

## Рейтинговий звіт TJST 020-001 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії В8 – 54 069 477,0 грн., серії С8 – 54 069 477,0 грн., серії D8 – 54 164 212,0 грн. серії E8 – 54 164 212,0 грн., серії F8 – 53 925 724,0 грн., серії G8 – 54 118 004,0 грн. серії H8 – 54 164 212,0 грн., серії I8 – 90 578 850,0 грн., серії J8 – 21 859 200,0 грн. серії K8 – 47 815 200,0 грн., серії L8 – 21 859 200,0 грн., серії M8 – 47 815 200,0 грн. на загальну суму: 608 602 968,0 грн.
Номінальна вартість:	серій В8, С8 – 77,0 грн., серій D8-H8 – 76,0 грн., серії I8 – 150,0 грн., серій J8-M8 – 72,0 грн.
Кількість облігацій:	серії В8 – 702 201 шт., серії С8 – 702 201,0 шт., серії D8 – 712 687 шт. серії E8 – 712 687 шт., серії F8 – 709 549 шт., серії G8 – 712 079 шт. серії H8 – 712 687 шт., серії I8 – 603 859 шт., серії J8 – 303 600 шт. серії K8 – 664 100 шт., серії L8 – 303 600 шт., серії M8 – 664 100 шт. загальною кількістю: 7 503 350 шт.
Термін розміщення:	серій В8 – М8 – з 04.06.2018 р. по 30.09.2018 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій В8, С8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 по 31.08.2019 р., серій F8, G8, H8, I8 по 31.08.2020 р.
Термін погашення:	серій В8, С8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 - з 01.09.2019 р. по 31.12.2019 р. серій F8, G8, H8, I8 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	27.06.2018 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 2012-2017 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 серій В8-М8

Дата	27.06.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+
Прогноз:	стабільний
Рейтингова дія:	визначення

Позичальник або окремих 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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

## **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 житлових будинків 7, 9, 10 – 87% (станом на 01.06.2018 р.), будинку 11 – 81%, будинку 12 – 72%, будинку 14 – 62%, будинку 15 – 11% по вул. Лисаветинська, 1-А; житлового будинки 10 – 78%, будинку 11 – 80%, будинку 12 – 87%, будинку 14 – 39% по просп. Московський (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького (колишня вул. Сімнадцятого Партз'їзду) у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за відповідними випусками цільових облігацій;
- 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, терміни реалізації яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності емітента;
- 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6M2017*	2017*
Активи	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 890 044
Незавершені капітальні інвестиції	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932	1 747 935
Дебіторська заборгованість	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124	587 258	552 070
Власний капітал	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618	480 057	859 021
Кредиторська заборгованість	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645	977 368	1 334 121

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

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

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	9M2016*	2016*	6M2017*	2017*
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	51 912	79 470	53 006	105 890
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	25 027	36 427	23 206	44 040
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	8 126	14 461	13 240	25 193

\*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 України, 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 проєктів у м. Харкові, які перебувають на різних етапах виконання. Одними з основних джерел фінансування будівельних робіт – залучення ресурсів шляхом випуску дисконтних, цільових та відсоткових облігацій.

**Фінансові показники** Станом на 31.12.2017 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 2 890 044,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2012-2017 рр. в 6,4 разів було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією низки будівельних проєктів. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, а також отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (близько 70%). Власний капітал складав 859 021,0 тис. грн., при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 438,0 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 – 1 214 050,0 тис. грн. (42% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 1 747 935,0 тис. грн. або 61% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проєктів у м. Харкові); основними засобами – 151 812,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (1 891,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (95 061,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (552 070,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (150 861,0 тис. грн.) приходилось 28% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за 2017 рік становив 25 193,0 тис. грн., що було забезпечено перш за все 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 01.06.2018 р. заборгованість за діючими договорами становила 48 344,3 тис. грн. (станом на 11.12.2017 р. - 57 997,4 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних відсоткових, незабезпечених облігацій серій В8-М8 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 27.03.2018 р. за №9).

Згідно умов випуску, фінансові ресурси загальною сумою 608 602 968,00 грн., залучені від розміщення іменних цільових звичайних незабезпечених облігацій серій В8, С8, D8, E8, F8, G8, H8, I8, J8, K8, L8, M8 будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків за будівельними адресами: м. Харків, вул. Лисаветинська, 1-А, буд. 7 (2 черга 1 пуск. комплекс), буд. 9 (2 черга 3 пуск. комплекс), буд. 10 (2 черга 4 пуск. комплекс), буд. 11 (2 черга 6 пуск. комплекс), буд. 12 (2 черга 5 пуск. комплекс), буд. 14 (2 черга 5 пуск. комплекс), буд. 15 (2 черга 7 пуск. комплекс); вул. Сумська, 35; буд. 10 по просп. Московський (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького (колишня вул. Сімнадцятого Партз'їзду), буд. 11 (3 черга 2 пуск. комплекс), буд. 12 (3 черга 3 пуск. Комплекс), буд. 14 (3 черга 4 пуск. комплекс).

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 здійснюється у період з 04.06.2018 р. по 30.09.2018 р.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **десять діючих випусків** облігацій, вісім – цільові облігації та два – відсоткові.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій В8-М8 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **uaBBB+**, 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>44 528</b>	<b>50 797</b>	<b>64 016</b>	<b>66 341</b>	<b>142 385</b>	<b>159 695</b>	<b>171 518</b>
Нематеріальні активи	0	0	64	167	356	380	253
Незавершені капітальні інвестиції	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 814	39 567	50 417	56 454	121 727	139 683	151 812
Довгострокові фінансові інвестиції	262	262	3 200	248	9 241	9 462	9 561
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387	3 496	3 218
Відстрочені податкові активи	7	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>405 322</b>	<b>405 448</b>	<b>698 031</b>	<b>1 144 168</b>	<b>1 565 556</b>	<b>2 037 229</b>	<b>2 718 526</b>
Виробничі запаси	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294	75 349	106 437
Незавершене виробництво	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 171 258	1 741 261
Товари	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696	7 422	20 854
Векселя одержані	233	233	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 136	95 268	82 817	122 964	181 728	198 883	232 760
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	305	96	17 064	33 484	46 606	22 747	23 727
Інша поточна дебіторська заборгованість	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415	58 032	57 746
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375	307 596	237 837
Поточні фінансові інвестиції	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 189	2 095	4 270	17 453	11 413	4 890	1 891
Інші оборотні активи	0	0	0	0	71 333	105 552	186 943
<b>Баланс</b>	<b>449 850</b>	<b>465 245</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 196 924</b>	<b>2 890 044</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>10 408</b>	<b>12 357</b>	<b>11 134</b>	<b>19 157</b>	<b>33 618</b>	<b>480 057</b>	<b>859 021</b>
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Резервний капітал	0	0	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 287	3 287	0	0	0	433 199	800 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 737	3 686	4 942	12 965	27 426	40 666	52 619
<b>II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення</b>	<b>164 355</b>	<b>128 141</b>	<b>482 059</b>	<b>822 123</b>	<b>758 901</b>	<b>463 624</b>	<b>464 621</b>
Довгострокові кредити банків	18 789	18 000	1 000	0	12 824	30 452	57 814
Довгострокові забезпечення	0	36 369	56 379	13 333	17 722	909	0
Інші довгострокові зобов'язання	145 566	73 772	424 680	808 790	728 355	432 263	406 807
<b>III. Поточні зобов'язання та забезпечення</b>	<b>274 473</b>	<b>315 474</b>	<b>268 854</b>	<b>369 229</b>	<b>915 422</b>	<b>1 253 243</b>	<b>1 566 402</b>
Короткострокові кредити банків	42 861	24 460	13 110	12 517	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	560	494	0	46 631	100 000	100 000	100 000
Векселі видані	1 831	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	74 861	68 206	47 149	49 584	106 124	123 868	103 071
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318	837 610	1 214 050
з страхування	60	230	355	1 282	0	1 824	0
з оплати праці	235	654	534	1 979	1 724	2 152	2 294
Поточні забезпечення	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479	11 914	14 706
Інші поточні зобов'язання	0	0	3 269	6 136	12 356	8 312	30 654
Інші поточні зобов'язання	29 656	150 752	159 817	194 873	109 421	167 563	101 627
<b>Баланс</b>	<b>449 850</b>	<b>456 245</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 196 924</b>	<b>2 890 044</b>

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

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

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>222 576</b>	<b>315 764</b>	<b>319 753</b>	<b>449 212</b>	<b>512 536</b>	<b>560 246</b>	<b>980 275</b>
Собівартість реалізованої продукції	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	507 240	874 385
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(700)</b>	<b>61 133</b>	<b>62 369</b>	<b>79 549</b>	<b>79 470</b>	<b>53 006</b>	<b>105 890</b>
Інші операційні доходи	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	41 419	107 215
Адміністративні витрати	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	19 562	38 940
Витрати на збут	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	6 109	12 132
Інші операційні витрати	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	45 548	117 993
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(16 345)</b>	<b>37 699</b>	<b>38 057</b>	<b>48 408</b>	<b>36 427</b>	<b>23 206</b>	<b>44 040</b>
Інші доходи	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	420	51 344
Фінансові витрати	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	5 787	10 955
Інші витрати	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	400	50 932
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(1 019)</b>	<b>2 762</b>	<b>4 512</b>	<b>11 318</b>	<b>19 114</b>	<b>17 439</b>	<b>33 497</b>
Податок на прибуток	0	813	1 156	3 295	4 653	4 199	8 304
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 019)</b>	<b>1 949</b>	<b>3 356</b>	<b>8 023</b>	<b>14 461</b>	<b>13 240</b>	<b>25 193</b>

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

## Рейтинговий звіт TJST 020-001 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії В8 – 54 069 477,0 грн., серії С8 – 54 069 477,0 грн., серії D8 – 54 164 212,0 грн. серії E8 – 54 164 212,0 грн., серії F8 – 53 925 724,0 грн., серії G8 – 54 118 004,0 грн. серії H8 – 54 164 212,0 грн., серії I8 – 90 578 850,0 грн., серії J8 – 21 859 200,0 грн. серії K8 – 47 815 200,0 грн., серії L8 – 21 859 200,0 грн., серії M8 – 47 815 200,0 грн. на загальну суму: 608 602 968,0 грн.
Номінальна вартість:	серій В8, С8 – 77,0 грн., серій D8-H8 – 76,0 грн., серії I8 – 150,0 грн., серій J8-M8 – 72,0 грн.
Кількість облігацій:	серії В8 – 702 201 шт., серії С8 – 702 201,0 шт., серії D8 – 712 687 шт. серії E8 – 712 687 шт., серії F8 – 709 549 шт., серії G8 – 712 079 шт. серії H8 – 712 687 шт., серії I8 – 603 859 шт., серії J8 – 303 600 шт. серії K8 – 664 100 шт., серії L8 – 303 600 шт., серії M8 – 664 100 шт. загальною кількістю: 7 503 350 шт.
Термін розміщення:	серій В8 – М8 – з 04.06.2018 р. по 30.09.2018 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій В8, С8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 по 31.08.2019 р., серій F8, G8, H8, I8 по 31.08.2020 р.
Термін погашення:	серій В8, С8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 - з 01.09.2019 р. по 31.12.2019 р. серій F8, G8, H8, I8 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	27.06.2018 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 2012-2017 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 серій В8-М8

Дата	27.06.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+
Прогноз:	стабільний
Рейтингова дія:	визначення

Позичальник або окремих 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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

## **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 житлових будинків 7, 9, 10 – 87% (станом на 01.06.2018 р.), будинку 11 – 81%, будинку 12 – 72%, будинку 14 – 62%, будинку 15 – 11% по вул. Лисаветинська, 1-А; житлового будинки 10 – 78%, будинку 11 – 80%, будинку 12 – 87%, будинку 14 – 39% по просп. Московський (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького (колишня вул. Сімнадцятого Партз'їзду) у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за відповідними випусками цільових облігацій;
- 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, терміни реалізації яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності емітента;
- 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6M2017*	2017*
Активи	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 890 044
Незавершені капітальні інвестиції	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932	1 747 935
Дебіторська заборгованість	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124	587 258	552 070
Власний капітал	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618	480 057	859 021
Кредиторська заборгованість	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645	977 368	1 334 121

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

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

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	9M2016*	2016*	6M2017*	2017*
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	51 912	79 470	53 006	105 890
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	25 027	36 427	23 206	44 040
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	8 126	14 461	13 240	25 193

\*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 України, 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 проєктів у м. Харкові, які перебувають на різних етапах виконання. Одними з основних джерел фінансування будівельних робіт – залучення ресурсів шляхом випуску дисконтних, цільових та відсоткових облігацій.

**Фінансові показники** Станом на 31.12.2017 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 2 890 044,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2012-2017 рр. в 6,4 разів було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією низки будівельних проєктів. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, а також отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (близько 70%). Власний капітал складав 859 021,0 тис. грн., при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 438,0 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 – 1 214 050,0 тис. грн. (42% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 1 747 935,0 тис. грн. або 61% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проєктів у м. Харкові); основними засобами – 151 812,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (1 891,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (95 061,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (552 070,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (150 861,0 тис. грн.) приходилось 28% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за 2017 рік становив 25 193,0 тис. грн., що було забезпечено перш за все 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 01.06.2018 р. заборгованість за діючими договорами становила 48 344,3 тис. грн. (станом на 11.12.2017 р. - 57 997,4 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних відсоткових, незабезпечених облігацій серій В8-М8 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 27.03.2018 р. за №9).

Згідно умов випуску, фінансові ресурси загальною сумою 608 602 968,00 грн., залучені від розміщення іменних цільових звичайних незабезпечених облігацій серій В8, С8, D8, E8, F8, G8, H8, I8, J8, K8, L8, M8 будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків за будівельними адресами: м. Харків, вул. Лисаветинська, 1-А, буд. 7 (2 черга 1 пуск. комплекс), буд. 9 (2 черга 3 пуск. комплекс), буд. 10 (2 черга 4 пуск. комплекс), буд. 11 (2 черга 6 пуск. комплекс), буд. 12 (2 черга 5 пуск. комплекс), буд. 14 (2 черга 5 пуск. комплекс), буд. 15 (2 черга 7 пуск. комплекс); вул. Сумська, 35; буд. 10 по просп. Московський (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького (колишня вул. Сімнадцятого Партз'їзду), буд. 11 (3 черга 2 пуск. комплекс), буд. 12 (3 черга 3 пуск. Комплекс), буд. 14 (3 черга 4 пуск. комплекс).

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 здійснюється у період з 04.06.2018 р. по 30.09.2018 р.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **десять діючих випусків** облігацій, вісім – цільові облігації та два – відсоткові.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій В8-М8 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **uaBBB+**, 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>44 528</b>	<b>50 797</b>	<b>64 016</b>	<b>66 341</b>	<b>142 385</b>	<b>159 695</b>	<b>171 518</b>
Нематеріальні активи	0	0	64	167	356	380	253
Незавершені капітальні інвестиції	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 814	39 567	50 417	56 454	121 727	139 683	151 812
Довгострокові фінансові інвестиції	262	262	3 200	248	9 241	9 462	9 561
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387	3 496	3 218
Відстрочені податкові активи	7	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>405 322</b>	<b>405 448</b>	<b>698 031</b>	<b>1 144 168</b>	<b>1 565 556</b>	<b>2 037 229</b>	<b>2 718 526</b>
Виробничі запаси	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294	75 349	106 437
Незавершене виробництво	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 171 258	1 741 261
Товари	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696	7 422	20 854
Векселя одержані	233	233	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 136	95 268	82 817	122 964	181 728	198 883	232 760
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	305	96	17 064	33 484	46 606	22 747	23 727
Інша поточна дебіторська заборгованість	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415	58 032	57 746
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375	307 596	237 837
Поточні фінансові інвестиції	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 189	2 095	4 270	17 453	11 413	4 890	1 891
Інші оборотні активи	0	0	0	0	71 333	105 552	186 943
<b>Баланс</b>	<b>449 850</b>	<b>465 245</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 196 924</b>	<b>2 890 044</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>10 408</b>	<b>12 357</b>	<b>11 134</b>	<b>19 157</b>	<b>33 618</b>	<b>480 057</b>	<b>859 021</b>
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Резервний капітал	0	0	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 287	3 287	0	0	0	433 199	800 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 737	3 686	4 942	12 965	27 426	40 666	52 619
<b>II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення</b>	<b>164 355</b>	<b>128 141</b>	<b>482 059</b>	<b>822 123</b>	<b>758 901</b>	<b>463 624</b>	<b>464 621</b>
Довгострокові кредити банків	18 789	18 000	1 000	0	12 824	30 452	57 814
Довгострокові забезпечення	0	36 369	56 379	13 333	17 722	909	0
Інші довгострокові зобов'язання	145 566	73 772	424 680	808 790	728 355	432 263	406 807
<b>III. Поточні зобов'язання та забезпечення</b>	<b>274 473</b>	<b>315 474</b>	<b>268 854</b>	<b>369 229</b>	<b>915 422</b>	<b>1 253 243</b>	<b>1 566 402</b>
Короткострокові кредити банків	42 861	24 460	13 110	12 517	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	560	494	0	46 631	100 000	100 000	100 000
Векселі видані	1 831	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	74 861	68 206	47 149	49 584	106 124	123 868	103 071
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318	837 610	1 214 050
зі страхування	60	230	355	1 282	0	1 824	0
з оплати праці	235	654	534	1 979	1 724	2 152	2 294
Поточні забезпечення	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479	11 914	14 706
Інші поточні зобов'язання	0	0	3 269	6 136	12 356	8 312	30 654
Інші поточні зобов'язання	29 656	150 752	159 817	194 873	109 421	167 563	101 627
<b>Баланс</b>	<b>449 850</b>	<b>456 245</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 196 924</b>	<b>2 890 044</b>

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

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

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>222 576</b>	<b>315 764</b>	<b>319 753</b>	<b>449 212</b>	<b>512 536</b>	<b>560 246</b>	<b>980 275</b>
Собівартість реалізованої продукції	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	507 240	874 385
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(700)</b>	<b>61 133</b>	<b>62 369</b>	<b>79 549</b>	<b>79 470</b>	<b>53 006</b>	<b>105 890</b>
Інші операційні доходи	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	41 419	107 215
Адміністративні витрати	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	19 562	38 940
Витрати на збут	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	6 109	12 132
Інші операційні витрати	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	45 548	117 993
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(16 345)</b>	<b>37 699</b>	<b>38 057</b>	<b>48 408</b>	<b>36 427</b>	<b>23 206</b>	<b>44 040</b>
Інші доходи	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	420	51 344
Фінансові витрати	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	5 787	10 955
Інші витрати	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	400	50 932
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(1 019)</b>	<b>2 762</b>	<b>4 512</b>	<b>11 318</b>	<b>19 114</b>	<b>17 439</b>	<b>33 497</b>
Податок на прибуток	0	813	1 156	3 295	4 653	4 199	8 304
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 019)</b>	<b>1 949</b>	<b>3 356</b>	<b>8 023</b>	<b>14 461</b>	<b>13 240</b>	<b>25 193</b>

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»