

## Рейтинговий звіт TJST 011-001 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 облигації з додатковим забезпеченням
Обсяг випуску:	серії V5 – 50 000 000,0 грн. серії W5 – 50 000 000,0 грн. на загальну суму: 100 000 000,0 грн.
Номинальна вартість:	серій V5, W5 – 1 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серії V5 – 50 000 шт. серії W5 – 50 000 шт. загальною кількістю: 100 000 шт.
Відсоткова ставка:	на 1-й відсотковий період 18% річних
Термін розміщення:	серій V5, W5 – з 01.07.2015 р. по 30.09.2015 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 30.09.2040 р.
Термін погашення:	серій V5, W5 – з 01.10.2040 р. по 30.09.2041 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. та 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 серій V5, W5

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.

### **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;
- 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 та своєчасність виконання підприємством фінансових зобов'язань;
- 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*	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.

**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 (акумульовані 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.

За результатами I півріччя 2015 року чисті грошові потоки від операційної діяльності мали від'ємне значення на рівні (-) 181 673,0 тис. грн., що було обумовлено, насамперед, витратами, пов'язаними з оплатою та придбанням товарів та послуг. Операційну діяльність було частково профінансовано за рахунок додатних грошових потоків від фінансової діяльності (у т.ч. продаж цінних паперів) та надходження позикових ресурсів.

**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 V5, W5 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 19.03.2015 р. за №5, Протокол від 27.03.2015 р. за №6).

Фінансові ресурси загальною сумою 100 000 000,0 грн., залучені від розміщення іменних відсоткових забезпечених облігацій серій V5, W5, будуть спрямовані у повному обсязі на придбання цінних паперів підприємств м. Харкова та області, зокрема боргових цінних паперів та цінних паперів підприємств-емітентів будівельної галузі.

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

За бажанням власників облігацій у період обігу цінні папи можуть бути пред'явлені до дострокового викупу, щоквартально, починаючи з вересня 2015 року. Для здійснення викупу власники повинні подати повідомлення у відповідні строки, оформлені належним чином. Викуп здійснюється протягом календарного місяця після кожного відсоткового періоду за договірною ціною, але не нижче ніж номінальна вартість. При цьому можливість дострокового погашення емітентом облігацій за вимогою їх власників не передбачено.

Виплата відсоткового доходу здійснюється щоквартально, починаючи з жовтня 2015 року (всього 101 відсотковий період) протягом календарного місяця після кожного купонного періоду. Відсоткову ставку на перший відсотковий період встановлено на рівні 18% річних у гривні. Ставка на другий та кожний наступний відсотковий період встановлюється емітентом за рішенням Наглядової ради за 15 календарних днів до початку наступного купонного періоду.

Згідно з умовами випуску розміщення цінних паперів передбачено у період з 01.07.2015 р. по 30.09.2015 р.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договором поруки №2/15 від 19.03.2015 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ» (код ЄДРПОУ 36816989). Передбачений цим Договором обов'язок поручителя полягає у забезпеченні порукою зобов'язання Емітента щодо погашення облігацій, а саме зобов'язання щодо відшкодування власникам облігацій номінальної вартості облігацій, визначених у загальній сумі 100 000,0 грн.

Таким чином, на сьогодні підприємство має сім активних випусків облігацій, два з них – дисконтні облігацій, чотири – цільові облігації та один – відсоткові.

**Боргове навантаження** Показники фінансової незалежності протягом останніх років залишались на низькому рівні, що свідчить про збереження високого рівня залежності підприємства від зовнішніх джерел фінансування. Станом на 30.06.2015 р. обсяг чистого боргу суттєво перевищував показник ЕВІТДА (Таблиця 1).

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

Показник	Од. вим.	2010	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015
ЕВІТДА (за останні 12 міс.)	тис. грн.	38 272	20 682	18 065	34 110	37 960	<b>29 310</b>
Чистий борг (на кінець періоду)	тис. грн.	249 500	208 853	207 418	151 000	489 511	<b>465 944</b>
Чистий борг / ЕВІТДА	рази	6,5	10,1	11,5	4,4	12,9	<b>15,9</b>
Коефіцієнт фінансової незалежності	%	3,0	3,9	2,3	2,7	2,1	<b>1,7</b>

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

Враховуючі вищевказані фактори, рівень боргового навантаження АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» оцінюється як **високий**.



## Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги випусків відсоткових забезпечених облігацій серій V5, W5 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.**

<b>Актив</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012*</b>	<b>2013*</b>	<b>2014*</b>	<b>I півр. 2015*</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>267 394</b>	<b>261 322</b>	<b>44 528</b>	<b>50 797</b>	<b>64 197</b>	<b>62 115</b>
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
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>266 649</b>	<b>165 321</b>	<b>405 322</b>	<b>405 448</b>	<b>700 347</b>	<b>880 629</b>
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
<b>Баланс</b>	<b>534 043</b>	<b>426 643</b>	<b>449 850</b>	<b>465 245</b>	<b>764 544</b>	<b>942 744</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>15 883</b>	<b>16 715</b>	<b>10 408</b>	<b>12 357</b>	<b>15 713</b>	<b>15 926</b>
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
<b>II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення</b>	<b>173 363</b>	<b>166 600</b>	<b>164 355</b>	<b>128 141</b>	<b>480 671</b>	<b>460 415</b>
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
<b>III. Поточні зобов'язання та забезпечення</b>	<b>344 797</b>	<b>243 328</b>	<b>274 473</b>	<b>315 474</b>	<b>268 160</b>	<b>466 403</b>
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
<b>Баланс</b>	<b>534 043</b>	<b>426 643</b>	<b>449 850</b>	<b>456 245</b>	<b>764 544</b>	<b>942 744</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	2010	2011	2012*	2013*	I півр. 2014*	2014*	I півр. 2015*
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>269 557</b>	<b>211 537</b>	<b>222 576</b>	<b>315 764</b>	<b>187 763</b>	<b>319 753</b>	<b>127 363</b>
Собівартість реалізованої продукції	224 155	176 777	223 276	254 631	163 446	257 384	114 778
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>45 402</b>	<b>34 760</b>	<b>(700)</b>	<b>61 133</b>	<b>24 317</b>	<b>62 369</b>	<b>12 585</b>
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
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>35 633</b>	<b>21 522</b>	<b>(16 345)</b>	<b>37 699</b>	<b>11 149</b>	<b>38 057</b>	<b>2 549</b>
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
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>9 647</b>	<b>1 352</b>	<b>(1 019)</b>	<b>2 762</b>	<b>8 023</b>	<b>4 512</b>	<b>213</b>
Податок на прибуток	2 546	520	0	813	0	1 156	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>7 101</b>	<b>832</b>	<b>(1 019)</b>	<b>1 949</b>	<b>8 023</b>	<b>3 356</b>	<b>213</b>

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»