

## Рейтинговий звіт TJST 017-005 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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
Дата оновлення:	11.07.2019 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій Q5 – U5; серій V5, W5; серій X5 – E6 – uaBB 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+
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 2018 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 серії Q5-U5**

Дата	30.06.2015	19.05.2016	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019
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	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019
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	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019
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	25.10.2016	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019
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	17.05.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019
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	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	08.11.2018	11.07.2019
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 F7-L7**

Дата	13.06.2017	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019
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 M7-W7**

Дата	24.10.2017	27.06.2018	08.11.2018	11.07.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій X7-A8**

Дата	06.03.2018	08.11.2018	11.07.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

**Історія кредитного рейтингу серій B8-M8**

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

**Історія кредитного рейтингу серій N8-V8**

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

Позичальник або окремий 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 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 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, 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 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, 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 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, 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 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 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 (100%), житлових будинків №4 (100%), 6 (100%), 7 (100%), 9 (100%), 10 (100%) по просп. Московському (між вул. Дванадцятого Квітня та вул. Бібліка) 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) (100%), житлового будинку №5 – 100%, №6 – 100%, №7 – 100% 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 – 100%, №9 – 100%, №10 – 100%, №11 – 100%, №12 – 100%, №14 – 100%, №15 – 98% по вул. Лисаветинська, 1-А; житлового будинки №10 – 100%, №11 – 100%, №12 – 100%, №14 – 100% 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.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (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 (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.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*	6М2018*	2018*
Активи	456 245	764 544	1 210 509	1 707 941	2 196 924	2 890 044	3 157 345	3 825 713
Незавершені капітальні інвестиції	223 930	304 123	463 723	1 047 870	1 177 932	1 747 935	1 716 651	2 109 437
Дебіторська заборгованість	122 996	359 590	534 939	299 124	587 258	552 070	843 455	986 747
Власний капітал	12 357	15 713	19 157	33 618	480 057	859 021	880 490	905 714
Кредиторська заборгованість	139 427	93 192	155 703	693 645	977 368	1 334 121	998 585	969 898

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

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

Показник	2013*	2014*	2015*	2016*	6М2017*	2017*	6М2018*	2018*
Валовий прибуток (збиток)	61 133	62 369	79 549	79 470	53 006	105 890	87 478	176 863
Операційний прибуток (збиток)	37 699	38 057	48 408	36 427	23 206	44 040	35 007	76 109
Чистий прибуток (збиток)	1 949	3 356	8 023	14 461	13 240	25 193	21 469	46 716

\*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 одної 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 31.12.2018 р. валюта балансу АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» дорівнювала 3 825 713,0 тис. грн. Суттєве зростання у II півріччі поточного року на 21% було зумовлено, насамперед, акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У пасиві зростання відбулось за рахунок прибуткової діяльності, а також залучення додаткових позикових ресурсів.

Джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси (76%). Власний капітал складав 905 714,0 тис. грн. (+25 224,0 тис. грн. у II 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 – 746 674,0 тис. грн. (20% валюти балансу).

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями: 2 109 437,0 тис. грн. або 55% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Харкові); основними засобами – 181 211,0 тис. грн. або 5% активів (переважно об'єкти нерухомості, транспортні засоби тощо).

На більш ліквідні активи, а саме: залишки грошових коштів на рахунках (24 352,0 тис. грн.); фінансові інвестиції (307 070,0 тис. грн.: переважно внески до

статутних капіталів інших компаній, облігації, придбані для продажу тощо); поточну дебіторську заборгованість (986 747,0 тис. грн.: насамперед товарна дебіторська заборгованість); запаси (103 885,0 тис. грн.) приходилось 37% активів підприємства.

Фінансово-господарська діяльність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» за підсумками 2018 року була прибутковою, обсяг отриманого чистого прибутку дорівнював 46 716,0 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 64 377,9 тис. грн. (станом на 01.08.2018 р. - 64 036,6 тис. грн.).

В цілому, на сьогодні АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1» має **одинадцять діючих випусків облігацій**, дев'ять – 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 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	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	6М2018*	2018*
<b>I. Необоротні активи</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>	<b>198 231</b>
Нематеріальні активи	0	64	167	356	253	180	152
Незавершені капітальні інвестиції	6 678	6 674	6 674	6 674	6 674	6 674	0
Основні засоби	39 567	50 417	56 454	121 727	151 812	153 251	181 211
Довгострокові фінансові інвестиції	262	3 200	248	9 241	9 561	9 721	9 742
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 290	3 661	2 798	4 387	3 218	3 875	7 126
Відстрочені податкові активи	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</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>	<b>3 627 482</b>
Виробничі запаси	10 587	15 519	23 910	52 294	106 437	102 397	103 885
Незавершене виробництво	217 252	298 143	457 049	1 041 196	1 741 261	1 709 977	2 109 437
Товари	6 144	5 706	3 333	4 696	20 854	20 753	44 713
Векселя одержані	233	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	95 268	82 817	122 964	181 728	232 760	366 814	487 446
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	96	17 064	33 484	46 606	23 727	42 423	58 839
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 555	20 313	37 969	44 415	57 746	67 774	81 342
Інша поточна дебіторська заборгованість	14 077	239 396	340 522	26 375	237 837	366 444	359 120
Поточні фінансові інвестиції	46 141	15 360	107 484	85 500	85 500	161 068	290 202
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 095	4 270	17 453	11 413	1 891	9 801	24 352
Інші оборотні активи	0	0	0	71 333	186 943	113 108	9 479
<b>Баланс</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>3 825 713</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</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>	<b>905 714</b>
Зареєстрований капітал	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438	5 438
Резервний капітал	0	808	808	808	808	808	808
Додатковий капітал	3 287	0	0	0	800 156	800 156	800 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 686	4 942	12 965	27 426	52 619	74 088	99 312
<b>II. Довгострокові зобов'язання та забезпечення</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>	<b>1 101 849</b>
Довгострокові кредити банків	18 000	1 000	0	12 824	57 814	65 395	9 833
Довгострокові забезпечення	36 369	56 379	13 333	17 722	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	73 772	424 680	808 790	728 355	406 807	629 317	1 092 016
<b>III. Поточні зобов'язання та забезпечення</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>	<b>1 818 150</b>
Короткострокові кредити банків	24 460	13 110	12 517	0	0	0	79 286
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	494	0	46 631	100 000	100 000	433 500	427 756
Векселі видані	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	68 206	47 149	49 584	106 124	103 071	185 250	206 292
Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів, з бюджетом	68 365	42 722	51 317	577 318	1 214 050	790 401	746 674
зі страхування	230	355	1 282	0	0	185 250	0
з оплати праці	654	534	1 979	1 724	2 294	2 212	0
Інші поточні зобов'язання	1 972	1 898	4 910	8 479	14 706	20 722	16 932
Поточні забезпечення	0	3 269	6 136	12 356	30 654	22 304	25 874
Інші поточні зобов'язання	150 752	159 817	194 873	109 421	101 627	127 754	315 336
<b>Баланс</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>	<b>3 825 713</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*	2017*	6М2018*	2018*
<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>980 275</b>	<b>1 148 735</b>	<b>2 102 259</b>
Собівартість реалізованої продукції	223 276	254 631	257 384	369 663	433 066	874 385	1 061 257	1 925 396
<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>105 890</b>	<b>87 478</b>	<b>176 863</b>
Інші операційні доходи	30 902	17 186	22 891	40 074	68 888	107 215	58 757	155 970
Адміністративні витрати	7 904	11 390	15 027	20 063	30 962	38 940	43 249	80 652
Витрати на збут	1 427	4 251	4 806	5 694	11 062	12 132	7 185	16 804
Інші операційні витрати	37 216	24 979	27 370	45 458	69 907	117 993	60 794	159 268
<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>44 040</b>	<b>35 007</b>	<b>76 109</b>
Інші доходи	94 584	22 107	367 088	830 414	662 390	51 344	0	323 151
Фінансові витрати	15 254	31 348	33 448	37 051	16 994	10 955	7 940	16 439
Інші витрати	64 004	25 696	367 185	830 453	662 709	50 932	17	323 253
<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>33 497</b>	<b>27 050</b>	<b>59 568</b>
Податок на прибуток	0	813	1 156	3 295	4 653	8 304	5 581	12 852
<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>25 193</b>	<b>21 469</b>	<b>46 716</b>

\*фінансову звітність складено за МСФЗ

Джерело: фінансова звітність АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»