

Рейтинговий звіт TJST 018-001 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 звичайні (незабезпечені)
Обсяг випуску:	серії M7 – 30 736 800,0 грн. серії N7 – 47 815 200,0 грн. серії O7 – 21 859 200,0 грн. серії P7 – 40 636 800,0 грн. серії Q7 – 18 576 000,0 грн. серії R7 – 22 060 800,0 грн. серії S7 – 30 736 800,0 грн. серії T7 – 21 859 200,0 грн. серії U7 – 47 815 200,0 грн. серії V7 – 21 859 200,0 грн. серії W7 – 47 815 200,0 грн. на загальну суму: 351 770 400,0 грн.
Номінальна вартість:	серій M7 – W7 – 72,0 грн.
Кількість облигацій:	серії M7 – 426 900 шт. серії N7 – 664 100 шт. серії O7 – 303 600 шт. серії P7 – 564 400 шт. серії Q7 – 258 000 шт. серії R7 – 306 400 шт. серії S7 – 426 900 шт. серії T7 – 303 600 шт. серії U7 – 664 100 шт. серії V7 – 303 600 шт. серії W7 – 664 100 шт. загальною кількістю: 4 885 700 шт.
Термін розміщення:	серій M7 – W7 – з 01.09.2017 р. по 30.09.2017 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій: серій M7, R7, S7, T7, U7, V7, W7 по 31.08.2019 р. серій N7, O7, P7, Q7 по 31.08.2020 р.
Термін погашення:	серій M7, R7, S7, T7, U7, V7, W7 – з 01.09.2019 р. по 31.12.2019 р. серій N7, O7, P7, Q7 – з 01.08.2020 р. по 31.12.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	24.10.2017 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 2011-2016 рр., I півріччя 2017 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 М7-В7

Дата	24.10.2017
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 житлового будинку №11 по просп. Московському (між просп. Архітектора Альошина та просп. Індустріальним) (станом на 30.06.2017 р. – 30%), житлового будинку №5 – 10%, №6 – 30%, №7 – 30% по просп. Московському (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького) у м. Харкові приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій М7-В7;
- 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, 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	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6M2017
Активи	426 643	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924
Незавершені капітальні інвестиції	222 951	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932
Дебіторська заборгованість	100 622	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124	587 258
Власний капітал	16 715	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618	480 057
Кредиторська заборгованість	130 506	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645	977 368

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6M2017
Валовий прибуток (збиток)	34 760	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	53 006
Операційний прибуток (збиток)	21 522	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	23 206
Чистий прибуток (збиток)	832	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	13 240

*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 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 значну кількість 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 (1 черга, 1 пуск.комп.), №2 (1 черга, 2 пуск.комп.), №11 (2 черга, 5 пуск.комп.) по просп. Московському (між просп. Архітектора Альошина та просп. Індустріальним; будинків №5 (2 черга, 1 пуск.комп.), №6 (2 черга, 2 пуск.комп.), №7 (2 черга, 3 пуск.комп.), №8 (2 черга, 4 пуск.комп.), №9 (2 черга, 5 пуск.комп.) по просп. Московському (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького); будинків №8 (2 черга, 2 пуск.комп.), №11 (2 черга, 5 пуск.комп.), №12 (2 черга, 6 пуск.комп.) по просп. Московському (між вул. Дванадцятого Квітня та вул. Біблика) у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій **M7, N7, O7, P7, Q7, R7, S7, T7, U7, V7, W7** загальним номінальним обсягом **351 770 400,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.06.2017 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 2 196 924,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2011 року по I півріччі 2017 року у 5 разів було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією низки будівельних проектів. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, а також отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (78%). Власний капітал підприємства складав 480 057,0 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 – 837 610,0 тис. грн. (38% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 1 177 932,0 тис. грн. або 54% активів (аккумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);

- основними засобами – 139 683,0 тис. грн. або 6% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (4 890,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (94 962,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (587 258,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (82 771,0 тис. грн.) приходилось 35% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за перші шість місяців 2017 року становив 13 240,0 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 30.06.2017 р. заборгованість за діючими договорами становила 30 452,0 тис. грн. (станом на 31.12.2016 р. - 12 824,0 тис. грн.). Всі кредити підприємства є забезпеченими, заставою виступають переважно об'єкти нерухомості.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій М7-В7 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 26.06.2017 р. за №38).

Фінансові ресурси загальною сумою 351 770 400,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій серій **М7, N7, O7, P7, Q7, R7, S7, T7, U7, V7, W7** у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків №1 (1 черга, 1 пуск.комп.), №2 (1 черга, 2 пуск.комп.), №11 (2 черга, 5 пуск.комп.) по просп. Московському (між просп. Архітектора Альошина та просп. Індустріальним; будинків №5 (2 черга, 1 пуск.комп.), №6 (2 черга, 2 пуск.комп.), №7 (2 черга, 3 пуск.комп.), №8 (2 черга, 4 пуск.комп.), №9 (2 черга, 5 пуск.комп.) по просп. Московському (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького); будинків №8 (2 черга, 2 пуск.комп.), №11 (2 черга, 5 пуск.комп.), №12

(2 черга, 6 пуск.комп.) по просп. Московському (між вул. Дванадцятого Квітня та вул. Бібліка) 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.

Згідно умов випуску розміщення цінних паперів здійснювалось у період з 01.09.2017 р. по 30.09.2017 р. Станом на сьогодні облігації вищезазначених серій перебувають у обігу, про свідчать отримані постійні свідоцтва НКЦПФР від 04.08.2017 р. за № 55-65/2/2017 відповідно.

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

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових звичайних облігацій серій М7-В7 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **aaBBB+**, 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	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*
I. Необоротні активи	261 322	44 528	50 797	64 016	66 341	142 385	159 695
Нематеріальні активи	11	0	0	64	167	356	380
Незавершені капітальні інвестиції	222 951	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 733	33 814	39 567	50 417	56 454	121 727	139 683
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	262	262	3 200	248	9 241	9 462
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 123	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387	3 496
Відстрочені податкові активи	480	7	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	165 321	405 322	405 448	698 031	1 144 168	1 565 556	2 037 229
Виробничі запаси	9 853	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294	75 349
Незавершене виробництво	4 065	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 171 258
Товари	8 933	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696	7 422
Векселя одержані	0	233	233	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66 736	88 136	95 268	82 817	122 964	181 728	198 883
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	149	305	96	17 064	33 484	46 606	22 747
Інша поточна дебіторська заборгованість	21 929	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415	58 032
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 808	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375	307 596
Поточні фінансові інвестиції	20 185	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	916	2 189	2 095	4 270	17 453	11 413	4 890
Інші оборотні активи	20 747	0	0	0	0	71 333	105 552
Баланс	426 643	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 196 924
Пасив							
I. Власний капітал	16 715	10 408	12 357	11 134	19 157	33 618	480 057
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Резервний капітал	0	0	0	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 131	3 287	3 287	0	0	0	433 199
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	8 086	1 737	3 686	4 942	12 965	27 426	40 666
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	166 600	164 355	128 141	482 059	822 123	758 901	463 624
Довгострокові кредити банків	0	18 789	18 000	1 000	0	12 824	30 452
Довгострокові забезпечення	187	0	36 369	56 379	13 333	17 722	909
Інші довгострокові зобов'язання	166 413	145 566	73 772	424 680	808 790	728 355	432 263
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	243 328	274 473	315 474	268 854	369 229	915 422	1 253 243
Короткострокові кредити банків	40 352	42 861	24 460	13 110	12 517	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1 949	560	494	0	46 631	100 000	100 000
Векселі видані	1 055	1 831	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	37 776	74 861	68 206	47 149	49 584	106 124	123 868
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	128 223	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318	837 610
з страхування	294	60	230	355	1 282	0	1 824
з оплати праці	569	235	654	534	1 979	1 724	2 152
Поточні забезпечення	1 420	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479	11 914
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	3 269	6 136	12 356	8 312
Баланс	426 643	449 850	456 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 196 924

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

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

Показник	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*
Чистий дохід від реалізації продукції	211 537	222 576	315 764	319 753	449 212	512 536	560 246
Собівартість реалізованої продукції	176 777	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	507 240
Валовий прибуток (збиток)	34 760	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	53 006
Інші операційні доходи	25 494	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	41 419
Адміністративні витрати	6 692	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	19 562
Витрати на збут	1 312	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	6 109
Інші операційні витрати	30 728	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	45 548
Операційний прибуток (збиток)	21 522	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	23 206
Інші доходи	22 660	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	420
Фінансові витрати	22 660	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	5 787
Інші витрати	27 330	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	400
Прибуток (збиток) до оподаткування	1 352	(1 019)	2 762	4 512	11 318	19 114	17 439
Податок на прибуток	520	0	813	1 156	3 295	4 653	4 199
Чистий прибуток (збиток)	832	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	13 240

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»