

Рейтинговий звіт TJST 017-001 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 звичайні (незабезпечені)
Обсяг випуску:	серії F7 – 32 494 000,0 грн. серії G7 – 21 252 000,0 грн. серії H7 – 29 883 000,0 грн. серії I7 – 29 883 000,0 грн. серії J7 – 46 487 000,0 грн. серії K7 – 21 252 000,0 грн. серії L7 – 26 297 810,0 грн. на загальну суму: 207 548 810,0 грн.
Номінальна вартість:	серій F7 – K7 – 70,0 грн., серії L7 – 98,0 грн.
Кількість облігацій:	серії F7 – 464 200 шт. серії G7 – 303 600 шт. серії H7 – 426 900 шт. серії I7 – 426 900 шт. серії J7 – 664 100 шт. серії K7 – 303 600 шт. серії L7 – 268 345 шт. загальною кількістю: 2 857 645 шт.
Термін розміщення:	серій F7 – L7 – з 01.06.2017 р. по 30.06.2017 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій: серій F7, G7 по 31.05.2018 р. серій H7, I7, J7, K7, L7 по 31.05.2019 р.
Термін погашення:	серій F7, G7 – з 01.06.2018 р. по 30.09.2018 р. серій H7, I7, J7, K7, L7 – з 01.06.2019 р. по 30.09.2019 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	13.06.2017 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., 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 F7-L7

Дата	13.06.2017
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 №1 по вул. Макіївська, 841 мкр. (станом на 31.05.2017 р. – 85%), житлового будинку по вул. Мироносицька, 74 (5%), житлових будинків №4 (11%), 6 (8%), 7 (1%), 9 (1%), 10 (1%) по просп. Московському (між вул. Дванадцятого Квітня та вул. Біблика) у м. Харкові приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій F7-L7;
- 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;
- неврегульованістю 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*
Активи	426 643	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941
Незавершені капітальні інвестиції	222 951	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870
Дебіторська заборгованість	100 622	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124
Власний капітал	16 715	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618
Кредиторська заборгованість	130 506	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645

*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*
Валовий прибуток (збиток)	34 760	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470
Операційний прибуток (збиток)	21 522	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427
Чистий прибуток (збиток)	832	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461

*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 облигацій.

Зокрема, для фінансування будівництва житлового будинку №1 по вул. Макіївська, 841 мкр., житлового будинку по вул. Мироносицька, 74, житлових будинків №4, 6, 7, 9, 10 по просп. Московському (між вул. Дванадцятого Квітня та вул. Бібліка) у м. Харкові підприємство здійснило випуск цільових облигацій серій **F7, G7, H7, I7, J7, K7, L7** загальним номінальним обсягом **207 548 810,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 31.12.2016 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» становила 1 707 941,0 тис. грн. Істотне зростання у період 2011-2016 рр. у 4 рази було зумовлено, насамперед, здійсненням капітальних витрат. У пасиві зростання відбулось за рахунок переважно залучення позикових ресурсів (у т.ч. банківські кредити, отримані аванси тощо).

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (більше 95%). Власний капітал підприємства складав 33 618,0 тис. грн., 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 облигацій власного випуску. Крім того залучені ресурси було сформовано отриманими підприємством авансами – 577 318,0 тис. грн. (34% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 1 047 870,0 тис. грн. або 61% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 121 727,0 тис. грн. або 7% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (11 413,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (94 741,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (299 124,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (56 990,0 тис. грн.) приходилось 27% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за 2016 рік становив 14 461,0 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 31.12.2016 р. заборгованість за діючими договорами становила 12 824,0 тис. грн.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій F7-L7 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол від 24.03.2017 р. за №30). Фінансові ресурси загальною сумою 207 548 810,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій серій **F7, G7, H7, I7, J7, K7, L7** у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлового будинку №1 по вул. Макіївська, 841 мкр., житлового будинку по вул. Мироносицька, 74, житлових будинків №4, 6, 7, 9, 10 по просп. Московському (між вул. Дванадцятого Квітня та вул. Біблика) 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 01.06.2016 р. по 30.06.2016 р.

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

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових звичайних облігацій серій F7-L7 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	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*
I. Необоротні активи	261 322	44 528	50 797	64 016	66 341	142 385
Нематеріальні активи	11	0	0	64	167	356
Незавершені капітальні інвестиції	222 951	6 683	6 678	6 674	6 674	6 674
Основні засоби	33 733	33 814	39 567	50 417	56 454	121 727
Довгострокові фінансові інвестиції	3 024	262	262	3 200	248	9 241
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 123	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387
Відстрочені податкові активи	480	7	0	0	0	0
II. Оборотні активи	165 321	405 322	405 448	698 031	1 144 168	1 565 556
Виробничі запаси	9 853	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294
Незавершене виробництво	4 065	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196
Товари	8 933	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696
Векселя одержані	0	233	233	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	66 736	88 136	95 268	82 817	122 964	181 728
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	21 929	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415
Інша поточна дебіторська заборгованість	11 808	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375
Поточні фінансові інвестиції	20 185	71 808	46 141	15 360	107 484	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	916	2 189	2 095	4 270	17 453	11 413
Інші оборотні активи	20 747	0	0	0	0	71 333
Баланс	426 643	449 850	465 245	762 047	1 210 509	1 707 941
Пасив						
I. Власний капітал	16 715	10 408	12 357	11 134	19 157	33 618
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
Резервний капітал	0	0	0	808	808	808
Додатковий капітал	3 131	3 287	3 287	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	8 086	1 737	3 686	4 942	12 965	27 426
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	166 600	164 355	128 141	482 059	822 123	758 901
Довгострокові кредити банків	0	18 789	18 000	1 000	0	12 824
Довгострокові забезпечення	187	0	36 369	56 379	13 333	17 722
Інші довгострокові зобов'язання	166 413	145 566	73 772	424 680	808 790	728 355
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	243 328	274 473	315 474	268 854	369 229	915 422
Короткострокові кредити банків	40 352	42 861	24 460	13 110	12 517	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1 949	560	494	0	46 631	100 000
Векселі видані	1 055	1 831	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	37 776	74 861	68 206	47 149	49 584	106 124
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	128 223	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318
зі страхування	294	60	230	355	1 282	0
з оплати праці	569	235	654	534	1 979	1 724
Поточні забезпечення	1 420	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	3 269	6 136	12 356
Баланс	426 643	449 850	456 245	762 047	1 210 509	1 707 941

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

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»