

Рейтинговий звіт TJST 015-001 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 Z6 – 23 651 095,0 грн. серії A7 – 19 390 150,0 грн. серії B7 – 23 651 095,0 грн. серії C7 – 27 907 050,0 грн. серії D7 – 21 721 959,0 грн. серії E7 – 50 390 424,0 грн. на загальну суму: 166 711 773,0 грн.
Номінальна вартість:	серій Z6 – B7 – 65,0 грн., серій C7, D7 – 69,0 грн., серії E7 – 72,0 грн.
Кількість облигацій:	серії Z6 – 363 863 шт. серії A7 – 298 310 шт. серії B7 – 363 863 шт. серії C7 – 404 450 шт. серії D7 – 314 811 шт. серії E7 – 699 867 шт. загальною кількістю: 2 445 164 шт.
Термін розміщення:	серій 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: серій Z6-D7 по 31.05.2018 р. серії E7 по 31.05.2017 р.
Термін погашення:	серій 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:	визначення
Дата визначення:	25.10.2016 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Вихідна інформація

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за 2010-2015 рр. та I півріччя 2016 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу серій Z6-E7

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

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.

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;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. Малинівського, 17а у м. Харкові (станом на 30.09.2016 р. – 78%), приміщення в якому 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 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*	2014*	2015*	6M2016*
Активи	534 043	426 643	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 374 591
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	206 450	223 930	304 123	463 723	708 479
Дебіторська заборгованість	163 182	100 622	115 707	122 996	359 590	534 939	422 050
Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	15 713	19 157	21 767
Кредиторська заборгованість	178 001	130 506	199 565	139 427	93 192	155 703	258 253

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012*	2013*	2014*	6M2015*	2015*	6M2016*
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	61 133	62 369	12 585	79 549	19 677
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	37 699	38 057	2 549	48 408	5 702
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	1 949	3 356	213	8 023	2 610

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Загальна інформація Засновником ПАТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» є держава в особі Регіонального відділення ФДМУ у Харківській області. Підприємство було зареєстровано у Виконавчому комітеті Харківської міської ради народних депутатів 08.08.1994 р. Згідно з рішенням загальних зборів акціонерів (Протокол № 04/14 від 14.05.2010 р.) найменування Товариства було змінено з ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА на ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (далі АТ «ТРЕСТ Житлобуд-1» або підприємство).

Відповідно до рішення загальних зборів акціонерів (Протокол № 3005/2016 від 30.05.2016 р.) найменування Товариства було змінено з ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (далі АТ «ТРЕСТ Житлобуд-1» або підприємство).

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

На сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтримує свої ринкові позиції як однієї з найбільших будівельних компаній м. Харкова та 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 значну кількість інвестиційно-будівельних проектів у м. Харкові, які перебувають на різних етапах виконання. Одними з основних джерел фінансування будівельних робіт – залучення ресурсів шляхом випуску дисконтних та цільових облигацій.

Зокрема, для фінансування будівництва житлових будинків №9 (секції А, Б), №10 по вул. Ньютона; будинків №1, №2 по просп. Московському, 131; будинку по вул. Малинівський, 17а у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових забезпечених облигацій серій **Z6, A7, B7, C7, D7, E7** загальним номінальним обсягом **166 711 773,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.06.2016 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 1 374 591,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 31.12.2010 р. 30.06.2016 р. на 157% було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат. У пасиві зростання відбулось за рахунок переважно залучення позикових ресурсів (у т.ч. банківські кредити, отримані аванси тощо).

На кінець I півріччя 2016 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 21 767,0 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 облигацій власного випуску. Крім того залучені ресурси було сформовано отриманими підприємством авансами – 187 473,0 тис. грн. (14% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 708 479,0 тис. грн. або 52% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);
- основними засобами – 93 697,0 тис. грн. або 7% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (6 289,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (89 249,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (422 050,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (42 419,0 тис. грн.) приходилось 41% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за перші шість місяців 2016 року склав 2 610,0 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 26.09.2016 р. заборгованість за діючими договорами становила 17 422,8 тис. грн. Всі кредити підприємства є забезпеченими, заставою переважно виступають об'єкти нерухомості.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій Z6-E7 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 20.05.2016 р. за №11). Фінансові ресурси загальною сумою 166 711 773,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій Z6, A7, B7, C7, D7, E7 у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків №9 (секції А та Б), №10 по вул. Ньютона; будинків №1, №2 по просп. Московському, 131; будинку по вул. Малинівський, 17а у м. Харкові.

Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання у власність відповідної кількості квадратних метрів квартири відповідно до серії та кількості облігацій, визначених у Договорі бронювання. Згідно умов випуску розміщення цінних паперів здійснювалось у період з 01.09.2016 р. по 30.09.2016 р.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договорами поруки №1/5/16 та №2/5/16 від 20.05.2016 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХАРКІВЖИТЛОБУД-1», а також з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АКЦЕПТОР». 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 100 019 433,0 грн. та 66 692 340,0 грн. відповідно.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **дванадцять діючих випусків облігацій**, один з них – дисконтних облігацій, дев'ять – цільові облігації та два – 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 30.06.2016 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових забезпечених облігацій серій Z6-E7 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **uaBBB**, 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*	2014*	2015*	6M2016*
I. Необоротні активи	267 394	261 322	44 528	50 797	64 016	66 341	104 444
Нематеріальні активи	21	11	0	0	64	167	324
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	32 390	33 733	33 814	39 567	50 417	56 454	93 697
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	3 024	262	262	3 200	248	592
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 126	1 123	3 762	4 290	3 661	2 798	3 157
Відстрочені податкові активи	1 000	480	7	0	0	0	0
II. Оборотні активи	266 649	165 321	405 322	405 448	698 031	1 144 168	1 270 147
Виробничі запаси	5 861	9 853	8 531	10 587	15 519	23 910	42 419
Незавершене виробництво	11 444	4 065	199 767	217 252	298 143	457 049	701 805
Товари	9 723	8 933	7 087	6 144	5 706	3 333	2 655
Векселя одержані	0	0	233	233	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	149 387	66 736	88 136	95 268	82 817	122 964	129 821
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	149 9 422	149 21 929	305 22 454	96 13 555	17 064 20 313	33 484 37 969	61 150 48 137
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 224	11 808	4 812	14 077	239 396	340 522	182 942
Поточні фінансові інвестиції	46 316	20 185	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	726	916	2 189	2 095	4 270	17 453	6 289
Інші оборотні активи	29 397	20 747	0	0	0	0	9 429
Баланс	534 043	426 643	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 374 591
Пасив							
I. Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	11 134	19 157	21 767
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Резервний капітал	0	0	0	0	808	808	808
Додатковий капітал	3 131	3 131	3 287	3 287	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7 254	8 086	1 737	3 686	4 942	12 965	15 575
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	173 363	166 600	164 355	128 141	482 059	822 123	756 645
Довгострокові кредити банків	0	0	18 789	18 000	1 000	0	18 095
Довгострокові забезпечення	0	187	0	36 369	56 379	13 333	13 333
Інші довгострокові зобов'язання	173 363	166 413	145 566	73 772	424 680	808 790	724 917
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	344 797	243 328	274 473	315 474	268 854	369 229	596 591
Короткострокові кредити банків	58 939	40 352	42 861	24 460	13 110	12 517	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	16 837	1 949	560	494	0	46 631	46 631
Векселі видані	1 087	1 055	1 831	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	44 564	37 776	74 861	68 206	47 149	49 584	62 697
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом зі страхування з оплати праці	176 587 352 188 874	128 223 294 569 1 420	123 216 60 235 1 193	68 365 230 654 1 972	42 722 355 534 1 898	51 317 1 282 1 979 4 910	187 473 113 897 7 073
Поточні забезпечення	0	0	0	0	3 269	6 136	5 364
Інші поточні зобов'язання	45 369	31 690	29 656	150 752	159 817	194 873	286 231
Баланс	534 043	426 643	449 850	456 245	762 047	1 210 509	1 374 591

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