

Рейтинговий звіт TJST 013-001 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 з додатковим забезпеченням |
| Обсяг випуску: | серії F6 – 13 260 433,5 грн. серії G6 – 13 260 433,5 грн. серії H6 – 13 260 433,5 грн. серії I6 – 39 680 892,0 грн. серії J6 – 38 220 609,0 грн. серії K6 – 16 179 797,0 грн. серії L6 – 13 397 139,0 грн. серії M6 – 16 868 299,0 грн. серії N6 – 13 397 139,0 грн. серії O6 – 13 478 660,0 грн. на загальну суму: 191 003 835,5 грн. |
| Номінальна вартість: | серій F6 – H6 – 48,5 грн., серій I6, J6 – 57,0 грн., серій K6, O6 – 47,0 грн., серій L6 – N6 – 49,0 грн. |
| Кількість облигацій: | серії F6 – 273 411 шт. серії G6 – 273 411 шт. серії H6 – 273 411 шт. серії I6 – 696 156 шт. серії J6 – 670 537 шт. серії K6 – 344 251 шт. серії L6 – 273 411 шт. серії M6 – 344 251 шт. серії N6 – 273 411 шт. серії O6 – 286 780 шт. загальною кількістю: 3 709 030 шт. |
| Термін розміщення: | серій F6 – O6 – з 01.12.2015 р. по 31.12.2015 р. |
| Термін обігу: | після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по: серій F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 - 31.05.2017 р.; серій K6, O6 – 31.10.2016 р. |
| Термін погашення: | серій F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.; серій K6, O6 – з 01.11.2016 р. по 28.02.2017 р. |
| Рейтингова дія: | визначення |
| Дата визначення: | 23.12.2015 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 2010-2014 рр., 9 місяців 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 серії F6-06

| | |
|---|------------|
| Дата | 23.12.2015 |
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaBBB |
| Прогноз: | стабільний |
| Рейтингова дія: | визначення |

Позичальник або окремий 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.

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;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №3 (станом на 16.12.2015 р. – 15%), будинку №4 (секція А та Б, 7%) по просп. Постишева, 3б; будинку №3 (80%), будинку №5 (секція А та Б, 13%), будинку №6 (10%) по вул. Ньютона; будинку №4 (30%) по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 (45%) по пров. Іскринському, 19; будинку №12 (90%), Салтівське шосе, 264-Б у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій F6-Об;
- 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 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* | 2014* | 9М2015* |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Активи | 534 043 | 426 643 | 449 850 | 456 245 | 764 544 | 1 155 229 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 229 836 | 222 951 | 206 450 | 223 930 | 304 123 | 369 791 |
| Дебіторська заборгованість | 163 182 | 100 622 | 115 707 | 122 996 | 359 590 | 777 571 |
| Власний капітал | 15 883 | 16 715 | 10 408 | 12 357 | 15 713 | 24 446 |
| Кредиторська заборгованість | 178 001 | 130 506 | 199 565 | 139 427 | 93 192 | 95 804 |

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2010 | 2011 | 2012* | 2013* | 9М2014* | 2014* | 9М2015* |
|-------------------------------|--------|--------|----------|--------|---------|--------|---------|
| Валовий прибуток (збиток) | 45 402 | 34 760 | (700) | 61 133 | 34 103 | 62 369 | 39 688 |
| Операційний прибуток (збиток) | 35 633 | 21 522 | (16 345) | 37 699 | 14 279 | 38 057 | 15 950 |
| Чистий прибуток (збиток) | 7 101 | 832 | (1 019) | 1 949 | 9 915 | 3 356 | 8 733 |

*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.

Зокрема, для фінансування будівництва житлових будинків №3, №4 (секція А та Б) по просп. Постишева, 36; будинку №3, будинку №5 (секція А та Б) та будинку №6 по вул. Ньютона; будинку №4 по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 по пров. Іскринському, 19 та будинку №12, Салтівське шосе, 264-Б у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових забезпечених облігацій серій **F6, G6, H6, I6, J6, K6, L6, M6, N6, O6** загальним номінальним обсягом **191 003 835,5 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.09.2015 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 1 155 229,0 тис. грн. Істотне зростання за період з 2010 року по 30.09.2015 р. на 116% 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 III кварталу 2015 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 24 446,0 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 – 47 546,0 тис. грн. (4% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 369 791,0 тис. грн. або 32% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);

- основними засобами – 51 904,0 тис. грн. або 5% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (16 626,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (85 748,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (598 571,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (29 450,0 тис. грн.) приходилось 63% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у період з 2010 року по 30.09.2015 р. була здебільшого прибутковою. Так, за підсумками перших трьох кварталів 2015 року чистий прибуток склав 8 733,0 тис. грн., що було забезпечено надходженнями від продажу готових об'єктів нерухомості, здійсненням будівельно-монтажних робіт тощо.

Боргові інструменти Станом на 30.09.2015 р. заборгованість підприємства за діючими кредитними договорами становила 10 267,0 тис. грн. (станом на 30.06.2015 р. – 15 146,0 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій F6-Об було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 22.09.2015 р. за №17).

Фінансові ресурси загальною сумою 191 003 835,5 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій F6, G6, H6, I6, J6, K6, L6, M6, N6, Об будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва житлових будинків №3, №4 (секція А та Б) по просп. Постишева, 36; будинку №3, будинку №5 (секція А та Б) та будинку №6 по вул. Ньютона; будинку №4 по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 по пров. Іскринському, 19 та будинку №12, Салтівське шосе, 264-Б у м. Харкові.

Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання у власність відповідної кількості квадратних метрів квартири відповідно до серії та кількості облігацій. Згідно умов випуску розміщення цінних паперів передбачено у період з 01.12.2015 р. по 31.12.2015 р.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договором поруки №18/15 від 22.09.2015 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ», а також Договором поруки №1/15 від 22.09.2015 р., укладеним з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ». Передбачений цими Договорами обов'язок поручителів полягає у забезпеченні порукою зобов'язання Емітента щодо погашення облігацій, а саме зобов'язання щодо відшкодування власникам облігацій номінальної вартості облігацій, визначених у сумі 95 641 989,5 грн. та 95 361 846,0 грн. відповідно.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **дев'ять діючих випусків** облігацій, два з них – дисконтні облігацій, шість – цільові облігації та один – відсоткові.

Крім вищевказаних випусків облігацій АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» у 2006-2009 рр. здійснило чотири випуски цільових облігацій, а саме: серій А-С2 на суму 56 290,1 тис. грн.; серій D2-J2 на суму 23 770,9 тис. грн.; серій L2-B4 на суму 29 386,4 тис. грн.; серій D4-B5 на суму 8 707,4 тис. грн. Випуски облігацій здійснювались з метою залучення ресурсів для фінансування будівництва житлової нерухомості. Станом на 30.09.2015 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових забезпечених облігацій серій F6-06 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **aaBBB**, 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* | 2014* | 9М2015* |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 267 394 | 261 322 | 44 528 | 50 797 | 64 197 | 61 971 |
| Нематеріальні активи | 21 | 11 | 0 | 0 | 64 | 129 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 229 836 | 222 951 | 6 683 | 6 678 | 6 674 | 6 680 |
| Основні засоби | 32 390 | 33 733 | 33 814 | 39 567 | 50 417 | 51 904 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 3 024 | 3 024 | 262 | 262 | 3 200 | 248 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1 126 | 1 123 | 3 762 | 4 290 | 3 661 | 2 829 |
| Відстрочені податкові активи | 1 000 | 480 | 7 | 0 | 181 | 181 |
| II. Оборотні активи | 266 649 | 165 321 | 405 322 | 405 448 | 700 347 | 1 093 258 |
| Виробничі запаси | 5 861 | 9 853 | 8 531 | 10 587 | 15 519 | 26 184 |
| Незавершене виробництво | 11 444 | 4 065 | 199 767 | 217 252 | 297 449 | 363 111 |
| Товари | 9 723 | 8 933 | 7 087 | 6 144 | 5 706 | 3 266 |
| Векселя одержані | 0 | 0 | 233 | 233 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 149 387 | 66 736 | 88 136 | 95 268 | 82 817 | 169 294 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами | 9 422 | 21 929 | 22 454 | 13 555 | 20 313 | 19 856 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 4 224 | 11 808 | 4 812 | 14 077 | 239 396 | 382 229 |
| Поточні фінансові інвестиції | 46 316 | 20 185 | 71 808 | 46 141 | 15 360 | 85 500 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 726 | 916 | 2 189 | 2 095 | 4 270 | 16 626 |
| Інші оборотні активи | 29 397 | 20 747 | 0 | 0 | 2 453 | 0 |
| Баланс | 534 043 | 426 643 | 449 850 | 465 245 | 764 544 | 1 155 229 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | 15 883 | 16 715 | 10 408 | 12 357 | 15 713 | 24 446 |
| 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 | 15 123 |
| II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення | 173 363 | 166 600 | 164 355 | 128 141 | 480 671 | 731 238 |
| Довгострокові кредити банків | 0 | 0 | 18 789 | 18 000 | 1 000 | 7 921 |
| 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 | 670 969 |
| III. Поточні зобов'язання та забезпечення | 344 797 | 243 328 | 274 473 | 315 474 | 268 160 | 399 545 |
| Короткострокові кредити банків | 58 939 | 40 352 | 42 861 | 24 460 | 13 110 | 2 346 |
| 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 | 41 536 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом | 176 587 | 128 223 | 123 216 | 68 365 | 42 722 | 4 7546 |
| зі страхування | 352 | 294 | 60 | 230 | 355 | 246 |
| з оплати праці | 188 | 569 | 235 | 654 | 534 | 1 835 |
| Поточні забезпечення | 874 | 1 420 | 1 193 | 1 972 | 1 898 | 4 641 |
| 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 | 298 820 |
| Баланс | 534 043 | 426 643 | 449 850 | 456 245 | 764 544 | 1 155 229 |

*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* | 9М2014* | 2014* | 9М2015* |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 269 557 | 211 537 | 222 576 | 315 764 | 261 074 | 319 753 | 321 181 |
| Собівартість реалізованої продукції | 224 155 | 176 777 | 223 276 | 254 631 | 226 971 | 257 384 | 281 493 |
| Валовий прибуток (збиток) | 45 402 | 34 760 | (700) | 61 133 | 34 103 | 62 369 | 39 688 |
| Інші операційні доходи | 14 244 | 25 494 | 30 902 | 17 186 | 15 456 | 22 891 | 26 152 |
| Адміністративні витрати | 8 521 | 6 692 | 7 904 | 11 390 | 10 749 | 15 027 | 13 308 |
| Витрати на збут | 1 052 | 1 312 | 1 427 | 4 251 | 2 896 | 4 806 | 3 700 |
| Інші операційні витрати | 14 440 | 30 728 | 37 216 | 24 979 | 21 635 | 27 370 | 32 882 |
| Операційний прибуток (збиток) | 35 633 | 21 522 | (16 345) | 37 699 | 14 279 | 38 057 | 15 950 |
| Інші доходи | 7 976 | 22 660 | 94 584 | 22 107 | 130 940 | 367 088 | 394 851 |
| Фінансові витрати | 20 786 | 22 660 | 15 254 | 31 348 | 4 315 | 33 448 | 7 153 |
| Інші витрати | 13 176 | 27 330 | 64 004 | 25 696 | 130 989 | 367 185 | 394 915 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | 9 647 | 1 352 | (1 019) | 2 762 | 9 915 | 4 512 | 8 733 |
| Податок на прибуток | 2 546 | 520 | 0 | 813 | 0 | 1 156 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | 7 101 | 832 | (1 019) | 1 949 | 9 915 | 3 356 | 8 733 |

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Рейтинговий звіт TJST 013-001 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 з додатковим забезпеченням |
| Обсяг випуску: | серії F6 – 13 260 433,5 грн. серії G6 – 13 260 433,5 грн. серії H6 – 13 260 433,5 грн. серії I6 – 39 680 892,0 грн. серії J6 – 38 220 609,0 грн. серії K6 – 16 179 797,0 грн. серії L6 – 13 397 139,0 грн. серії M6 – 16 868 299,0 грн. серії N6 – 13 397 139,0 грн. серії O6 – 13 478 660,0 грн. на загальну суму: 191 003 835,5 грн. |
| Номінальна вартість: | серій F6 – H6 – 48,5 грн., серій I6, J6 – 57,0 грн., серій K6, O6 – 47,0 грн., серій L6 – N6 – 49,0 грн. |
| Кількість облигацій: | серії F6 – 273 411 шт. серії G6 – 273 411 шт. серії H6 – 273 411 шт. серії I6 – 696 156 шт. серії J6 – 670 537 шт. серії K6 – 344 251 шт. серії L6 – 273 411 шт. серії M6 – 344 251 шт. серії N6 – 273 411 шт. серії O6 – 286 780 шт. загальною кількістю: 3 709 030 шт. |
| Термін розміщення: | серій F6 – O6 – з 01.12.2015 р. по 31.12.2015 р. |
| Термін обігу: | після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по: серій F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 - 31.05.2017 р.; серій K6, O6 – 31.10.2016 р. |
| Термін погашення: | серій F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.; серій K6, O6 – з 01.11.2016 р. по 28.02.2017 р. |
| Рейтингова дія: | визначення |
| Дата визначення: | 23.12.2015 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 2010-2014 рр., 9 місяців 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 серії F6-06

| | |
|---|------------|
| Дата | 23.12.2015 |
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaBBB |
| Прогноз: | стабільний |
| Рейтингова дія: | визначення |

Позичальник або окремий 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.

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;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №3 (станом на 16.12.2015 р. – 15%), будинку №4 (секція А та Б, 7%) по просп. Постишева, 3б; будинку №3 (80%), будинку №5 (секція А та Б, 13%), будинку №6 (10%) по вул. Ньютона; будинку №4 (30%) по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 (45%) по пров. Іскринському, 19; будинку №12 (90%), Салтівське шосе, 264-Б у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій F6-Об;
- 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 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 | 2010 | 2011 | 2012* | 2013* | 2014* | 9М2015* |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Активи | 534 043 | 426 643 | 449 850 | 456 245 | 764 544 | 1 155 229 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 229 836 | 222 951 | 206 450 | 223 930 | 304 123 | 369 791 |
| Дебіторська заборгованість | 163 182 | 100 622 | 115 707 | 122 996 | 359 590 | 777 571 |
| Власний капітал | 15 883 | 16 715 | 10 408 | 12 357 | 15 713 | 24 446 |
| Кредиторська заборгованість | 178 001 | 130 506 | 199 565 | 139 427 | 93 192 | 95 804 |

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2010 | 2011 | 2012* | 2013* | 9М2014* | 2014* | 9М2015* |
|-------------------------------|--------|--------|----------|--------|---------|--------|---------|
| Валовий прибуток (збиток) | 45 402 | 34 760 | (700) | 61 133 | 34 103 | 62 369 | 39 688 |
| Операційний прибуток (збиток) | 35 633 | 21 522 | (16 345) | 37 699 | 14 279 | 38 057 | 15 950 |
| Чистий прибуток (збиток) | 7 101 | 832 | (1 019) | 1 949 | 9 915 | 3 356 | 8 733 |

*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.

Зокрема, для фінансування будівництва житлових будинків №3, №4 (секція А та Б) по просп. Постишева, 36; будинку №3, будинку №5 (секція А та Б) та будинку №6 по вул. Ньютона; будинку №4 по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 по пров. Іскринському, 19 та будинку №12, Салтівське шосе, 264-Б у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових забезпечених облігацій серій **F6, G6, H6, I6, J6, K6, L6, M6, N6, O6** загальним номінальним обсягом **191 003 835,5 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.09.2015 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 1 155 229,0 тис. грн. Істотне зростання за період з 2010 року по 30.09.2015 р. на 116% 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 III кварталу 2015 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 24 446,0 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 – 47 546,0 тис. грн. (4% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 369 791,0 тис. грн. або 32% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);

- основними засобами – 51 904,0 тис. грн. або 5% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (16 626,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (85 748,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (598 571,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (29 450,0 тис. грн.) приходилось 63% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у період з 2010 року по 30.09.2015 р. була здебільшого прибутковою. Так, за підсумками перших трьох кварталів 2015 року чистий прибуток склав 8 733,0 тис. грн., що було забезпечено надходженнями від продажу готових об'єктів нерухомості, здійсненням будівельно-монтажних робіт тощо.

Боргові інструменти Станом на 30.09.2015 р. заборгованість підприємства за діючими кредитними договорами становила 10 267,0 тис. грн. (станом на 30.06.2015 р. – 15 146,0 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій F6-Об було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 22.09.2015 р. за №17).

Фінансові ресурси загальною сумою 191 003 835,5 грн., залучені від розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серій F6, G6, H6, I6, J6, K6, L6, M6, N6, Об будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва житлових будинків №3, №4 (секція А та Б) по просп. Постишева, 36; будинку №3, будинку №5 (секція А та Б) та будинку №6 по вул. Ньютона; будинку №4 по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 по пров. Іскринському, 19 та будинку №12, Салтівське шосе, 264-Б у м. Харкові.

Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання у власність відповідної кількості квадратних метрів квартири відповідно до серії та кількості облігацій. Згідно умов випуску розміщення цінних паперів передбачено у період з 01.12.2015 р. по 31.12.2015 р.

Випуск облігації є забезпеченим, згідно з Договором поруки №18/15 від 22.09.2015 р., укладеним Емітентом з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ», а також Договором поруки №1/15 від 22.09.2015 р., укладеним з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗОВО-ЧОРНОМОРСЬКА ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ». Передбачений цими Договорами обов'язок поручителів полягає у забезпеченні порукою зобов'язання Емітента щодо погашення облігацій, а саме зобов'язання щодо відшкодування власникам облігацій номінальної вартості облігацій, визначених у сумі 95 641 989,5 грн. та 95 361 846,0 грн. відповідно.

Таким чином, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **дев'ять діючих випусків** облігацій, два з них – дисконтні облігацій, шість – цільові облігації та один – відсоткові.

Крім вищевказаних випусків облігацій АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» у 2006-2009 рр. здійснило чотири випуски цільових облігацій, а саме: серій А-С2 на суму 56 290,1 тис. грн.; серій D2-J2 на суму 23 770,9 тис. грн.; серій L2-B4 на суму 29 386,4 тис. грн.; серій D4-B5 на суму 8 707,4 тис. грн. Випуски облігацій здійснювались з метою залучення ресурсів для фінансування будівництва житлової нерухомості. Станом на 30.09.2015 р. АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» не мало заборгованості за вищевказаними випусками цільових облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових забезпечених облігацій серій F6-06 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» визначено на рівні **aaBBB**, 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* | 2014* | 9М2015* |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 267 394 | 261 322 | 44 528 | 50 797 | 64 197 | 61 971 |
| Нематеріальні активи | 21 | 11 | 0 | 0 | 64 | 129 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 229 836 | 222 951 | 6 683 | 6 678 | 6 674 | 6 680 |
| Основні засоби | 32 390 | 33 733 | 33 814 | 39 567 | 50 417 | 51 904 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 3 024 | 3 024 | 262 | 262 | 3 200 | 248 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1 126 | 1 123 | 3 762 | 4 290 | 3 661 | 2 829 |
| Відстрочені податкові активи | 1 000 | 480 | 7 | 0 | 181 | 181 |
| II. Оборотні активи | 266 649 | 165 321 | 405 322 | 405 448 | 700 347 | 1 093 258 |
| Виробничі запаси | 5 861 | 9 853 | 8 531 | 10 587 | 15 519 | 26 184 |
| Незавершене виробництво | 11 444 | 4 065 | 199 767 | 217 252 | 297 449 | 363 111 |
| Товари | 9 723 | 8 933 | 7 087 | 6 144 | 5 706 | 3 266 |
| Векселя одержані | 0 | 0 | 233 | 233 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 149 387 | 66 736 | 88 136 | 95 268 | 82 817 | 169 294 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами | 9 422 | 21 929 | 22 454 | 13 555 | 20 313 | 19 856 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 4 224 | 11 808 | 4 812 | 14 077 | 239 396 | 382 229 |
| Поточні фінансові інвестиції | 46 316 | 20 185 | 71 808 | 46 141 | 15 360 | 85 500 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 726 | 916 | 2 189 | 2 095 | 4 270 | 16 626 |
| Інші оборотні активи | 29 397 | 20 747 | 0 | 0 | 2 453 | 0 |
| Баланс | 534 043 | 426 643 | 449 850 | 465 245 | 764 544 | 1 155 229 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | 15 883 | 16 715 | 10 408 | 12 357 | 15 713 | 24 446 |
| 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 | 15 123 |
| II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення | 173 363 | 166 600 | 164 355 | 128 141 | 480 671 | 731 238 |
| Довгострокові кредити банків | 0 | 0 | 18 789 | 18 000 | 1 000 | 7 921 |
| 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 | 670 969 |
| III. Поточні зобов'язання та забезпечення | 344 797 | 243 328 | 274 473 | 315 474 | 268 160 | 399 545 |
| Короткострокові кредити банків | 58 939 | 40 352 | 42 861 | 24 460 | 13 110 | 2 346 |
| 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 | 41 536 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом | 176 587 | 128 223 | 123 216 | 68 365 | 42 722 | 4 7546 |
| зі страхування | 352 | 294 | 60 | 230 | 355 | 246 |
| з оплати праці | 188 | 569 | 235 | 654 | 534 | 1 835 |
| Поточні забезпечення | 874 | 1 420 | 1 193 | 1 972 | 1 898 | 4 641 |
| 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 | 298 820 |
| Баланс | 534 043 | 426 643 | 449 850 | 456 245 | 764 544 | 1 155 229 |

*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* | 9М2014* | 2014* | 9М2015* |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 269 557 | 211 537 | 222 576 | 315 764 | 261 074 | 319 753 | 321 181 |
| Собівартість реалізованої продукції | 224 155 | 176 777 | 223 276 | 254 631 | 226 971 | 257 384 | 281 493 |
| Валовий прибуток (збиток) | 45 402 | 34 760 | (700) | 61 133 | 34 103 | 62 369 | 39 688 |
| Інші операційні доходи | 14 244 | 25 494 | 30 902 | 17 186 | 15 456 | 22 891 | 26 152 |
| Адміністративні витрати | 8 521 | 6 692 | 7 904 | 11 390 | 10 749 | 15 027 | 13 308 |
| Витрати на збут | 1 052 | 1 312 | 1 427 | 4 251 | 2 896 | 4 806 | 3 700 |
| Інші операційні витрати | 14 440 | 30 728 | 37 216 | 24 979 | 21 635 | 27 370 | 32 882 |
| Операційний прибуток (збиток) | 35 633 | 21 522 | (16 345) | 37 699 | 14 279 | 38 057 | 15 950 |
| Інші доходи | 7 976 | 22 660 | 94 584 | 22 107 | 130 940 | 367 088 | 394 851 |
| Фінансові витрати | 20 786 | 22 660 | 15 254 | 31 348 | 4 315 | 33 448 | 7 153 |
| Інші витрати | 13 176 | 27 330 | 64 004 | 25 696 | 130 989 | 367 185 | 394 915 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | 9 647 | 1 352 | (1 019) | 2 762 | 9 915 | 4 512 | 8 733 |
| Податок на прибуток | 2 546 | 520 | 0 | 813 | 0 | 1 156 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | 7 101 | 832 | (1 019) | 1 949 | 9 915 | 3 356 | 8 733 |

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»