

Рейтинговий звіт TJST 021-001 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії N8 – 32 292 400,0 грн., серії O8 – 32 292 400,0 грн., серії P8 – 32 292 400,0 грн., серії Q8 – 32 292 400,0 грн., серії R8 – 32 292 400,0 грн., серії S8 – 50 471 600,0 грн., серії T8 – 23 073 600,0 грн., серії U8 – 50 471 600,0 грн., серії V8 – 23 073 600,0 грн., на загальну суму: 308 552 400,0 грн.
Номинальна вартість:	серій N8 - V8 – 76,0 грн.
Кількість облігацій:	серії N8 – 424 900 шт., серії O8 – 424 900 шт., серії P8 – 424 900 шт., серії Q8 – 424 900 шт., серії R8 – 424 900 шт., серії S8 – 664 100 шт., серії T8 – 303 600 шт., серії U8 – 664 100 шт., серії V8 – 303 600 шт., загальною кількістю: 4 059 900,0 шт.
Термін розміщення:	серій N8 - V8 – з 19.11.2018 р. по 18.01.2019 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.08.2020 р.
Термін погашення:	серій N8 - V8 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	27.12.2018 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 2012-2017 рр., 9 місяців 2018 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 N8-V8

Дата	27.12.2018
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 проектів;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- наявністю досвіду своєчасного погашення цільових облігацій та передачі власникам відповідних об'єктів нерухомості.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проектів, терміни реалізації яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності емітента;
- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	9М2018*
Активи	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 762 938
Незавершені капітальні інвестиції	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 747 935	1 996 762
Дебіторська заборгованість	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124	552 070	1 130 921
Власний капітал	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618	859 021	888 610
Кредиторська заборгованість	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645	1 334 121	1 221 497

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	9М2017*	2017*	9М2018*
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	84 373	105 890	132 209
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	37 675	44 040	51 295
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	22 625	25 193	29 589

*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).

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 проектів 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 30.09.2018 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 3 762 938,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2012-9М2018 рр. в 8,4 рази було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією низки будівельних проектів. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, залучення позикових ресурсів, а також отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (близько 76%). Власний капітал складав 888 610,0 тис. грн., при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 438,0 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 – 984 402,0 тис. грн. (26% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 1 996 762,0 тис. грн. або 53% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 162 633,0 тис. грн. або 4% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (9 558,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (170 810,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо);

поточну дебіторську заборгованість (1 130 921,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (97 357,0 тис. грн.) приходилось 37% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за перші три квартали 2018 року становив 29 589,0 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 24.09.2018 р. заборгованість за діючими договорами становила 65 395,1 тис. грн. (станом на 01.06.2018 р. - 48 344,3 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних відсоткових, незабезпечених облігацій серій N8-V8 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 24.09.2018 р. за №24).

Згідно умов випуску, фінансові ресурси загальною сумою 308 552 400,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій серій N8, O8, P8, Q8, R8, S8, T8, U8, V8 будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків №7 (2ч.1п.к.), №8 (2ч.2п.к.), №12 (3ч.7п.к.) №14(2ч.1п.к.), №15 (3ч.2п.к.), №16 (3ч.2п.к.), №17 (3ч.4п.к.), №18 (3ч.5п.к.), №19 (3ч.6п.к.), просп. Московський (між просп. Архітектора Альошина (колишній просп. Орджонікідзе) та просп. Індустріальним (колишній просп. Фрунзе) 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 здійснюється у період з 19.11.2018 р. по 18.01.2019 р.

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

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій N8-V8 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	9М2018*
I. Необоротні активи	44 528	50 797	64 016	66 341	142 385	171 518	186 410
Нематеріальні активи	0	0	64	167	356	253	201
Незавершені капітальні інвестиції	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 814	39 567	50 417	56 454	121 727	151 812	162 633
Довгострокові фінансові інвестиції	262	262	3 200	248	9 241	9 561	9 742
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387	3 218	7 160
Відстрочені податкові активи	7	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	405 322	405 448	698 031	1 144 168	1 565 556	2 718 526	3 576 528
Виробничі запаси	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294	106 437	97 357
Незавершене виробництво	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 741 261	1 990 088
Товари	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696	20 854	20 931
Векселя одержані	233	233	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 136	95 268	82 817	122 964	181 728	232 760	470 189
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	305	96	17 064	33 484	46 606	23 727	37 349
Інша поточна дебіторська заборгованість	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415	57 746	102 642
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375	237 837	520 741
Поточні фінансові інвестиції	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500	161 068
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 189	2 095	4 270	17 453	11 413	1 891	9 558
Інші оборотні активи	0	0	0	0	71 333	186 943	143 812
Баланс	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 762 938
Пасив							
I. Власний капітал	10 408	12 357	11 134	19 157	33 618	859 021	888 610
Зареєстрований капітал	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438
Резервний капітал	0	0	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 287	3 287	0	0	0	800 156	800 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 737	3 686	4 942	12 965	27 426	52 619	82 208
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	164 355	128 141	482 059	822 123	758 901	464 621	1 087 540
Довгострокові кредити банків	18 789	18 000	1 000	0	12 824	57 814	64 593
Довгострокові забезпечення	0	36 369	56 379	13 333	17 722	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	145 566	73 772	424 680	808 790	728 355	406 807	1 022 947
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	274 473	315 474	268 854	369 229	915 422	1 566 402	1 786 788
Короткострокові кредити банків	42 861	24 460	13 110	12 517	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	560	494	0	46 631	100 000	100 000	417 000
Векселі видані	1 831	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	74 861	68 206	47 149	49 584	106 124	103 071	215 223
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318	1 214 050	984 402
з страхування	60	230	355	1 282	0	0	0
з оплати праці	235	654	534	1 979	1 724	2 294	1 371
Поточні забезпечення	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479	14 706	20 501
Інші поточні зобов'язання	0	0	3 269	6 136	12 356	30 654	11 671
Інші поточні зобов'язання	29 656	150 752	159 817	194 873	109 421	101 627	136 620
Баланс	449 850	456 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 762 938

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

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

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	9М2018*
Чистий дохід від реалізації продукції	222 576	315 764	319 753	449 212	512 536	980 275	1 577 154
Собівартість реалізованої продукції	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	874 385	1 444 945
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	105 890	132 209
Інші операційні доходи	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	107 215	110 649
Адміністративні витрати	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	38 940	60 903
Витрати на збут	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	12 132	12 974
Інші операційні витрати	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	117 993	117 686
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	44 040	51 295
Інші доходи	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	51 344	247 583
Фінансові витрати	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	10 955	12 940
Інші витрати	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	50 932	247 608
Прибуток (збиток) до оподаткування	(1 019)	2 762	4 512	11 318	19 114	33 497	38 330
Податок на прибуток	0	813	1 156	3 295	4 653	8 304	8 741
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	25 193	29 589

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Рейтинговий звіт TJST 021-001 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії N8 – 32 292 400,0 грн., серії O8 – 32 292 400,0 грн., серії P8 – 32 292 400,0 грн., серії Q8 – 32 292 400,0 грн., серії R8 – 32 292 400,0 грн., серії S8 – 50 471 600,0 грн., серії T8 – 23 073 600,0 грн., серії U8 – 50 471 600,0 грн., серії V8 – 23 073 600,0 грн., на загальну суму: 308 552 400,0 грн.
Номинальна вартість:	серій N8 - V8 – 76,0 грн.
Кількість облігацій:	серії N8 – 424 900 шт., серії O8 – 424 900 шт., серії P8 – 424 900 шт., серії Q8 – 424 900 шт., серії R8 – 424 900 шт., серії S8 – 664 100 шт., серії T8 – 303 600 шт., серії U8 – 664 100 шт., серії V8 – 303 600 шт., загальною кількістю: 4 059 900,0 шт.
Термін розміщення:	серій N8 - V8 – з 19.11.2018 р. по 18.01.2019 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.08.2020 р.
Термін погашення:	серій N8 - V8 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	27.12.2018 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 2012-2017 рр., 9 місяців 2018 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 N8-V8

Дата	27.12.2018
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 проектів;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- наявністю досвіду своєчасного погашення цільових облігацій та передачі власникам відповідних об'єктів нерухомості.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проектів, терміни реалізації яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності емітента;
- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	9М2018*
Активи	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 762 938
Незавершені капітальні інвестиції	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 747 935	1 996 762
Дебіторська заборгованість	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124	552 070	1 130 921
Власний капітал	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618	859 021	888 610
Кредиторська заборгованість	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645	1 334 121	1 221 497

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	9М2017*	2017*	9М2018*
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	84 373	105 890	132 209
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	37 675	44 040	51 295
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	22 625	25 193	29 589

*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).

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 проектів 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 30.09.2018 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 3 762 938,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2012-9М2018 рр. в 8,4 рази було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією низки будівельних проектів. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, залучення позикових ресурсів, а також отримання авансових платежів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (близько 76%). Власний капітал складав 888 610,0 тис. грн., при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 438,0 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 – 984 402,0 тис. грн. (26% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 1 996 762,0 тис. грн. або 53% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 162 633,0 тис. грн. або 4% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (9 558,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (170 810,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо);

поточну дебіторську заборгованість (1 130 921,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (97 357,0 тис. грн.) приходилось 37% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за перші три квартали 2018 року становив 29 589,0 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 24.09.2018 р. заборгованість за діючими договорами становила 65 395,1 тис. грн. (станом на 01.06.2018 р. - 48 344,3 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних відсоткових, незабезпечених облігацій серій N8-V8 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 24.09.2018 р. за №24).

Згідно умов випуску, фінансові ресурси загальною сумою 308 552 400,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій серій N8, O8, P8, Q8, R8, S8, T8, U8, V8 будуть спрямовані на фінансування будівництва житлових будинків №7 (2ч.1п.к.), №8 (2ч.2п.к.), №12 (3ч.7п.к.) №14(2ч.1п.к.), №15 (3ч.2п.к.), №16 (3ч.2п.к.), №17 (3ч.4п.к.), №18 (3ч.5п.к.), №19 (3ч.6п.к.), просп. Московський (між просп. Архітектора Альошина (колишній просп. Орджонікідзе) та просп. Індустріальним (колишній просп. Фрунзе) 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 здійснюється у період з 19.11.2018 р. по 18.01.2019 р.

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

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій N8-V8 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	9М2018*
I. Необоротні активи	44 528	50 797	64 016	66 341	142 385	171 518	186 410
Нематеріальні активи	0	0	64	167	356	253	201
Незавершені капітальні інвестиції	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 814	39 567	50 417	56 454	121 727	151 812	162 633
Довгострокові фінансові інвестиції	262	262	3 200	248	9 241	9 561	9 742
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387	3 218	7 160
Відстрочені податкові активи	7	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	405 322	405 448	698 031	1 144 168	1 565 556	2 718 526	3 576 528
Виробничі запаси	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294	106 437	97 357
Незавершене виробництво	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 741 261	1 990 088
Товари	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696	20 854	20 931
Векселя одержані	233	233	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 136	95 268	82 817	122 964	181 728	232 760	470 189
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	305	96	17 064	33 484	46 606	23 727	37 349
Інша поточна дебіторська заборгованість	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415	57 746	102 642
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375	237 837	520 741
Поточні фінансові інвестиції	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500	161 068
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 189	2 095	4 270	17 453	11 413	1 891	9 558
Інші оборотні активи	0	0	0	0	71 333	186 943	143 812
Баланс	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 762 938
Пасив							
I. Власний капітал	10 408	12 357	11 134	19 157	33 618	859 021	888 610
Зареєстрований капітал	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438
Резервний капітал	0	0	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 287	3 287	0	0	0	800 156	800 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 737	3 686	4 942	12 965	27 426	52 619	82 208
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	164 355	128 141	482 059	822 123	758 901	464 621	1 087 540
Довгострокові кредити банків	18 789	18 000	1 000	0	12 824	57 814	64 593
Довгострокові забезпечення	0	36 369	56 379	13 333	17 722	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	145 566	73 772	424 680	808 790	728 355	406 807	1 022 947
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	274 473	315 474	268 854	369 229	915 422	1 566 402	1 786 788
Короткострокові кредити банків	42 861	24 460	13 110	12 517	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	560	494	0	46 631	100 000	100 000	417 000
Векселі видані	1 831	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	74 861	68 206	47 149	49 584	106 124	103 071	215 223
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318	1 214 050	984 402
з страхування	60	230	355	1 282	0	0	0
з оплати праці	235	654	534	1 979	1 724	2 294	1 371
Поточні забезпечення	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479	14 706	20 501
Інші поточні зобов'язання	0	0	3 269	6 136	12 356	30 654	11 671
Інші поточні зобов'язання	29 656	150 752	159 817	194 873	109 421	101 627	136 620
Баланс	449 850	456 245	762 047	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 762 938

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

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

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	9М2018*
Чистий дохід від реалізації продукції	222 576	315 764	319 753	449 212	512 536	980 275	1 577 154
Собівартість реалізованої продукції	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	874 385	1 444 945
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	105 890	132 209
Інші операційні доходи	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	107 215	110 649
Адміністративні витрати	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	38 940	60 903
Витрати на збут	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	12 132	12 974
Інші операційні витрати	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	117 993	117 686
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	44 040	51 295
Інші доходи	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	51 344	247 583
Фінансові витрати	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	10 955	12 940
Інші витрати	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	50 932	247 608
Прибуток (збиток) до оподаткування	(1 019)	2 762	4 512	11 318	19 114	33 497	38 330
Податок на прибуток	0	813	1 156	3 295	4 653	8 304	8 741
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	25 193	29 589

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»