308,7</b>	<b>148 235,7</b>	<b>318 249,0</b>	<b>358 366,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>202 683,5</b>	<b>376 101,7</b>	<b>703 084,0</b>	<b>755 946,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	383,5	383,5	5 384,0	5 384,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	3 131,1	3 131,1	3 131,0	3 131,0
Резервний капітал	113,8	113,8	114,0	114,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	9 088,1	40 810,7	24 174,0	18 306,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>12 716,5</b>	<b>44 439,1</b>	<b>32 803,0</b>	<b>26 935,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	147,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>147,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	7 897,8	51 715,7	121 110,0	121 110,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>7 897,8</b>	<b>51 715,7</b>	<b>121 110,0</b>	<b>121 110,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	11 276,8	19 285,8	68 452,0	69 678,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	3 123,0	0,0	48 159,0	70 161,0
Векселі видані	361,6	0,0	2 445,0	2 365,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	7 459,9	29 415,3	62 566,0	54 332,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	364 047,0	363 212,0
з бюджетом	6 536,2	2 182,4	1 288,0	1 199,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	1 096,4	680,7	0,0	196,0
з оплати праці	1 519,4	1 485,8	1 489,0	1 864,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	150 695,9	226 896,9	344,0	44 894,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>182 069,2</b>	<b>279 946,9</b>	<b>549 024,0</b>	<b>607 901,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>202 683,5</b>	<b>376 101,7</b>	<b>703 084,0</b>	<b>755 946,0</b>

## Дані звіту про фінансові результати ВАТ «Трест Житлобуд-1», тис. грн.

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	89 981,7	220 230,6	210 283,0	12 136,0
Податок на додану вартість	14 786,0	36 705,1	35 047,0	2 023,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	4,3	715,7	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	75 191,4	182 809,8	175 236,0	10 113,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	50 766,3	135 385,0	133 066,0	6 834,0
<b>Валовий:</b>				
прибуток	24 425,1	47 424,8	42 170,0	3 279,0
збиток	–	–	–	–
Інші операційні доходи	5 185,9	16 808,0	57 611,0	1 494,0
Адміністративні витрати	5 480,8	9 758,9	15 827,0	4 599,0
Витрати на збут	10 687,7	3 694,7	15 089,0	780,0
Інші операційні витрати	5 946,2	18 649,1	61 019,0	1 906,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>				
прибуток	7 496,3	32 130,1	7 846,0	–
збиток	–	–	–	2 512,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	1 446,3	5 867,0	3 705,0	0,0
Інші доходи	9 356,2	7 035,5	300 788,0	40 554,0
Фінансові витрати	2 186,7	4 081,3	9 634,0	3 109,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	8 492,8	9 228,7	319 342,0	40 801,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>				
прибуток	7 619,3	31 722,6	–	–
збиток	–	–	16 637,0	5 868,0
Податок на прибуток	1 391,2	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>				
прибуток	6 228,1	31 722,6	–	–
збиток	–	–	16 637,0	5 868,0
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>6 228,1</b>	<b>31 722,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>16 637,0</b>	<b>5 868,0</b>



Секція № 6 житлового будинку по пр. Тракторобудівників, 79/42 у м. Харкові



Житлові будинки по пр. Московському, 131 у м. Харкові



Житлові будинки по пр. Перемоги, 66-Д (буд. №1 та буд.№5) у м. Харкові



Будівництво житлового будинку по пр. Маршала Жукова-ріг Садового проїзду у м. Харкові



Хід робіт на об'єкті будівництва по пр. Тракторобудівників, в районі буд. 103 А у м. Харкові станом на 20.02.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по пр. Тракторобудівників, в районі буд. 103 А у м. Харкові станом на 21.08.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Греківській, 3 у м. Харкові станом на 21.08.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва (секції Є) по Салтівському шосе, 73 у м. Харкові в м. Харкові