

Рейтинговий звіт TJST 024-001 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 відсоткові звичайні облигації
Обсяг випуску:	серії N9 – 200 000 000,0 грн. серії O9 – 300 000 000,0 грн. на загальну суму: 500 000 000,0 грн.
Номинальна вартість:	серій N9, O9 – 1 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серії N9 – 200 000 шт. серії O9 – 300 000 шт. загальною кількістю: 500 000 шт.
Відсоткова ставка:	серії N9, O9 – 6% річних
Термін розміщення:	серій N9, O9 – з 09.03.2021 р. по 31.03.2021 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 30.09.2031 р.
Термін погашення:	серій N9, O9 – з 01.10.2031 р. по 30.09.2032 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	01.07.2021 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 2016-2020 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 N9, O9

Дата	01.07.2021
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;
- прибутковою операційною діяльністю протягом останніх років;
- 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;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2016	2017	2018	2019	2020
Активи	1 707 941	2 890 044	3 825 713	5 471 119	6 281 401
Незавершені капітальні інвестиції	1 047 870	1 747 935	2 109 437	2 610 256	3 660 472
Дебіторська заборгованість	299 124	552 070	986 747	2 334 853	1 918 678
Власний капітал	33 618	859 021	905 714	2 299 465	2 305 189
Кредиторська заборгованість	693 645	1 334 121	969 898	1 207 323	2 049 353

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2016	2017	2018	2019	2020
Валовий прибуток (збиток)	79 470	105 890	176 863	187 084	160 528
Операційний прибуток (збиток)	36 427	44 040	76 109	66 325	27 979
Чистий прибуток (збиток)	14 461	25 193	46 716	33 407	5 724

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 31.12.2020 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 6 281 401,0 тис. грн. Істотне зростання валюти балансу у період 2016 р. по 2020 р. було забезпечено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проєктів та введенням в експлуатацію основних фондів. У пасиві зростання відбулось за рахунок насамперед отримання авансових платежів, а також залучення додаткових позикових ресурсів.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал: 2 305 189,0 тис. грн. (37%, при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 547,0 тис. грн.), позикові та залучені ресурси (63%). 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 – 1 784 566,0 тис. грн. (28% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 3 660 472,0 тис. грн. або 58% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проєктів у м. Харкові);

- основними засобами – 317 191,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (50 885,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (10 088,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (1 928 766,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (302 240,0 тис. грн.) приходилось 36% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за підсумками 2020 року була прибутковою, обсяг отриманого чистого прибутку дорівнював 5 724,0 тис. грн., що було забезпечено перш за все надходженнями виручки від продажу готових об'єктів нерухомості, здійсненням будівельно-монтажних робіт тощо.

За підсумками 2020 року чисті грошові потоки від операційної діяльності мали від'ємне значення на рівні (-) 1 164 434,0 тис. грн., що було обумовлено, насамперед, витратами, пов'язаними з оплатою та придбанням товарів та послуг. Операційну та фінансову діяльність було частково профінансовано за рахунок додатних грошових потоків від фінансової діяльності (у т.ч. надходження від реалізації фінансових інвестицій).

Боргові інструменти АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» використовує у поточній діяльності низку банківських кредитів. Станом на 01.05.2021 р. заборгованість за діючими договорами становила 60 269,7 тис. грн. (станом на 01.10.2020 р. - 88 524,0 тис. грн.). Всі кредити підприємства є забезпеченими, заставою виступають, переважно, об'єкти нерухомості.

Рішення про розміщення іменних відсоткових, незабезпечених облігацій серій N9, O9 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол №17 від 15.12.2020 року).

Фінансові ресурси загальною сумою 200 000 000,00 грн. (двісті мільйонів гривень 00 копійок), залучені від розміщення облігацій серії N9 будуть спрямовані на: будівництво нежитлових приміщень офісного призначення в обсязі 65,00 % від фактично залучених коштів; оновлення та модернізації основних виробничих фондів Товариства в обсязі 10,00% від фактично залучених коштів; придбання транспортних засобів та механізмів в обсязі 15,00% від фактично залучених коштів; придбання будівельних машин та виробничого обладнання в обсязі 10,00 % від фактично залучених коштів.

Фінансові ресурси загальною сумою 300 000 000,00 грн. (триста мільйонів гривень 00 копійок), залучені від розміщення облігацій серії O9 будуть спрямовані на: будівництва багатопверхових наземних гаражів в обсязі 80,00% від фактично залучених коштів; будівництва нежитлових приміщень, призначених для розташування закладів дошкільної освіти в обсязі 20,00 % від фактично залучених коштів.

Джерелом погашення та виплати доходів за облігаціями є грошові кошти, отримані від господарської діяльності, що залишаються після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Розміщення облігацій проводиться Емітентом самостійно.

За бажанням власників облігацій у період обігу цінні папери можуть бути пред'явлені до дострокового викупу, щорічно. Для здійснення викупу власники повинні подати повідомлення у відповідні строки (з 1 по 15 вересня кожного року), оформлені належним чином. Викуп здійснюється протягом календарного місяця після кожного відсоткового періоду за номінальною вартістю.

Виплата відсоткового доходу здійснюється перші дев'ять купонних періоди щомісячно, починаючи з червня 2021 року, 10-й купонний період триває три місяці, послідовні періоди - півроку (всього 30 відсоткових періодів). Відсоткову ставку на 1-3 відсоткові періоди встановлена на рівні 6% річних у гривні.

Згідно з умовами випуску розміщення цінних паперів було передбачено у період з 09.03.2021 р. по 31.03.2021 р. Наразі цінні папери перебувають у обігу.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **чотирнадцять діючих випусків** облігацій, одинадцять – цільові облігації та три – відсоткові.

Показники фінансової незалежності за результатами 2020 року, на відміну від попередніх періодів, демонстрували неістотне зниження, що було обумовлено збільшенням обсягу залучених позикових ресурсів. Станом на 31.12.2020 р. обсяг чистого боргу становив 1 542 308,0 тис. грн. Як наслідок, показник співвідношення ЕВІТДА та чистого боргу залишався на **високому рівні** (Таблиця 1).

Таблиця 1. Динаміка показників боргового навантаження АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Показник	Од. вим.	2016	2017	2018	2019	2020
ЕВІТДА (за останні 12 міс.)	тис. грн.	36 108	70 172	111 566	118 076	93 491
Чистий борг (на кінець періоду)	тис. грн.	557 825	562 730	1 584 539	1 741 643	1 542 308
Чистий борг / ЕВІТДА	рази	15,5	8,1	14,2	14,8	16,5
Коефіцієнт фінансової незалежності	%	21,9	29,7	23,7	42,0	36,7

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1», розрахунки Рейтингового агентства «Кредит-Рейтинг»

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій N9, O9 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	2016	2017	2018	2019	2020
I. Необоротні активи	142 385	171 518	198 231	238 495	329 187
Нематеріальні активи	356	253	152	142	338
Незавершені капітальні інвестиції	6 674	6 674	0	0	0
Основні засоби	121 727	151 812	181 211	225 938	317 191
Довгострокові фінансові інвестиції	9 241	9 561	9 742	10 085	10 088
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 387	3 218	7 126	2 330	1 570
Відстрочені податкові активи	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	1 565 556	2 718 526	3 627 482	5 232 624	5 952 214
Виробничі запаси	52 294	106 437	103 885	111 355	180 742
Незавершене виробництво	1 041 196	1 741 261	2 109 437	2 610 256	3 660 472
Товари	4 696	20 854	44 713	29 604	37 388
Векселя одержані	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	181 728	232 760	487 446	600 904	684 185
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	46 606 44 415	23 727 57 746	58 839 81 342	16 930 47 872	6 072 112 393
Інша поточна дебіторська заборгованість	26 375	237 837	359 120	1 669 147	1 116 028
Поточні фінансові інвестиції	85 500	85 500	290 202	85 500	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	11 413	1 891	24 352	4 252	50 885
Інші оборотні активи	71 333	186 943	9 479	6 135	19 939
Баланс	1 707 941	2 890 044	3 825 713	5 471 119	6 281 401
Пасив					
I. Власний капітал	33 618	859 021	905 714	2 299 465	2 305 189
Зареєстрований капітал	5 438	5 438	5 438	5 547	5 547
Резервний капітал	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	0	800 156	800 156	2 160 391	2 160 391
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	27 426	52 619	99 312	132 719	138 443
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	758 901	464 621	1 101 849	1 320 338	1 165 279
Довгострокові кредити банків	12 824	57 814	9 833	12 747	5 646
Довгострокові забезпечення	17 722	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	728 355	406 807	1 092 016	1 307 591	1 159 633
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	915 422	1 566 402	1 818 150	1 851 316	2 810 933
Короткострокові кредити банків	0	0	79 286	65 312	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	100 000	100 000	427 756	358 245	427 914
Векселі видані	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	106 124	103 071	206 292	252 817	237 595
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	577 318 0	1 214 050 0	746 674 0	929 185 0	1 784 566 0
зі страхування	1 724	2 294	0	0	0
з оплати праці	8 479	14 706	16 932	25 321	27 192
Поточні забезпечення	12 356	30 654	25 874	32 820	37 793
Інші поточні зобов'язання	109 421	101 627	315 336	187 616	295 873
Баланс	1 707 941	2 890 044	3 825 713	5 471 119	6 281 401

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

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

Показник	2016	2017	2018	2019	2020
Чистий дохід від реалізації продукції	512 536	980 275	2 102 259	2 421 163	1 948 348
Собівартість реалізованої продукції	433 066	874 385	1 925 396	2 234 079	1 787 820
Валовий прибуток (збиток)	79 470	105 890	176 863	187 084	160 528
Інші операційні доходи	68 888	107 215	155 970	257 232	201 826
Адміністративні витрати	30 962	38 940	80 652	85 229	95 914
Витрати на збут	11 062	12 132	16 804	19 869	24 852
Інші операційні витрати	69 907	117 993	159 268	272 893	213 609
Операційний прибуток (збиток)	36 427	44 040	76 109	66 325	27 979
Інші доходи	662 390	51 344	323 151	1 281 030	347 247
Фінансові витрати	16 994	10 955	16 439	24 588	16 401
Інші витрати	662 709	50 932	323 253	1 277 121	347 556
Прибуток (збиток) до оподаткування	19 114	33 497	59 568	45 646	11 269
Податок на прибуток	4 653	8 304	12 852	12 239	5 545
Чистий прибуток (збиток)	14 461	25 193	46 716	33 407	5 724

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»