

Рейтинговий звіт TJST 008-001 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 облігації з додатковим забезпеченням
Обсяг випуску:	серії G5 – 26 666 288,0 грн.; серії H5 – 19 217 200,0 грн.; серії I5 – 10 550 800,0 грн.; серії J5 – 46 026 000,0 грн. на загальну суму: 102 460 288,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії G5 – 44,0 грн.; серії H5 – 40,0 грн.; серії I5 – 40,0 грн.; серії J5 – 40,0 грн.
Кількість облігацій:	серії G5 – 606 052 шт.; серії H5 – 480 430 шт.; серії I5 – 263 770 шт.; серії J5 – 1 150 650 шт. загальною кількістю: 2 500 902 шт.
Термін розміщення:	серій G5 – J5 - з 02.06.2014 р. по 31.10.2014 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серій G5, H5, I5 - 31.05.2015 р. серії J5 – 31.05.2016 р.
Термін погашення:	серій G5, H5, I5 – з 01.06.2015 р. по 30.09.2015 р. серії J5 – з 01.06.2016 р. по 30.09.2016 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	09.10.2014 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
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.

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за 2010-2013 рр., I півріччя 2014 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, що надана 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

Дата	09.10.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+
Прогноз:	стабільний
Рейтингова дія:	визначення

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Прогноз «**Стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільовим облігаціям на строк до 12 місяців.

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;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проектів будівництва: житлового будинку №7 по вул. Дача-55; житлового будинку по вул. Гв. Широнівців (у районі ж. б. №28 а); житлових будинків №1 (секції А, Б, В), №2 (секції Г, Д), №3 (секції Є, Ж) по вул. Велозаводській у м. Харкові (станом на 30.06.2014 р. – 106 млн. грн.), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій G5-J5.

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*	I півр. 2014*
Активи	534 043	426 643	449 850	456 245	451 061
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	206 450	223 930	165 888
Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	20 380
Дебіторська заборгованість	163 182	100 622	115 707	122 996	118 105
Кредиторська заборгованість	178 001	130 506	199 565	139 427	86 689

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012*	I півр. 2013*	2013*	I півр. 2014*
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	24 589	61 133	24 317
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	15 679	37 699	11 149
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	8 189	1 949	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. 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. Зокрема, для фінансування будівництва житлового будинку №7 по вул. Дача-55; житлового будинку по вул. Гв. Широнівців (у районі ж. б. №28 а); житлових будинків №1 (секції А, Б, В), №2 (секції Г, Д), №3 (секції Є, Ж) по вул. Велозаводській у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій G5-J5 загальним номінальним обсягом 102 460,3 тис. грн., які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.06.2014 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 451 061,0 тис. грн. (Рисунок 1). Скорочення за період з 2010 року по I півріччя 2014 року на 15,5% було зумовлено, насамперед, реалізацією будівельних проектів, введенням в експлуатацію відповідних об'єктів нерухомості, а також погашенням поточної дебіторської заборгованості.

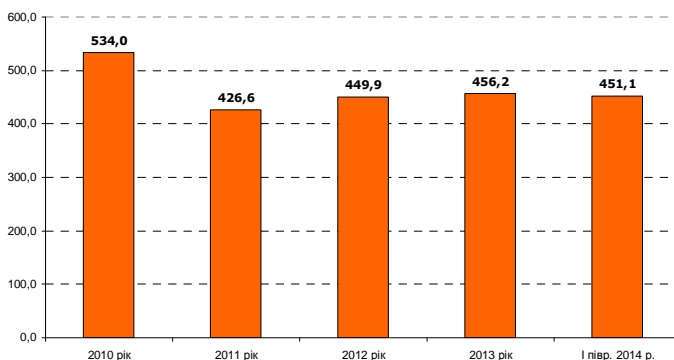


Рисунок 1. Динаміка зміни валюти балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1», млн. грн.

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

На кінець I півріччя 2014 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси – більше 90%. Власний капітал

підприємства складав 20 380,0 тис. грн., при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 384,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I півріччя 2014 року 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 – 25 315,0 тис. грн. (5,6% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 165 888,0 тис. грн. або 36,8% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);

- основними засобами – 51 906,0 тис. грн. або 11,5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (2 532,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (88 699,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (118 105,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (20 710,0 тис. грн.) приходилось 51,0% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у період з 2010 року по I півріччя 2014 року була переважно прибутковою, 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 15.09.2014 р. заборгованість за діючими договорами становила 24 394,7 тис. грн.

На сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має чотири діючі, зареєстровані випуски облігацій, два випуски цільових облігацій, а також два випуски дисконтних облігацій.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій G5-J5 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 21.03.2014 р. за №3). Інформацію про основні параметри випуску облігацій наведено у Таблиці 1.

Таблиця 1. Параметри випуску облігацій серій G5-J5

Вид облігацій:	іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	серії G5 – 26 666 288,0 грн.; серії H5 – 19 217 200,0 грн.; серії I5 – 10 550 800,0 грн.; серії J5 – 46 026 000,0 грн. на загальну суму: 102 460 288,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії G5 – 44,0 грн.; серії H5 – 40,0 грн.; серії I5 – 40,0 грн.; серії J5 – 40,0 грн.
Кількість облігацій:	серії G5 – 606 052 шт.; серії H5 – 480 430 шт.; серії I5 – 263 770 шт.; серії J5 – 1 150 650 шт. загальною кількістю: 2 500 902 шт.
Термін розміщення:	серій G5 – J5 - з 02.06.2014 р. по 31.10.2014 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серій G5, H5, I5 - 31.05.2015 р. серії J5 – 31.05.2016 р.
Термін погашення:	серій G5, H5, I5 – з 01.06.2015 р. по 30.09.2015 р. серії J5 – з 01.06.2016 р. по 30.09.2016 р.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: інформація АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Фінансові ресурси загальною сумою 102 460 288,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій G5, H5, I5, J5, будуть спрямовані на фінансування будівництва: житлового будинку №7 по вул. Дача-55; житлового будинку по вул. Гв. Широнівців (у районі ж. б. №28 а); житлових будинків №1 (секції А, Б, В), №2 (секції Г, Д), №3 (секції Є, Ж) по вул. Велозаводській 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.

Одна облігація серії **G5** дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі квартири у житловому будинку за адресою: м. Харків, вул. Гвардійців Широнівців (в районі житлового будинку № 28а).

Одна облігація серії **H5** дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі квартири у житловому будинку за адресою: м. Харків, вул. Велозаводська, будинок 3 (секції Є, Ж) (в районі школи № 145).

Одна облігація серії **I5** дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі житлового приміщення у житловому будинку за адресою: м. Харків, вул. Дача-55, будинок 7.

Одна облигація серії **J5** дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі квартири за адресою: м. Харків, вул. Велозаводська, у будинки 1 (секції А, Б, В), у будинку 2 (секції Г, Д) (в районі школи № 145).

НКЦПФР здійснила реєстрацію випуску облигацій серій G5-J5, про що свідчать отримані підприємством тимчасові свідоцтва за № 65-68/2/2014-Т відповідно. Згідно з умовами випуску, розміщення облигацій триває у період з 10.02.2014 р. по 31.10.2014 р.

Випуск облигації є забезпеченим, згідно з Договором поруки № 14/14 від 21.03.2014 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ПОТЕЧНА КОМПАНІЯ». Передбачений цим Договором обов'язок поручителя полягає у забезпеченні порукою зобов'язання Емітента щодо погашення облигацій, а саме зобов'язання щодо відшкодування власникам облигацій номінальної вартості облигацій, визначених у загальній сумі 102 460 288,0 грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій серій G5-J5 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **uaB+**, 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*	I півр. 2014*
I. Необоротні активи	267 394	261 322	44 528	50 797	65 000
Нематеріальні активи	21	11	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	229 836	222 951	6 683	6 678	6 674
Основні засоби	32 390	33 733	33 814	39 567	51 906
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	3 024	262	262	3 199
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 126	1 123	3 762	4 290	3 221
Відстрочені податкові активи	1 000	480	7	0	0
II. Оборотні активи	266 649	165 321	405 322	405 448	386 061
Виробничі запаси	5 861	9 853	8 531	10 587	14 621
Незавершене виробництво	11 444	4 065	199 767	217 252	159 214
Товари	9 723	8 933	7 087	6 144	6 089
Векселя одержані	0	0	233	233	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	149 387	66 736	88 136	95 268	103 449
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	9 422	21 929	22 454	13 555	13 418
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 224	11 808	4 812	14 077	538
Поточні фінансові інвестиції	46 316	20 185	71 808	46 141	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	726	916	2 189	2 095	2 532
Інші оборотні активи	29 397	20 747	0	0	0
Баланс	534 043	426 643	449 850	465 245	451 061
Пасив					
I. Власний капітал	15 883	16 715	10 408	12 357	20 380
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Додатковий капітал	3 131	3 131	3 287	3 287	3 939
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7 254	8 086	1 737	3 686	11 057
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	173 363	166 600	164 355	128 141	256 094
Довгострокові кредити банків	0	0	18 789	18 000	24 395
Довгострокові забезпечення	0	187	0	36 369	18 675
Інші довгострокові зобов'язання	173 363	166 413	145 566	73 772	213 024
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	344 797	243 328	274 473	315 474	174 587
Короткострокові кредити банків	58 939	40 352	42 861	24 460	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	16 837	1 949	560	494	0
Векселі видані	1 087	1 055	1 831	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	44 564	37 776	74 861	68 206	59 025
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	176 587	128 223	123 216	68 365	25 315
зі страхування	352	294	60	230	0
з оплати праці	188	569	235	654	541
з оплати праці	874	1 420	1 193	1 972	1 808
Поточні забезпечення	0	0	0	0	614
Інші поточні зобов'язання	45 369	31 690	29 656	150 752	87 284
Баланс	534 043	426 643	449 850	456 245	451 061

*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*	I півр. 2013*	2013*	I півр. 2014*
Чистий дохід від реалізації продукції	269 557	211 537	222 576	105 195	315 764	187 763
Собівартість реалізованої продукції	224 155	176 777	223 276	80 606	254 631	163 446
Валовий прибуток (збиток)	45 402	34 760	(700)	24 589	61 133	24 317
Інші операційні доходи	14 244	25 494	30 902	4 926	17 186	9 145
Адміністративні витрати	8 521	6 692	7 904	5 588	11 390	6 830
Витрати на збут	1 052	1 312	1 427	787	4 251	1 586
Інші операційні витрати	14 440	30 728	37 216	7 461	24 979	13 897
Операційний прибуток (збиток)	35 633	21 522	(16 345)	15 679	37 699	11 149
Інші доходи	7 976	22 660	94 584	22 102	22 107	130 940
Фінансові витрати	20 786	22 660	15 254	3 925	31 348	3 112
Інші витрати	13 176	27 330	64 004	25 667	25 696	130 954
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 647	1 352	(1 019)	8 189	2 762	8 023
Податок на прибуток	2 546	520	0	0	813	0
Чистий прибуток (збиток)	7 101	832	(1 019)	8 189	1 949	8 023

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»