

Рейтинговий звіт TJST 023-001 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 С9 – 39 342 635,0 грн., серії D9 – 91 532 405,0 грн., серії E9 – 39 342 635,0 грн., серії F9 – 62 862 735,0 грн., серії G9 – 39 342 635,0 грн., серії H9 – 22 927 110,0 грн., серії I9 – 91 530 790,0 грн., серії J9 – 39 342 635,0 грн., серії K9 – 91 530 790,0 грн., серії L9 – 39 342 635,0 грн., серії M9 – 39 342 635,0 грн., на загальну суму: 596 439 640,0 грн.
Номінальна вартість:	серій С9 – М9 – 95,0 грн.
Кількість облігацій:	серії С9 – 414 133 шт., серії D9 – 963 499 шт., серії E9 – 414 133 шт., серії F9 – 661 713 шт., серії G9 – 414 133 шт., серії H9 – 241 338 шт., серії I9 – 963 482 шт., серії J9 – 414 133 шт., серії K9 – 963 482 шт., серії L9 – 414 133 шт., серії M9 – 414 133 шт., загальна кількість: 6 278 312 шт.
Термін розміщення:	серій С9-М9 – з 27.01.2020 р. по 27.03.2020 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серій С, D - 31.08.2021 р., серій E9-М9 – 31.08.2022 р.
Термін погашення:	серій С, D - 01.09.2021 р. – 31.12.2021 р., серій E9-М9 – 01.09.2022 р. – 31.12.2022 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	16.02.2021 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 2015-2019 рр., 9 місяців 2020 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 С9-М9

Дата	16.02.2021
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;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №6 (станом на 01.01.2021 р. – 100%), будинку №10 – 60%, будинку №5 – 17%, будинку №9 – 9% у м. Харкові, по просп. Московському (між просп. Індустріальним та вул. Дванадцятого Квітня) (передача відповідних приміщень за випуском цільових облігацій серій С9-М9);
- 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 проєктів, 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	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	9M2020*
Активи	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 825 713	5 471 119	6 051 148
Незавершені капітальні інвестиції	463 723	1 047 870	1 747 935	2 109 437	2 610 256	3 418 027
Дебіторська заборгованість	534 939	299 124	552 070	986 747	2 334 853	1 943 980
Власний капітал	19 157	33 618	859 021	905 714	2 299 465	2 304 503
Кредиторська заборгованість	155 703	693 645	1 334 121	969 898	1 207 323	1 799 247

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2015*	2016*	2017*	2018*	9M2019*	2019*	9M2020*
Валовий прибуток (збиток)	79 549	79 470	105 890	176 863	123 379	187 084	103 739
Операційний прибуток (збиток)	48 408	36 427	44 040	76 109	49 242	66 325	20 223
Чистий прибуток (збиток)	8 023	14 461	25 193	46 716		33 407	5 038

*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 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. Зокрема, для фінансування будівництва одинадцяти житлових будинків у м. Харкові, по просп. Московському (між просп. Індустріальним та вул. Дванадцятого Квітня) підприємство здійснило випуск цільових незабезпечених облігацій серій С9, D9, E9, F9, G9, H9, I9, J9, K9, L9, M9 загальним номінальним обсягом **596 439 640,0 грн.**, які є предметом рейтингування.

Фінансові показники Станом на 30.09.2020 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 6 051 148,0 тис. грн. Істотне зростання у період з 2015-6М2020 рр. у 5 разів 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 60%). Власний капітал складав 2 034 503,0 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 на будівництво – 1 567 266,0 тис. грн. (26% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 3 418 027,0 тис. грн. або 56% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 299 935,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (3 718,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (95 585,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (1 943 980,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); готова продукція (67 383,0 тис. грн.) приходилось 35% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність підприємства у періоді, що аналізувався, була здебільшого прибутковою. Так, прибуток за перші три квартали 2020 року становив 5 038,0 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 низку банківських кредитів. Станом на 01.10.2020 р. заборгованість за діючими договорами становила 88 524,0 тис. грн. Всі кредити підприємства є забезпеченими, заставою виступають, переважно, об'єкти нерухомості.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних цільових, незабезпечених облігацій серій С9-М9 було прийнято Наглядовою Радою АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (Протокол №29 від 06.11.2019 р.).

Згідно умов випуску, фінансові ресурси загальною сумою 596 439 640,0 грн., залучені від розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій серій С9, D9, E9, F9, G9, H9, I9, J9, K9, L9, M9 будуть спрямовані на фінансування будівництва Житлові будинки № 6, №10, №5, №9, №4, №16, №8, №3, №7, №1, №2 по просп. Московський (між просп. Індустріальним та вул. Дванадцятого Квітня) 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 27.01.2020 р. по 27.03.2020 р., станом на сьогодні цінні папери розміщено у повному обсязі.

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

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових звичайних облігацій серій С9-М9 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	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	9М2020*
I. Необоротні активи	66 341	142 385	171 518	198 231	238 495	313 279
Нематеріальні активи	167	356	253	152	142	410
Незавершені капітальні інвестиції	6 674	6 674	6 674	0	0	3 418 027
Основні засоби	56 454	121 727	151 812	181 211	225 938	299 935
Довгострокові фінансові інвестиції	248	9 241	9 561	9 742	10 085	10 085
Довгострокова дебіторська заборгованість	2 798	4 387	3 218	7 126	2 330	2 849
Відстрочені податкові активи	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	1 144 168	1 565 556	2 718 526	3 627 482	5 232 624	5 737 869
Виробничі запаси	23 910	52 294	106 437	103 885	111 355	160 051
Незавершене виробництво	457 049	1 041 196	1 741 261	2 109 437	2 610 256	3 418 027
Товари	3 333	4 696	20 854	44 713	29 604	36 632
Векселя одержані	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	122 964	181 728	232 760	487 446	600 904	536 601
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	37 969	44 415	57 746	81 342	47 872	144 288
Інша поточна дебіторська заборгованість	340 522	26 375	237 837	359 120	1 669 147	1 218 501
Поточні фінансові інвестиції	107 484	85 500	85 500	290 202	85 500	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	17 453	11 413	1 891	24 352	4 252	3 718
Інші оборотні активи	0	71 333	186 943	9 479	6 135	22 578
Баланс	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 825 713	5 471 119	
Пасив						
I. Власний капітал	19 157	33 618	859 021	905 714	2 299 465	2 304 503
Зареєстрований капітал	5 438	5 438	5 438	5 438	5 547	5 547
Резервний капітал	808	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	0	0	800 156	800 156	2 160 391	2 160 391
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	12 965	27 426	52 619	99 312	132 719	137 757
II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення	822 123	758 901	464 621	1 101 849	1 320 338	1 349 308
Довгострокові кредити банків	0	12 824	57 814	9 833	12 747	16 441
Довгострокові забезпечення	13 333	17 722	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	808 790	728 355	406 807	1 092 016	1 307 591	1 332 867
III. Поточні зобов'язання та забезпечення	369 229	915 422	1 566 402	1 818 150	1 851 316	2 397 337
Короткострокові кредити банків	12 517	0	0	79 286	65 312	68 175
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	46 631	100 000	100 000	427 756	358 245	420 908
Векселі видані	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	49 584	106 124	103 071	206 292	252 817	204 832
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	51 317	577 318	1 214 050	746 674	929 185	1 567 266
зі страхування	1 282	0	0	0	0	0
з оплати праці	1 979	1 724	2 294	0	0	0
Поточні забезпечення	4 910	8 479	14 706	16 932	25 321	27 149
Інші поточні зобов'язання	6 136	12 356	30 654	25 874	32 820	11 208
Інші поточні зобов'язання	194 873	109 421	101 627	315 336	187 616	97 799
Баланс	1 210 509	1 707 941	2 890 044	3 825 713	5 471 119	6 051 148

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

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

Показник	2015*	2016*	2017*	2018*	9М2019*	2019*	9М2020*
Чистий дохід від реалізації продукції	449 212	512 536	980 275	2 102 259	1 727 682	2 421 163	1 197 973
Собівартість реалізованої продукції	369 663	433 066	874 385	1 925 396	1 604 303	2 234 079	1 094 234
Валовий прибуток (збиток)	79 549	79 470	105 890	176 863	123 379	187 084	103 739
Інші операційні доходи	40 074	68 888	107 215	155 970	130 674	257 232	131 920
Адміністративні витрати	20 063	30 962	38 940	80 652	56 942	85 229	64 784
Витрати на збут	5 694	11 062	12 132	16 804	14 148	19 869	15 469
Інші операційні витрати	45 458	69 907	117 993	159 268	133 721	272 893	135 183
Операційний прибуток (збиток)	48 408	36 427	44 040	76 109	49 242	66 325	20 223
Інші доходи	830 414	662 390	51 344	323 151	417 006	1 281 030	261 747
Фінансові витрати	37 051	16 994	10 955	16 439	15 367	24 588	12 036
Інші витрати	830 453	662 709	50 932	323 253	412 766	1 277 121	262 054
Прибуток (збиток) до оподаткування	11 318	19 114	33 497	59 568	38 115	45 646	8 104
Податок на прибуток	3 295	4 653	8 304	12 852	8 332	12 239	3 066
Чистий прибуток (збиток)	8 023	14 461	25 193	46 716	29 783	33 407	5 038

*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»