

## Рейтинговий звіт TJST 017-004 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:	серії F6–O6 – 191 003 835,5 грн. серії Q5–U5 – 100 529 505,0 грн. серії P6–Y6 – 185 802 509,0 грн. серії V5, W5 – 100 000 000,0 грн. серії X5–E6 – 190 781 999,0 грн. серії Z6–E7 – 166 711 773,0 грн. серії F7–L7 – 207 548 810,0 грн. серії M7–W7 – 351 770 400,0 грн. серії X7–A8 – 350 000 000,0 грн. серії B8–M8 – 608 602 968,0 грн.
Номінальна вартість:	серії F6–H6 – 48,5 грн., серії I6, J6 – 57,0 грн., серії Q5–U5 – 40,5 грн. серії P6–W6 – 49,0 грн., серії X6, Y6 – 57,0 грн. серії V5, W5 – 1 000,0 грн. серії X5 – 41,0 грн., серії Y5, Z5, B6, C6 – 47,0 грн., серії A6, D6, E6 – 51,0 грн. серії Z6–B7 – 65,0 грн., серії C7, D7 – 69,0 грн., серії E7 – 72,0 грн. серії F7–K7 – 70 грн., L7 – 98,0 грн. серії M7–W7 – 72,0 грн. серії X7–A8 – 1 000,0 грн. серії B8, C8 – 77,0 грн., серії D8–H8 – 76,0 грн., серії I8 – 150,0 грн., серії J8–M8 – 72,0 грн.
Кількість облигацій:	серії F6 – O6 – 3 709 030 шт. серії Q5 – U5 – 2 482 210 шт. серії P6 – Y6 – 3 580 061 шт. серії V5, W5 – 100 000 шт. серії X5 – E6 – 3 936 929 шт. серії Z6–E7 – 2 445 164 шт. серії F7–L7 – 2 857 645 шт. серії M7 – W7 – 4 885 700 шт. серії X7 – A8 – 350 000 шт. серії B8–M8 – 7 503 350 шт.
Термін розміщення:	серії F6 – O6 – з 01.12.15 р. по 31.12.15 р. серії Q5 – U5 – з 25.01.15 р. по 25.08.15 р. серії P6 – Y6 – з 01.03.2016 р. по 31.03.2016 р. серії V5, W5 – з 01.07.15 р. по 30.09.15 р. серії X5 – E6 – з 10.08.15 р. по 01.12.15 р. серії Z6 – E7 – з 01.09.2016 р. по 30.09.2016 р. серії F7–L7 – з 01.06.2017 р. по 30.06.2017 р. серії M7 – W7 – з 01.09.2017 р. по 30.09.2017 р. серії X7 – A8 – з 12.02.2018 р. по 13.05.2018 р. серії B8 – M8 – з 04.06.2018 р. по 30.09.2018 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по: серії F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р.; серії Q5 – 31.05.2016 р., серії R5, S5, T5, U5 – 31.05.2017 р.; серії P6 – Y6 – по 31.05.2017 р.; серії V5, W5 – 30.09.2040 р.; серії X5, Y5, Z5, B6, C6 – 30.05.2016 р., серії A6, D6, E6 – 30.05.2017 р.; серії Z6–D7 по 31.05.2018 р., серії E7 по 31.05.2017 р.; серії F7, G7 – 31.05.2018 р., серії H7, I7, J7, K7, L7 – 31.05.2019 р.; серії M7, R7, S7, T7, U7, V7, W7 по 31.08.2019 р. серії N7, O7, P7, Q7 по 31.08.2020 р.; серії X7 – A8 – по 30.01.2028 р.; серії B8, C8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 по 31.08.2019 р., серії F8, G8, H8, I8 по 31.08.2020 р.
Термін погашення:	серії F6, G6, H6, I6, J6, L6, M6, N6 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р., серії K6, O6 – з 01.11.16 р. по 28.02.17 р. серії Q5 – з 01.06.16 р. по 30.09.16 р., серії R5, S5, T5, U5 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р. серії P6 – Y6 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р. серії V5, W5 – з 01.10.40 р. по 30.09.41 р. серії X5, Y5, Z5, B6, C6 – з 01.06.16 р. по 30.09.16 р., серії A6, D6, E6 – з 01.06.17 р. по 30.09.17 р. серії Z6–D7 – з 01.06.2018 р. по 30.09.2018 р., серії E7 – з 01.06.2017 р. по 30.09.2017 р. серії F7, G7 – з 01.06.2018 р. по 30.09.2018 р., серії H7, I7, J7, K7, L7 – з 01.06.2019 р. по 30.09.2019 р. серії M7, R7, S7, T7, U7, V7, W7 – з 01.09.2019 р. по 31.12.2019 р., серії N7, O7, P7, Q7 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р. серії X7 – A8 – з 31.01.2028 р. по 29.02.2028 р. серії B8, C8, D8, E8, J8, K8, L8, M8 – з 01.09.2019 р. по 31.12.2019 р., серії F8, G8, H8, I8 – з 01.09.2020 р. по 31.12.2020 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серії F6 – O6 – 23.12.2015 р.; серії Q5 – U5 – 30.06.2015 р.; серії P6 – Y6 – 25.02.2016 р.; серії V5, W5 – 27.08.2015 р.; серії X5 – E6 – 27.08.2015 р.; серії Z6 – E7 – 25.10.2016 р.; серії F7–L7 – 13.06.2017 р.; серії M7 – W7 – 24.10.2017 р.; серії X7 – A8 – 06.03.2018 р.; серії B8 – M8 – 27.06.2018 р.
Дата оновлення:	08.11.2018 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серії Q5 – U5; серії V5, W5; серії X5 – E6 – uaBBB серії F6 – O6; серії P6 – Y6; серії Z6 – E7 – uaBBB серії F7–L7 – uaBBB+ серії M7 – W7 – uaBBB+ серії X7 – A8 – uaBBB серії B8 – M8 – 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 I півріччя 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 серії Q5-U5**

Дата	30.06.2015	17.11.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій V5, W5**

Дата	27.08.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серії X5-E6**

Дата	27.08.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серії F6-O6**

Дата	23.12.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серії P6-Y6**

Дата	25.02.2016	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій Z6-E7**

Дата	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
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 F7-L7**

Дата	13.06.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій M7-W7**

Дата	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій X7-A8**

Дата	06.03.2018	08.11.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій В8-М8**

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

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

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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, приміщення в якому мають бути передані 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 проектів;
- 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, приміщення в яких мають бути передані 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 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 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, приміщення в яких мають бути передані 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, приміщення в якому мають бути передані 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 проєктів;
- 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, приміщення в яких мають бути передані 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 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 (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 проєктів;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №1 по вул. Макіївська, 841 мкр. (100%), житлового будинку по вул. Мироносицька, 74 (95%), житлових будинків №4 (100%), 6 (100%), 7 (87%), 9 (87%), 10 (87%) 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.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії F7-L7) 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 (серії М7-В7) 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;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку №11 по просп. Московському (між просп. Архітектора Альошина та просп. Індустріальним) (95%), житлового будинку №5 – 81%, №6 – 95%, №7 – 95% по просп. Московському (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького) у м. Харкові приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій М7-В7.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (серії М7-В7) 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 (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 проєктів;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють забезпечувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- ступенем будівельної готовності житлових будинків №7 – 95%, №9 – 95%, №10 – 95%, №11 – 89%, №12 – 81%, №14 – 74%, №15 – 21% по вул. Лисаветинська, 1-А; житлового будинки №10 – 83%, №11 – 91%, №12 – 95%, №14 – 48% по просп. Московський (між вул. Свистуна та вул. Северина Потоцького (колишня вул. Сімнадцятого Партз'їзду) у м. Харкові, приміщення в яких мають бути передані за випусками 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 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*	6М2018*
Активи	449 850	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 890 044	3 157 345
Незавершені капітальні інвестиції	206 450	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932	1 747 935	1 716 651
Дебіторська заборгованість	115 707	122 996	359 590	534 939	299 124	587 258	552 070	843 455
Власний капітал	10 408	12 357	15 713	19 157	33 618	480 057	859 021	880 490
Кредиторська заборгованість	199 565	139 427	93 192	155 703	693 645	977 368	1 334 121	998 585

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

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

Показник	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*	6М2018*
Валовий прибуток (збиток)	(700)	61 133	62 369	79 549	79 470	53 006	105 890	87 478
Операційний прибуток (збиток)	(16 345)	37 699	38 057	48 408	36 427	23 206	44 040	35 007
Чистий прибуток (збиток)	(1 019)	1 949	3 356	8 023	14 461	13 240	25 193	21 469

\*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 30.06.2018 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 3 157 345,0 тис. грн. Суттєве зростання у I півріччі поточного року було зумовлено, насамперед, збільшенням поточної дебіторської заборгованості та фінансових інвестицій. У пасиві зростання відбулось за рахунок власного капіталу, а також залучення додаткових позикових ресурсів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (72%). Власний капітал складав 880 490,0 тис. грн. (+21 469,0 тис. грн. у I півріччі за рахунок прибуткової діяльності), 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 облигацій власного випуску. Крім того залучені ресурси було сформовано отриманими підприємством авансами – 790 401,0 тис. грн. (25% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями: 1 716 651,0 тис. грн. або 54% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові);
- основними засобами – 153 251,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).



На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (9 801,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (170 789,0 тис. грн.: переважно внески до статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (843 455,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (146 235,0 тис. грн.) приходилось 37% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за результатами перших шести місяців 2018 року була прибутковою, обсяг отриманого чистого прибутку дорівнював 21 469,0 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 банківські кредити. Станом на 01.08.2018 р. заборгованість за діючими договорами становила 64 036,6 тис. грн. (станом на 01.06.2018 р. - 48 344,3 тис. грн.).

На сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **десять діючих випусків** облігацій, вісім – 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 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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	6M2018*
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>44 528</b>	<b>50 797</b>	<b>64 016</b>	<b>66 341</b>	<b>142 385</b>	<b>171 518</b>	<b>173 701</b>
Нематеріальні активи	0	0	64	167	356	253	180
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	153 251
Довгострокові фінансові інвестиції	262	262	3 200	248	9 241	9 561	9 721
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 762	4 290	3 661	2 798	4 387	3 218	3 875
Відстрочені податкові активи	7	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>405 322</b>	<b>405 448</b>	<b>698 031</b>	<b>1 144 168</b>	<b>1 565 556</b>	<b>2 718 526</b>	<b>2 983 644</b>
Виробничі запаси	8 531	10 587	15 519	23 910	52 294	106 437	102 397
Незавершене виробництво	199 767	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 741 261	1 709 977
Товари	7 087	6 144	5 706	3 333	4 696	20 854	20 753
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	366 814
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	305	96	17 064	33 484	46 606	23 727	42 423
Інша поточна дебіторська заборгованість	22 454	13 555	20 313	37 969	44 415	57 746	67 774
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 812	14 077	239 396	340 522	26 375	237 837	366 444
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	9 801
Інші оборотні активи	0	0	0	0	71 333	186 943	113 108
<b>Баланс</b>	<b>449 850</b>	<b>465 245</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 890 044</b>	<b>3 157 345</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>10 408</b>	<b>12 357</b>	<b>11 134</b>	<b>19 157</b>	<b>33 618</b>	<b>859 021</b>	<b>880 490</b>
Зареєстрований капітал	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384	5 384
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	74 088
<b>II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення</b>	<b>164 355</b>	<b>128 141</b>	<b>482 059</b>	<b>822 123</b>	<b>758 901</b>	<b>464 621</b>	<b>694 712</b>
Довгострокові кредити банків	18 789	18 000	1 000	0	12 824	57 814	65 395
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	629 317
<b>III. Поточні зобов'язання та забезпечення</b>	<b>274 473</b>	<b>315 474</b>	<b>268 854</b>	<b>369 229</b>	<b>915 422</b>	<b>1 566 402</b>	<b>1 582 143</b>
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	433 500
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	185 250
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	123 216	68 365	42 722	51 317	577 318	1 214 050	790 401
з страхування	60	230	355	1 282	0	0	185 250
з оплати праці	235	654	534	1 979	1 724	2 294	2 212
Поточні забезпечення	1 193	1 972	1 898	4 910	8 479	14 706	20 722
Інші поточні зобов'язання	0	0	3 269	6 136	12 356	30 654	22 304
Інші поточні зобов'язання	29 656	150 752	159 817	194 873	109 421	101 627	127 754
<b>Баланс</b>	<b>449 850</b>	<b>456 245</b>	<b>762 047</b>	<b>1 210 509</b>	<b>1 707 941</b>	<b>2 890 044</b>	<b>3 157 345</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	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*	6М2018*
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>222 576</b>	<b>315 764</b>	<b>319 753</b>	<b>449 212</b>	<b>512 536</b>	<b>560 246</b>	<b>980 275</b>	<b>1 148 735</b>
Собівартість реалізованої продукції	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	507 240	874 385	1 061 257
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(700)</b>	<b>61 133</b>	<b>62 369</b>	<b>79 549</b>	<b>79 470</b>	<b>53 006</b>	<b>105 890</b>	<b>87 478</b>
Інші операційні доходи	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	41 419	107 215	58 757
Адміністративні витрати	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	19 562	38 940	43 249
Витрати на збут	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	6 109	12 132	7 185
Інші операційні витрати	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	45 548	117 993	60 794
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(16 345)</b>	<b>37 699</b>	<b>38 057</b>	<b>48 408</b>	<b>36 427</b>	<b>23 206</b>	<b>44 040</b>	<b>35 007</b>
Інші доходи	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	420	51 344	0
Фінансові витрати	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	5 787	10 955	7 940
Інші витрати	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	400	50 932	17
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(1 019)</b>	<b>2 762</b>	<b>4 512</b>	<b>11 318</b>	<b>19 114</b>	<b>17 439</b>	<b>33 497</b>	<b>27 050</b>
Податок на прибуток	0	813	1 156	3 295	4 653	4 199	8 304	5 581
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 019)</b>	<b>1 949</b>	<b>3 356</b>	<b>8 023</b>	<b>14 461</b>	<b>13 240</b>	<b>25 193</b>	<b>21 469</b>

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»