

## Рейтинговий звіт TJST 017-007 про оновлення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	боргові зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові та цільові облигації з додатковим забезпеченням
Обсяг випуску:	серій F6–O6 – 191 003 835,5 грн. серій Q5–U5 – 100 529 505,0 грн. серій P6–Y6 – 185 802 509,0 грн. серій V5, W5 – 100 000 000,0 грн. серій X5–E6 – 190 781 999,0 грн. серій Z6–E7 – 166 711 773,0 грн. серій F7–L7 – 207 548 810,0 грн. серій M7–W7 – 351 770 400,0 грн. серій X7–A8 – 350 000 000,0 грн. серій B8–M8 – 608 602 968,0 грн. серій N8 – V8 – 308 552 400,0 грн. серій W8 – B9 – 663 308 360,0 грн.
Номінальна вартість:	серій F6–H6 – 48,5 грн., серій I6, J6 – 57,0 грн., серій Q5–U5 – 40,5 грн. серій P6–W6 – 49,0 грн., серій X6, Y6 – 57,0 грн. серій V5, W5 – 1 000,0 грн. серій X5 – 41,0 грн., серій Y5, Z5, B6, C6 – 47,0 грн., серій A6, D6, E6 – 51,0 грн. серій Z6–B7 – 65,0 грн., серій C7, D7 – 69,0 грн., серій E7 – 72,0 грн. серій F7–K7 – 70 грн., L7 – 98,0 грн. серій M7–W7 – 72,0 грн. серій X7–A8 – 1 000,0 грн. серій B8, C8 – 77,0 грн., серій D8–H8 – 76,0 грн., серій I8 – 150,0 грн., серій J8–M8 – 72,0 грн. серій N8 – V8 – 76,0 грн., серій W8 – B9 – 110,0 грн.
Кількість облигацій:	серій F6 – O6 – 3 709 030 шт. серій Q5 – U5 – 2 482 210 шт. серій P6 – Y6 – 3 580 061 шт. серій V5, W5 – 100 000 шт. серій X5 – E6 – 3 936 929 шт. серій Z6–E7 – 2 445 164 шт. серій F7–L7 – 2 857 645 шт. серій M7 – W7 – 4 885 700 шт. серій X7 – A8 – 350 000 шт. серій B8–M8 – 7 503 350 шт. серій N8 – V8 – 4 059 900 шт. серій W8 – B9 – 6 030 076 шт.
Термін розміщення:	серій F6 – O6 – з 01.12.15 р. по 31.12.15 р. серій Q5 – U5 – з 25.01.15 р. по 25.08.15 р. серій P6 – Y6 – з 01.03.2016 р. по 31.03.2016 р. серій V5, W5 – з 01.07.15 р. по 30.09.15 р. серій X5 – E6 – з 10.08.15 р. по 01.12.15 р. серій Z6 – E7 – з 01.09.2016 р. по 30.09.2016 р. серій F7–L7 – з 01.06.2017 р. по 30.06.2017 р. серій M7 – W7 – з 01.09.2017 р. по 30.09.2017 р. серій X7 – A8 – з 12.02.2018 р. по 13.05.2018 р. серій B8 – M8 – з 04.06.2018 р. по 30.09.2018 р. серій N8 – V8 – з 19.11.2018 р. по 18.01.2019 р. серій W8 – B9 – з 21.10.2019 р. по 15.11.2019 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 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.; серій Q5 – 31.05.2016 р., серій R5, S5, T5, U5 – 31.05.2017 р.; серій P6 – Y6 – по 31.05.2017 р.; серій V5, W5 – 30.09.2040 р.; серій X5, Y5, Z5, B6, C6 – 30.05.2016 р., серій A6, D6, E6 – 30.05.2017 р.; серій Z6–D7 по 31.05.2018 р., серій E7 по 31.05.2017 р.; серій F7, G7 – 31.05.2018 р., серій H7, I7, J7, K7, L7 – 31.05.2019 р.; серій M7, R7, S7, T7, U7, V7, W7 по 31.08.2019 р. серій N7, O7, P7, Q7 по 31.08.2020 р.; серій X7 – A8 – по 30.01.2028 р.; серій B8, C8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 по 31.08.2019 р., серій F8, G8, H8, I8 по 31.08.2020 р.; серій N8 – V8 – по 31.08.2020 р.; серій W8 – B9 – 31.08.2021 р.
Термін погашення:	серій F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р., серій K6, O6 – з 01.11.16 р. по 28.02.17 р. серій Q5 – з 01.06.16 р. по 30.09.16 р., серій R5, S5, T5, U5 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р. серій P6 – Y6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р. серій V5, W5 – з 01.10.40 р. по 30.09.41 р. серій X5, Y5, Z5, B6, C6 – з 01.06.16 р. по 30.09.16 р., серій A6, D6, E6 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р. серій Z6–D7 – з 01.06.2018 р. по 30.09.2018 р., серій E7 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р. 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. серій M7, R7, S7, T7, U7, V7, W7 – з 01.09.2019 р. по 31.12.2019 р., серій N7, O7, P7, Q7 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р. серій X7 – A8 – з 31.01.2028 р. по 29.02.2028 р. серій B8, C8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 – з 01.09.2019 р. по 31.12.2019 р., серій F8, G8, H8, I8 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р. серій N8 – V8 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р., серій W8 – B9 – з 01.09.2021 р. по 31.12.2021 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серій F6 – O6 – 23.12.2015 р.; серій Q5 – U5 – 30.06.2015 р.; серій P6 – Y6 – 25.02.2016 р.; серій V5, W5 – 27.08.2015 р.; серій X5 – E6 – 27.08.2015 р.; серій Z6 – E7 – 25.10.2016 р.; серій F7–L7 – 13.06.2017 р.; серій M7 – W7 – 24.10.2017 р.; серій X7 – A8 – 06.03.2018 р.; серій B8 – M8 – 27.06.2018 р.; серій N8 – V8 – 27.12.2018 р.; серій W8 – B9 – 10.12.2019 р.
Дата оновлення:	04.08.2020 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій Q5 – U5; серій V5, W5; серій X5 – E6 – uaBBB серій F6 – O6; серій P6 – Y6; серій Z6 – E7 – uaBBB серій F7–L7 – uaBBB+ серій M7 – W7 – uaBBB+ серій X7 – A8 – uaBBB серій B8 – M8 – uaBBB+ серій N8 – V8 – uaBBB+ серій W8 – B9 – 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 оновлення кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за II півріччя та 2019 рік у цілому, 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 B8-M8**

Дата	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019	10.12.2019	04.08.2020
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій N8-V8**

Дата	27.12.2018	11.07.2019	10.12.2019	04.08.2020
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій W8-B9**

Дата	10.12.2019	04.08.2020
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НИЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов

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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Прогноз «Стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaBB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільовим облігаціям на строк до 6 місяців.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (серій Q5-U5) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлових будинків №4, №7, №8, №10, №11 по вул. Салтівське шосе, 264-Б, у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових забезпечених облігацій серій Q5-U5).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» (серій Q5-U5) обмежується:**

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій V5, W5) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій V5, W5) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:**

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проєктів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності та своєчасність виконання підприємством фінансових зобов'язань;
- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій X5-E6) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового будинку №5 по вул. Балакірева; житлових будинків №1, №2 по вул. Постишева; будинку №2 по вул. Ньютона; житлового будинку по вул. Аврамівській, 4; будинку №1 по вул. Плеханівській, 18-А та будинку №2 по пров. Іскринському, 19 у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових забезпечених облігацій серій X5-E6).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій X5-E6) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:**

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій F6-06) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням а експлуатацію житлового будинку №3 по просп. Постишева, 36; будинків №3, №4, №5, №6 по вул. Ньютона; будинку №12, Салтівське шосе, 264-Б; будинку №4 по просп. Постишева, 36; будинку №4 по вул. Плеханівській, 18-А; будинку №1 по пров. Іскринському, 19 у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових забезпечених облігацій серій F6-06).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій F6-06) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:**

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



### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Р6-У6) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлових будинків №1 (секції А, Б), будинку №4, будинку №7, будинку №8 по вул. Ньютона, а також будинку №2 по вул. Плеханівський 18-А у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових забезпечених облігацій серій Р6-У6).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Р6-У6) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:**

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Z6-E7) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлових будинків по вул. Малинівського, 17а; житлового будинку №9 (секції А та Б); №10 по вул. Ньютона; будинків №1, №2 по просп. Московському, 131 у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових забезпечених облігацій серій Z6-E7).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серій Z6-E7) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:**

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії F7-L7) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового будинку №1 по вул. Макіївська, 841 мкр., житлового будинку по вул. Мירוносицька, 74, житлових будинків №4, 6, 7, 9, 10 по просп. Московському (між вул. Дванадцятого Квітня та вул. Бібліка) у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових облігацій серій F7-L7).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії F7-L7) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:**

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії M7-W7) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового будинку №11 по просп. Московському (між просп. Архітектора Альошина та просп. Індустріальним), житлового будинку №5, №6, №7 по просп. Московському (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького), житлових будинків №1, №2 у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових облігацій серій M7-W7).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії M7-W7) АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» обмежується:**

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії X7-A8) 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;
- прибутковою операційною діяльністю протягом останніх років;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії X7-A8) 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.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії В8-М8) 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 забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлових будинків №7, №9, №10, №11, №12, №14, №15 по вул. Лисаветинська, 1-А; житлового будинки №10, №11, №12, №14 по просп. Московський (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького (колишня вул. Сімнадцятого Партз'їзду) у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових облігацій серій В8-М8).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії В8-М8) 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.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії N8-V8) 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 (серії N8-V8) 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.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії W8-B9) 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 №2 (станом на 31.12.2019 р. – 85%), житлового будинку №3 (23%) по вул. Лисаветинська, 2-Б у м. Харкові (передача відповідних приміщень за випуском цільових облігацій серій W8-B9);
- наявністю досвіду своєчасного погашення цільових облігацій та передачі власникам відповідних об'єктів нерухомості.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії W8-B9) 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	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*	2018*	6М2019*	2019*
Активи	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 890 044	3 825 713	4 568 729	5 471 119
Незавершені капітальні інвестиції	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932	1 747 935	2 109 437	2 511 061	2 610 256
Дебіторська заборгованість	359 590	534 939	299 124	587 258	552 070	986 747	1 509 013	2 334 853
Власний капітал	15 713	19 157	33 618	480 057	859 021	905 714	922 789	2 299 465
Кредиторська заборгованість	93 192	155 703	693 645	977 368	1 334 121	969 898	1 818 292	1 207 323

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2014*	2015*	2016*	2017*	6М2018*	2018*	6М2019*	2019*
Валовий прибуток (збиток)	62 369	79 549	79 470	105 890	87 478	176 863	77 530	187 084
Операційний прибуток (збиток)	38 057	48 408	36 427	44 040	35 007	76 109	27 347	66 325
Чистий прибуток (збиток)	3 356	8 023	14 461	25 193	21 469	46 716	17 075	33 407

\*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 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 цільових та відсоткових облигацій.

**Фінансові показники** Станом на 31.12.2019 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 5 471 119,0 тис. грн. Суттєве зростання у II півріччі поточного року на 20% було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів та поточної дебіторської заборгованості. У пасиві зростання відбулось за рахунок прибуткової діяльності, власного капіталу, а також залучення додаткових позикових ресурсів.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал: 2 299 465,0 тис. грн. (42%, при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 5 547,0 тис. грн.), позикові та залучені ресурси (58%).

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 – 929 185,0 тис. грн. (17% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 2 610 256,0 тис. грн. або 48% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 225 938,0 тис. грн. або 4% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (4 252,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (97 915,0 тис. грн.: переважно внески до

статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (2 334 485,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (191 628,0 тис. грн.) приходилось 48% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за підсумками 2019 року була прибутковою, обсяг отриманого чистого прибутку дорівнював 33 407,0 тис. грн., що було забезпечено перш за все надходженнями виручки 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 01.04.2020 р. заборгованість за діючими договорами становила 109 041,0 тис. грн. (станом на 01.10.2019 р. - 91 606,0 тис. грн.). Всі кредити підприємства є забезпеченими, заставою виступають, переважно, об'єкти нерухомості.

Крім того, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **дванадцять діючих випусків** облігацій, десять – цільові облігації та два – відсоткові.

## Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги випусків відсоткових забезпечених облігацій серій V5, W5, цільових забезпечених облігацій серій Q5-U5, X5-E6 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових забезпечених облігацій серій F6-O6, серій P6-Y6, серій Z6-E7, відсоткових звичайних облігацій серій X7-A8 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтверджено на рівні **uaBBB**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових звичайних облігацій серій F7-L7, серій M7-W7, серій B8-M8, N8-V8, W8-B9 АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» підтверджено 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	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	6М2019*	2019*
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>64 016</b>	<b>66 341</b>	<b>142 385</b>	<b>171 518</b>	<b>198 231</b>	<b>241 617</b>	<b>238 495</b>
Нематеріальні активи	64	167	356	253	152	183	142
Незавершені капітальні інвестиції	6 674	6 674	6 674	6 674	0	0	0
Основні засоби	50 417	56 454	121 727	151 812	181 211	225 078	225 938
Довгострокові фінансові інвестиції	3 200	248	9 241	9 561	9 742	9 742	10 085
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 661	2 798	4 387	3 218	7 126	6 614	2 330
Відстрочені податкові активи	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>698 031</b>	<b>1 144 168</b>	<b>1 565 556</b>	<b>2 718 526</b>	<b>3 627 482</b>	<b>4 327 112</b>	<b>5 232 624</b>
Виробничі запаси	15 519	23 910	52 294	106 437	103 885	120 986	111 355
Незавершене виробництво	298 143	457 049	1 041 196	1 741 261	2 109 437	2 511 061	2 610 256
Товари	5 706	3 333	4 696	20 854	44 713	33 695	29 604
Векселя одержані	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	82 817	122 964	181 728	232 760	487 446	490 625	600 904
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	17 064	33 484	46 606	23 727	58 839	1 397	16 930
Інша поточна дебіторська заборгованість	20 313	37 969	44 415	57 746	81 342	63 422	47 872
Інша поточна дебіторська заборгованість	239 396	340 522	26 375	237 837	359 120	953 569	1 669 147
Поточні фінансові інвестиції	15 360	107 484	85 500	85 500	290 202	85 500	85 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	4 270	17 453	11 413	1 891	24 352	1 146	4 252
Інші оборотні активи	0	0	71 333	186 943	9 479	10 335	6 135
<b>Баланс</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 890 044</b>	<b>3 825 713</b>	<b>4 568 729</b>	<b>5 471 119</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>11 134</b>	<b>19 157</b>	<b>33 618</b>	<b>859 021</b>	<b>905 714</b>	<b>922 789</b>	<b>2 299 465</b>
Зареєстрований капітал	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 547
Резервний капітал	808	808	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	0	0	0	800 156	800 156	800 156	2 160 391
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	4 942	12 965	27 426	52 619	99 312	116 387	132 719
<b>II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення</b>	<b>482 059</b>	<b>822 123</b>	<b>758 901</b>	<b>464 621</b>	<b>1 101 849</b>	<b>737 700</b>	<b>1 320 338</b>
Довгострокові кредити банків	1 000	0	12 824	57 814	9 833	28 258	12 747
Довгострокові забезпечення	56 379	13 333	17 722	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	424 680	808 790	728 355	406 807	1 092 016	709 442	1 307 591
<b>III. Поточні зобов'язання та забезпечення</b>	<b>268 854</b>	<b>369 229</b>	<b>915 422</b>	<b>1 566 402</b>	<b>1 818 150</b>	<b>2 908 240</b>	<b>1 851 316</b>
Короткострокові кредити банків	13 110	12 517	0	0	79 286	63 348	65 312
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	46 631	100 000	100 000	427 756	426 007	358 245
Векселі видані	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	47 149	49 584	106 124	103 071	206 292	207 381	252 817
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	42 722	51 317	577 318	1 214 050	746 674	1 588 071	929 185
зі страхування	355	1 282	0	0	0	0	0
з оплати праці	534	1 979	1 724	2 294	0	0	0
Поточні забезпечення	1 898	4 910	8 479	14 706	16 932	22 840	25 321
Інші поточні зобов'язання	3 269	6 136	12 356	30 654	25 874	13 937	32 820
Інші поточні зобов'язання	159 817	194 873	109 421	101 627	315 336	586 656	187 616
<b>Баланс</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 890 044</b>	<b>3 825 713</b>	<b>4 568 729</b>	<b>5 471 119</b>

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

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

Показник	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	6М2019*	2019*
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>315 764</b>	<b>319 753</b>	<b>449 212</b>	<b>512 536</b>	<b>980 275</b>	<b>2 102 259</b>	<b>926 102</b>	<b>2 421 163</b>
Собівартість реалізованої продукції	254 631	257 384	369 663	433 066	874 385	1 925 396	848 572	2 234 079
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>61 133</b>	<b>62 369</b>	<b>79 549</b>	<b>79 470</b>	<b>105 890</b>	<b>176 863</b>	<b>77 530</b>	<b>187 084</b>
Інші операційні доходи	17 186	22 891	40 074	68 888	107 215	155 970	77 078	257 232
Адміністративні витрати	11 390	15 027	20 063	30 962	38 940	80 652	37 944	85 229
Витрати на збут	4 251	4 806	5 694	11 062	12 132	16 804	10 051	19 869
Інші операційні витрати	24 979	27 370	45 458	69 907	117 993	159 268	79 266	272 893
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>37 699</b>	<b>38 057</b>	<b>48 408</b>	<b>36 427</b>	<b>44 040</b>	<b>76 109</b>	<b>27 347</b>	<b>66 325</b>
Інші доходи	22 107	367 088	830 414	662 390	51 344	323 151	417 022	1 281 030
Фінансові витрати	31 348	33 448	37 051	16 994	10 955	16 439	9 564	24 588
Інші витрати	25 696	367 185	830 453	662 709	50 932	323 253	412 722	1 277 121
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>2 762</b>	<b>4 512</b>	<b>11 318</b>	<b>19 114</b>	<b>33 497</b>	<b>59 568</b>	<b>22 083</b>	<b>45 646</b>
Податок на прибуток	813	1 156	3 295	4 653	8 304	12 852	5 008	12 239
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 949</b>	<b>3 356</b>	<b>8 023</b>	<b>14 461</b>	<b>25 193</b>	<b>46 716</b>	<b>17 075</b>	<b>33 407</b>

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»