

Рейтинговий звіт TJST 014-001 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 Р6 – 15 836 849,0 грн. серії Q6 – 12 976 1800,0 грн. серії R6 – 15 293 831,0 грн. серії S6 – 12 976 180,0 грн. серії T6 – 15 836 849,0 грн. серії U6 – 12 976 180,0 грн. серії V6 – 12 976 180,0 грн. серії W6 – 12 976 180,0 грн. серії X6 – 37 246 023,0 грн. серії Y6 – 36 708 057,0 грн. на загальну суму: 185 802 509,0 грн.
Номінальна вартість:	серій Р6 – W6 – 49,0 грн., серій X6, Y6 – 57,0 грн.
Кількість облигацій:	серії Р6 – 323 201 шт. серії Q6 – 264 820 шт. серії R6 – 312 119 шт. серії S6 – 264 820 шт. серії T6 – 323 201 шт. серії U6 – 264 820 шт. серії V6 – 264 820 шт. серії W6 – 264 820 шт. серії X6 – 653 439 шт. серії Y6 – 644 001 шт. загальною кількістю: 3 580 061 шт.
Термін розміщення:	серій Р6 – Y6 – з 01.03.2016 р. по 31.03.2016 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 31.05.2017 р.
Термін погашення:	серій Р6 – Y6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	25.02.2016 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., 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 Р6-У6

Дата	25.02.2016
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 житлових будинків №2 та №3 (станом на 16.02.2016 р. – 100%) по вул. Ньютона у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій Р6-У6;
- 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;
- 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*	2014*	2015*
Активи	534 043	426 643	449 850	456 245	762 047	1 210 509
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	206 450	223 930	304 817	463 723
Дебіторська заборгованість	163 182	100 622	115 707	122 996	359 033	534 939
Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	11 134	19 157
Кредиторська заборгованість	178 001	130 506	199 565	139 427	92 942	109 072

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

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

*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. 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 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 житлових будинків №1 (секції А, Б), №4 (секції А та Б), №7 (секції А, Б), №8 (секції А, Б) по вул. Ньютона; будинків №2, №3 по вул. Плеханівській у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових забезпечених облігацій серій **P6, Q6, R6, S6, T6, U6, V6, W6, X6, Y6** загальним номінальним обсягом **185 802 509,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 31.12.2015 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 1 210 509,0 тис. грн. Істотне зростання за період 2010-2015 рр. на 127% було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат, а також зростанням обсягу поточної дебіторської заборгованості. У пасиві зростання відбулось за рахунок залучення позикових ресурсів (у т.ч. розміщення облігацій власного випуску).

На кінець 2015 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 19 157,0 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 – 51 317,0 тис. грн. (4% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 463 723,0 тис. грн. або 38% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);

основними засобами – 56 454,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (17 453,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (107 732,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (534 939,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (27 243,0 тис. грн.) приходилось 57% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у період 2010-2015 рр. була здебільшого прибутковою. Так, за підсумками 2015 року чистий прибуток склав 8 023,0 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 31.12.2015 р. заборгованість за діючими договорами становила 12 517,0 тис. грн. (станом на 30.09.2015 р. – 10 267,0 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій Р6-У6 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 22.12.2015 р. за №20).

Фінансові ресурси загальною сумою 185 802 509,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій Р6, Q6, R6, S6, T6, U6, V6, W6, X6, Y6 у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків №1 (секції А, Б), №4 (секції А та Б), №7 (секції А, Б), №8 (секції А, Б) по вул. Ньютона; будинків №2, №3 по вул. Плеханівській у м. Харкові.

Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання у власність відповідної кількості квадратних метрів квартири відповідно до серії та кількості облігацій.

Згідно умов випуску розміщення цінних паперів передбачено у період з 01.03.2016 р. по 31.03.2016 р.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договором поруки №19/15 від 22.12.2015 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ», а також Договором поруки №4/15 від 22.12.2015 р., укладеним з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ФІНАНСОВА 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 98 872 249,0 грн. та 86 930 260,0 грн. відповідно.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **десять діючих випусків облігацій**, два з них – дисконтні облігацій, сім – 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 31.12.2015 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових забезпечених облігацій серій Р6-У6 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **aaBBB**, 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*
I. Необоротні активи	267 394	261 322	44 528	50 797	64 016	66 341
Нематеріальні активи	21	11	0	0	64	167
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	6 683	6 678	6 674	6 674
Основні засоби	32 390	33 733	33 814	39 567	50 417	56 454
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	3 024	262	262	3 200	248
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 126	1 123	3 762	4 290	3 661	2 798
Відстрочені податкові активи	1 000	480	7	0	0	0
II. Оборотні активи	266 649	165 321	405 322	405 448	698 031	1 144 168
Виробничі запаси	5 861	9 853	8 531	10 587	15 519	23 910
Незавершене виробництво	11 444	4 065	199 767	217 252	298 143	457 049
Товари	9 723	8 933	7 087	6 144	5 706	3 333
Векселя одержані	0	0	233	233	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	149 387	66 736	88 136	95 268	82 817	122 964
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	9 422	21 929	22 454	13 555	20 313	37 969
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 224	11 808	4 812	14 077	239 396	340 522
Поточні фінансові інвестиції	46 316	20 185	71 808	46 141	15 360	107 484
Грошові кошти та їх еквіваленти	726	916	2 189	2 095	4 270	17 453
Інші оборотні активи	29 397	20 747	0	0	0	0
Баланс	534 043	426 643	449 850	465 245	762 047	1 210 509
Пасив						
I. Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	11 134	19 157
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Резервний капітал	0	0	0	0	808	808
Додатковий капітал	3 131	3 131	3 287	3 287	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7 254	8 086	1 737	3 686	4 942	12 965
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	173 363	166 600	164 355	128 141	482 059	822 123
Довгострокові кредити банків	0	0	18 789	18 000	1 000	0
Довгострокові забезпечення	0	187	0	36 369	56 379	13 333
Інші довгострокові зобов'язання	173 363	166 413	145 566	73 772	424 680	808 790
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	344 797	243 328	274 473	315 474	268 854	369 229
Короткострокові кредити банків	58 939	40 352	42 861	24 460	13 110	12 517
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	16 837	1 949	560	494	0	46 631
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	49 584
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	176 587	128 223	123 216	68 365	42 722	51 317
зі страхування	352	294	60	230	355	1 282
з оплати праці	188	569	235	654	534	1 979
Поточні забезпечення	874	1 420	1 193	1 972	1 898	4 910
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	0	3 269	6 136
Баланс	534 043	426 643	449 850	456 245	762 047	1 210 509

*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*	2014*	2015*
Чистий дохід від реалізації продукції	269 557	211 537	222 576	315 764	319 753	449 212
Собівартість реалізованої продукції	224 155	176 777	223 276	254 631	257 384	369 663
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	61 133	62 369	79 549
Інші операційні доходи	14 244	25 494	30 902	17 186	22 891	40 074
Адміністративні витрати	8 521	6 692	7 904	11 390	15 027	20 063
Витрати на збут	1 052	1 312	1 427	4 251	4 806	5 694
Інші операційні витрати	14 440	30 728	37 216	24 979	27 370	45 458
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	37 699	38 057	48 408
Інші доходи	7 976	22 660	94 584	22 107	367 088	830 414
Фінансові витрати	20 786	22 660	15 254	31 348	33 448	37 051
Інші витрати	13 176	27 330	64 004	25 696	367 185	830 453
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 647	1 352	(1 019)	2 762	4 512	11 318
Податок на прибуток	2 546	520	0	813	1 156	3 295
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	1 949	3 356	8 023

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»