

Рейтинговий звіт TJST 012-001 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 Х5 – 17 068 382,0 грн. серії Y5 – 13 869 982,0 грн. серії Z5 – 25 700 634,0 грн. серії А6 – 35 264 307,0 грн. серії В6 – 16 179 797,0 грн. серії С6 – 12 850 317,0 грн. серії D6 – 34 429 845,0 грн. серії E6 – 35 418 735,0 грн. на загальну суму: 190 781 999,0 грн.
Номінальна вартість:	серій Х5 – 41,0 грн., серій Y5, Z5, В6, С6 – 47,0 грн. серій А6, D6, E6 – 51,0 грн.
Кількість облигацій:	серії Х5 – 416 302 шт. серії Y5 – 295 106 шт. серії Z5 – 546 822 шт. серії А6 – 691 457 шт. серії В6 – 344 251 шт. серії С6 – 273 411 шт. серії D6 – 675 095 шт. серії E6 – 694 485 шт. загальною кількістю: 3 936 929 шт.
Термін розміщення:	серій Х5 – E6 – з 10.08.2015 р. по 01.12.2015 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по: серій Х5, Y5, Z5, В6, С6 - 30.05.2016 р.; серій А6, D6, E6 – 30.05.2017 р.
Термін погашення:	серій Х5, Y5, Z5, В6, С6 – з 01.06.2016 р. по 30.09.2016 р. серій А6, D6, E6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	27.08.2015 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., I півріччя 2015 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 серії X5-E6

Дата	27.08.2015
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 проєктів;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №5 по вул. Балакірева, 3-А (станом на 30.06.2015 р. – 85%); житлових будинків №1, №2 по вул. Постишева, 36 (80% та 55%); житлового будинку по вул. Аврамівській, 4 (15%); будинку №2 по вул. Ньютона (40%); будинку №1 по вул. Плеханівській, 18-А (30%) та будинку №2 по пров. Іскринському, 19 (20%) у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій Х5-Е6;
- 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, 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	2010	2011	2012*	2013*	I півр. 2014*	2014*	I півр. 2015*
Активи	534 043	426 643	449 850	456 245	451 061	764 544	942 744
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	206 450	223 930	165 888	304 123	376 301
Дебіторська заборгованість	163 182	100 622	115 707	122 996	118 105	359 590	462 566
Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	20 380	15 713	15 926
Кредиторська заборгованість	178 001	130 506	199 565	139 427	86 689	93 192	134 911

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012*	2013*	I півр. 2014*	2014*	I півр. 2015*
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	61 133	24 317	62 369	12 585
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	37 699	11 149	38 057	2 549
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	1 949	8 023	3 356	213

*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 будинку №5 по вул. Балакірева, 3-А; житлових будинків №1, №2 по вул. Постишева, 36; житлового будинку по вул. Аврамівській, 4; будинку №2 (секція А, Б) по вул. Ньютона, будинку №1 по вул. Плеханівській, 18-А та будинку №2 по провулку Іскринському, 19 у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових забезпечених облігацій серій **X5, Y5, Z5, A6, B6, C6, D6, E6** загальним номінальним обсягом **190 781 999,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 942 744,0 тис. грн. Істотне зростання за період з 2010 року по I півріччя 2015 року на 76% було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат, а також зростанням обсягу поточної дебіторської заборгованості. У пасиві зростання відбулось за рахунок переважно залучення позикових ресурсів (у т.ч. розміщення облігацій власного випуску).

На кінець I півріччя 2015 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 15 926,0 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 – 73 386,0 тис. грн. (7,8% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 376 301,0 тис. грн. або 40% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);

основними засобами – 50 598,0 тис. грн. або 5,4% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (1 817,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (16 128,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (462 566,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (28 601,0 тис. грн.) приходилось 54% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у період з 2010 року по I півріччя 2015 року була здебільшого прибутковою. Так, за підсумками перших шести місяців 2015 року прибуток склав 213,0 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 30.06.2015 р. заборгованість за діючими договорами становила 15 146,0 тис. грн. (станом на 31.12.2014 р. – 14 110,0 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій X5-E6 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 09.06.2015 р. за №10).

Фінансові ресурси загальною сумою 190 781 999,00 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій X5, Y5, Z5, A6, B6, C6, D6, E6, будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва житлових будинків за адресами: м. Харків, вул. Балакірева, 3-А, будинок 5; м. Харків, просп. Постишева, 36, будинок 1; м. Харків, просп. Постишева, 36, будинок 2; м. Харків, вул. Аврамівська, 4; м. Харків, вул. Ньютона, будинок 2, секція А; м. Харків, вул. Ньютона, будинок 2, секція Б; м. Харків, вул. Плеханівська, 18-А, будинок 1; м. Харків, провул. Іскринський, 19, будинок 2.

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 передбачено у період з 10.08.2015 р. по 01.12.2015 р.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договором поруки №3/15 від 09.06.2015 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ», а також Договором поруки №17/15 від 09.06.2015 р., укладеним з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ». Передбачений цими Договорами обов'язок поручителів полягає у забезпеченні порукою зобов'язання Емітента щодо погашення облігацій, а саме зобов'язання щодо відшкодування власникам облігацій номінальної вартості облігацій, визначених у сумі 105 112 887,0 грн. та 85 669 112,0 грн. відповідно.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має вісім активних випусків облігацій, два з них – дисконтні 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 30.06.2015 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги випусків цільових забезпечених облігацій серій X5-E6 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **aaBB**, 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	2010	2011	2012*	2013*	2014*	I півр. 2015*
I. Необоротні активи	267 394	261 322	44 528	50 797	64 197	62 115
Нематеріальні активи	21	11	0	0	64	117
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	6 683	6 678	6 674	7 387
Основні засоби	32 390	33 733	33 814	39 567	50 417	50 598
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	3 024	262	262	3 200	768
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 126	1 123	3 762	4 290	3 661	3 064
Відстрочені податкові активи	1 000	480	7	0	181	0
II. Оборотні активи	266 649	165 321	405 322	405 448	700 347	880 629
Виробничі запаси	5 861	9 853	8 531	10 587	15 519	22 554
Незавершене виробництво	11 444	4 065	199 767	217 252	297 449	368 914
Товари	9 723	8 933	7 087	6 144	5 706	6 047
Векселя одержані	0	0	233	233	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	149 387	66 736	88 136	95 268	82 817	118 738
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	9 422	21 929	22 454	13 555	20 313	18 564
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 224	11 808	4 812	14 077	239 396	298 932
Поточні фінансові інвестиції	46 316	20 185	71 808	46 141	15 360	15 360
Грошові кошти та їх еквіваленти	726	916	2 189	2 095	4 270	1 817
Інші оборотні активи	29 397	20 747	0	0	2 453	3 371
Баланс	534 043	426 643	449 850	465 245	764 544	942 744
Пасив						
I. Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	15 713	15 926
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	6 390	6 603
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	173 363	166 600	164 355	128 141	480 671	460 415
Довгострокові кредити банків	0	0	18 789	18 000	1 000	7 800
Довгострокові забезпечення	0	187	0	36 369	56 379	52 348
Інші довгострокові зобов'язання	173 363	166 413	145 566	73 772	423 292	400 267
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	344 797	243 328	274 473	315 474	268 160	466 403
Короткострокові кредити банків	58 939	40 352	42 861	24 460	13 110	7 346
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	16 837	1 949	560	494	0	0
Векселі видані	1 087	1 055	1 831	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	44 564	37 776	74 861	68 206	47 149	57 428
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	176 587	128 223	123 216	68 365	42 722	73 386
зі страхування	352	294	60	230	355	31
з оплати праці	188	569	235	654	534	934
Поточні забезпечення	874	1 420	1 193	1 972	1 898	3 132
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	0	2 575	2 575
Інші поточні зобов'язання	45 369	31 690	29 656	150 752	159 817	321 571
Баланс	534 043	426 643	449 850	456 245	764 544	942 744

*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*	2013*	I півр. 2014*	2014*	I півр. 2015*
Чистий дохід від реалізації продукції	269 557	211 537	222 576	315 764	187 763	319 753	127 363
Собівартість реалізованої продукції	224 155	176 777	223 276	254 631	163 446	257 384	114 778
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	61 133	24 317	62 369	12 585
Інші операційні доходи	14 244	25 494	30 902	17 186	9 145	22 891	17 949
Адміністративні витрати	8 521	6 692	7 904	11 390	6 830	15 027	8 777
Витрати на збут	1 052	1 312	1 427	4 251	1 586	4 806	1 993
Інші операційні витрати	14 440	30 728	37 216	24 979	13 897	27 370	17 215
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	37 699	11 149	38 057	2 549
Інші доходи	7 976	22 660	94 584	22 107	130 940	367 088	0
Фінансові витрати	20 786	22 660	15 254	31 348	3 112	33 448	2 272
Інші витрати	13 176	27 330	64 004	25 696	130 954	367 185	64
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 647	1 352	(1 019)	2 762	8 023	4 512	213
Податок на прибуток	2 546	520	0	813	0	1 156	0
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	1 949	8 023	3 356	213

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Рейтинговий звіт TJST 012-001 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 Х5 – 17 068 382,0 грн. серії Y5 – 13 869 982,0 грн. серії Z5 – 25 700 634,0 грн. серії А6 – 35 264 307,0 грн. серії В6 – 16 179 797,0 грн. серії С6 – 12 850 317,0 грн. серії D6 – 34 429 845,0 грн. серії E6 – 35 418 735,0 грн. на загальну суму: 190 781 999,0 грн.
Номінальна вартість:	серій Х5 – 41,0 грн., серій Y5, Z5, В6, С6 – 47,0 грн. серій А6, D6, E6 – 51,0 грн.
Кількість облигацій:	серії Х5 – 416 302 шт. серії Y5 – 295 106 шт. серії Z5 – 546 822 шт. серії А6 – 691 457 шт. серії В6 – 344 251 шт. серії С6 – 273 411 шт. серії D6 – 675 095 шт. серії E6 – 694 485 шт. загальною кількістю: 3 936 929 шт.
Термін розміщення:	серій Х5 – E6 – з 10.08.2015 р. по 01.12.2015 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по: серій Х5, Y5, Z5, В6, С6 - 30.05.2016 р.; серій А6, D6, E6 – 30.05.2017 р.
Термін погашення:	серій Х5, Y5, Z5, В6, С6 – з 01.06.2016 р. по 30.09.2016 р. серій А6, D6, E6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	27.08.2015 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., I півріччя 2015 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 серії X5-E6

Дата	27.08.2015
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 проєктів;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №5 по вул. Балакірева, 3-А (станом на 30.06.2015 р. – 85%); житлових будинків №1, №2 по вул. Постишева, 36 (80% та 55%); житлового будинку по вул. Аврамівській, 4 (15%); будинку №2 по вул. Ньютона (40%); будинку №1 по вул. Плеханівській, 18-А (30%) та будинку №2 по пров. Іскринському, 19 (20%) у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій Х5-Е6;
- 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, 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	2010	2011	2012*	2013*	I півр. 2014*	2014*	I півр. 2015*
Активи	534 043	426 643	449 850	456 245	451 061	764 544	942 744
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	206 450	223 930	165 888	304 123	376 301
Дебіторська заборгованість	163 182	100 622	115 707	122 996	118 105	359 590	462 566
Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	20 380	15 713	15 926
Кредиторська заборгованість	178 001	130 506	199 565	139 427	86 689	93 192	134 911

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012*	2013*	I півр. 2014*	2014*	I півр. 2015*
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	61 133	24 317	62 369	12 585
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	37 699	11 149	38 057	2 549
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	1 949	8 023	3 356	213

*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 будинку №5 по вул. Балакірева, 3-А; житлових будинків №1, №2 по вул. Постишева, 36; житлового будинку по вул. Аврамівській, 4; будинку №2 (секція А, Б) по вул. Ньютона, будинку №1 по вул. Плеханівській, 18-А та будинку №2 по провулку Іскринському, 19 у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових забезпечених облігацій серій **X5, Y5, Z5, A6, B6, C6, D6, E6** загальним номінальним обсягом **190 781 999,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 942 744,0 тис. грн. Істотне зростання за період з 2010 року по I півріччя 2015 року на 76% було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат, а також зростанням обсягу поточної дебіторської заборгованості. У пасиві зростання відбулось за рахунок переважно залучення позикових ресурсів (у т.ч. розміщення облігацій власного випуску).

На кінець I півріччя 2015 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 15 926,0 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 – 73 386,0 тис. грн. (7,8% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 376 301,0 тис. грн. або 40% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);

основними засобами – 50 598,0 тис. грн. або 5,4% активів (переважно об’єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (1 817,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (16 128,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (462 566,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (28 601,0 тис. грн.) приходилось 54% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у період з 2010 року по I півріччя 2015 року була здебільшого прибутковою. Так, за підсумками перших шести місяців 2015 року прибуток склав 213,0 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 30.06.2015 р. заборгованість за діючими договорами становила 15 146,0 тис. грн. (станом на 31.12.2014 р. – 14 110,0 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій X5-E6 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 09.06.2015 р. за №10).

Фінансові ресурси загальною сумою 190 781 999,00 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій X5, Y5, Z5, A6, B6, C6, D6, E6, будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва житлових будинків за адресами: м. Харків, вул. Балакірева, 3-А, будинок 5; м. Харків, просп. Постишева, 36, будинок 1; м. Харків, просп. Постишева, 36, будинок 2; м. Харків, вул. Аврамівська, 4; м. Харків, вул. Ньютона, будинок 2, секція А; м. Харків, вул. Ньютона, будинок 2, секція Б; м. Харків, вул. Плеханівська, 18-А, будинок 1; м. Харків, провул. Іскринський, 19, будинок 2.

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 передбачено у період з 10.08.2015 р. по 01.12.2015 р.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договором поруки №3/15 від 09.06.2015 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ», а також Договором поруки №17/15 від 09.06.2015 р., укладеним з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ». Передбачений цими Договорами обов’язок поручителів полягає у забезпеченні порукою зобов’язання Емітента щодо погашення облігацій, а саме зобов’язання щодо відшкодування власникам облігацій номінальної вартості облігацій, визначених у сумі 105 112 887,0 грн. та 85 669 112,0 грн. відповідно.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має вісім активних випусків облігацій, два з них – дисконтні 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 30.06.2015 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги випусків цільових забезпечених облігацій серій X5-E6 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **aaBB**, 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	2010	2011	2012*	2013*	2014*	I півр. 2015*
I. Необоротні активи	267 394	261 322	44 528	50 797	64 197	62 115
Нематеріальні активи	21	11	0	0	64	117
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	6 683	6 678	6 674	7 387
Основні засоби	32 390	33 733	33 814	39 567	50 417	50 598
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	3 024	262	262	3 200	768
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 126	1 123	3 762	4 290	3 661	3 064
Відстрочені податкові активи	1 000	480	7	0	181	0
II. Оборотні активи	266 649	165 321	405 322	405 448	700 347	880 629
Виробничі запаси	5 861	9 853	8 531	10 587	15 519	22 554
Незавершене виробництво	11 444	4 065	199 767	217 252	297 449	368 914
Товари	9 723	8 933	7 087	6 144	5 706	6 047
Векселя одержані	0	0	233	233	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	149 387	66 736	88 136	95 268	82 817	118 738
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	9 422	21 929	22 454	13 555	20 313	18 564
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 224	11 808	4 812	14 077	239 396	298 932
Поточні фінансові інвестиції	46 316	20 185	71 808	46 141	15 360	15 360
Грошові кошти та їх еквіваленти	726	916	2 189	2 095	4 270	1 817
Інші оборотні активи	29 397	20 747	0	0	2 453	3 371
Баланс	534 043	426 643	449 850	465 245	764 544	942 744
Пасив						
I. Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	15 713	15 926
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	6 390	6 603
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	173 363	166 600	164 355	128 141	480 671	460 415
Довгострокові кредити банків	0	0	18 789	18 000	1 000	7 800
Довгострокові забезпечення	0	187	0	36 369	56 379	52 348
Інші довгострокові зобов'язання	173 363	166 413	145 566	73 772	423 292	400 267
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	344 797	243 328	274 473	315 474	268 160	466 403
Короткострокові кредити банків	58 939	40 352	42 861	24 460	13 110	7 346
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	16 837	1 949	560	494	0	0
Векселі видані	1 087	1 055	1 831	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	44 564	37 776	74 861	68 206	47 149	57 428
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	176 587	128 223	123 216	68 365	42 722	73 386
зі страхування	352	294	60	230	355	31
з оплати праці	188	569	235	654	534	934
Поточні забезпечення	874	1 420	1 193	1 972	1 898	3 132
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	0	2 575	2 575
Інші поточні зобов'язання	45 369	31 690	29 656	150 752	159 817	321 571
Баланс	534 043	426 643	449 850	456 245	764 544	942 744

*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*	2013*	I півр. 2014*	2014*	I півр. 2015*
Чистий дохід від реалізації продукції	269 557	211 537	222 576	315 764	187 763	319 753	127 363
Собівартість реалізованої продукції	224 155	176 777	223 276	254 631	163 446	257 384	114 778
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	61 133	24 317	62 369	12 585
Інші операційні доходи	14 244	25 494	30 902	17 186	9 145	22 891	17 949
Адміністративні витрати	8 521	6 692	7 904	11 390	6 830	15 027	8 777
Витрати на збут	1 052	1 312	1 427	4 251	1 586	4 806	1 993
Інші операційні витрати	14 440	30 728	37 216	24 979	13 897	27 370	17 215
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	37 699	11 149	38 057	2 549
Інші доходи	7 976	22 660	94 584	22 107	130 940	367 088	0
Фінансові витрати	20 786	22 660	15 254	31 348	3 112	33 448	2 272
Інші витрати	13 176	27 330	64 004	25 696	130 954	367 185	64
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 647	1 352	(1 019)	2 762	8 023	4 512	213
Податок на прибуток	2 546	520	0	813	0	1 156	0
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	1 949	8 023	3 356	213

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»