

Рейтинговий звіт INBR 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Інвест-Будресурс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 42 667 845,0 грн.; серії В – 2 585 160,0 грн. на загальну суму: 45 253 005,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 55,0 грн.; серії В – 60,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 775 779 шт.; серії В – 43 086 шт. загальною кількістю: 818 865 шт.
Термін розміщення:	• серій А, В – з 11.12.2013 р. по 10.12.2014 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 29.03.2017 р.
Термін погашення:	серій А, В – з 30.03.2017 р. по 25.03.2018 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	17.12.2013 р.
Дата оновлення:	01.06.2017 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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 кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Інвест-Будресурс» за I квартал 2017 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, що надана 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

Дата	17.12.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	27.08.2015	10.11.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	17.03.2016	26.05.2016	18.08.2016	24.11.2016	16.03.2017	01.06.2017			
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB			
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний			
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження			

Позичальник або окремих 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.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaBB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Інвест-Будресурс» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлового будинку №3 з вбудованими нежитловими приміщеннями, який входить до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В;
- участю у проекті генпідрядника ТОВ «Будівельна компанія «ДЕВЕНСТРОЙ», який має досвід виконання комплексних будівельно-монтажних робіт, пов'язаних з будівництвом житлової нерухомості.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Інвест-Будресурс» обмежується:

- збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	9M2016	2016	3M2017
Активи	27 875	29 636	115 245	115 604	177 312	179 683	203 094	204 663
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	13 745	10 166	10 260	10 381	10 297	10 272	10 316	10 300
Капітальні інвестиції	0	0	5 979	23 349	44 208	104 563	116 649	18 185
Готова продукція	0	0	0	0	0	0	0	110 027
Дебіторська заборгованість	1 068	5 257	5 032	27 229	29 331	20 563	25 863	22 537
Власний капітал	(381)	(971)	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(36 481)	(38 132)	(39 272)
Поточні зобов'язання	28 256	30 607	78 637	83 199	148 827	170 911	195 973	198 682
Кредиторська заборгованість	70	42	75	286	60	290	133	3 443

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	3M2016	6M2016	9M2016	2016	3M2017
Чистий дохід від реалізації	293	10 083	0	0	53	38	55	83	115	32
Собівартість реалізованої продукції	272	10 059	0	0	0	36	36	36	36	0
Валовий прибуток (збиток)	21	24	0	0	53	2	19	47	79	32
Операційний прибуток (збиток)	(509)	(259)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(16 879)	(17 523)	(19 423)	(21 228)	(1 049)
Податок на прибуток	8	4	0	6	3	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(517)	(591)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(16 990)	(17 373)	(19 713)	(21 228)	(1 140)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Інвест-Будресурс» (далі – ТОВ «Інвест-Будресурс» або підприємство) було створено у 2005 році, засновниками підприємства виступали ТОВ «АНЬЮІТЕТ ПРОЕКТ» та Міжнародна бізнес компанія «ЗМ Портфоліо Інк.».

Реєстрацію ТОВ «Інвест-Будресурс» було проведено 20.03.2008 р. Печерською районною у м. Києві Державною адміністрацією (Свідоцтво про державну реєстрацію - серія А01 №262603, код ЄДРПОУ: 33599166). Юридична адреса: 01015, м. Київ, вул. Івана Мазепи, 38.

На сьогодні основним напрямом діяльності підприємства є організація будівництва житлової та комерційної нерухомості, а також здійснення операцій з нерухомим майном.

Згідно з останньою редакцією Статуту, затвердженого загальними зборами учасників (Протокол №08/11-16 від 08.11.2016 р.) статутний капітал ТОВ «Інвест-Будресурс» складає 16 389,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). У IV кварталі 2016 року ТОВ «СИТИ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ» викупило частку, яка становить 77,95% (12 775 214,02 грн.) статутного капіталу у Компанії «СОТІАСЕЛ ВЕНЧЕРЗ ЛІМІТЕД». Учасниками підприємства є три юридичні особи. Розподіл часток між учасниками ТОВ «Інвест-Будресурс» дозволяє Компанії «СОТІАСЕЛ ВЕНЧЕРЗ ЛІМІТЕД» здійснювати одноосібний контроль за діяльністю підприємства.

Протягом періоду, що аналізувався, за даними підприємства, заходи контролюючими органами до підприємства не застосовувались, претензії, які знаходяться на розгляді в суді, станом на 31.03.2017 р. відсутні.

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Інвест-Будресурс» як замовник реалізує проект будівництва житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва (III черга, будинок №3).

У II кварталі 2013 року підприємство розпочало будівництво будинку №3, з метою фінансування якого ТОВ «Інвест-Будресурс» здійснило випуск цільових облігацій серій А та В загальним номінальним обсягом 45 253,0 тис. грн.

Проектом було передбачено будівництво 26-ти поверхового житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями (категорія складності - V), який входить до складу вищезазначеного житлового комплексу. Згідно з затвердженою проектною документацією загальна площа будинку №3 складає 12 506,0 кв. м.

Будівництво житлового комплексу здійснюється на земельній ділянці загальною площею 4,553 га. Цільове призначення ділянки – будівництво, експлуатація та обслуговування житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення. Земельна ділянка відведена у постійне користування Головному управлінню розвідки Міністерства оборони України на підставі наступних документів: Рішення Київської міської ради від 28.09.2006 р. за № 83/140 про передачу ТОВ «Інвест-Будресурс» земельної ділянки по

вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва; Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, серія ЯЯ 382716 від 03.10.2007 р.

У свою чергу між ТОВ «Інвест-Будресурс», ГУ розвідки МОУ та ТОВ «Глобал Інвест» було укладено договір №1 від 10.09.2012 р. «Про зміну сторони у договорі «На пайову участь у будівництві житла» від 18.11.2004 №36 та у договорі «Про передачу функцій Змовника» від 16.07.2008 р. №87Д. Згідно укладеного договору №1 функції пайовика та замовника будівництва житлового комплексу переходять від ТОВ «Глобал Інвест» до ТОВ «Інвест-Будресурс». При цьому ТОВ «Інвест-Будресурс» зобов'язується передати ГУ розвідки МОУ 13 квартир проектною площею 611,39 кв. м житла у житловому будинку №3, а також відповідних площ у інших будинках, які входять до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва (III черга).

Для реалізації проекту будівництва ТОВ «Інвест-Будресурс» отримало Дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України від 19.11.2013 р. за № ІУ 115133230783. Генеральним проектувальником виступає ТОВ «Печерська архітектурна майстерня». Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДЕВЕНСТРОЙ», з яким ТОВ «Інвест-Будресурс» уклало Договір підряду на капітальне будівництво №23/01-2013 від 23.01.2013 р. Згідно з додатками до договору підряду ТОВ «Інвест-Будресурс» та ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДЕВЕНСТРОЙ» було затверджено зведені графіки виконання та фінансування будівельних робіт, відповідно до яких будівництво житлового будинку попередньо було заплановано здійснити у період з травня 2013 року по березень 2016 року.

На початку 2016 року підприємством було внесено зміни до проспекту емісії облігації щодо продовження терміну обігу та погашення облігацій, та, відповідно, було внесено зміни до графіку фінансування та будівництва житлового будинку. Згідно зі змінами, завершення будівництва було заплановано і фактично здійснено у березні 2017 року.

Станом на сьогодні будівельні роботи на об'єкті виконано у повному обсязі, житловий будинок №3 введено в експлуатацію, про що свідчить отриманий Сертифікат серія ІУ №165170831763 від 24.03.2017 р. Сертифікат було видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 22.03.2017 р.

Фінансові показники Станом на 31.03.2017 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 204 663,0 тис. грн. Неістотне зростання у I кварталі 2017 року на 0,8%, було зумовлено акумулюванням капітальних інвестицій, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту, у структурі пасиву – збільшенням поточної товарної кредиторської заборгованості.

Основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 39 272,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. При цьому зареєстрований сплачений капітал дорівнював 16 389,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.03.2017 р. практично повністю було представлено коштами, які надійшли у формі позик, а також коштами, отриманими від розміщення цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які було представлено капітальними інвестиціями – 18 185,0 тис. грн. або 9,0% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); готовою продукцією – 110 027,0 тис. грн. 54% активів (збудований житловий будинок), балансовою вартістю інвестиційної нерухомості – 10 154,0 тис. грн. або 5% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (22 537,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (43 347,0 тис. грн., переважно частки у статутних капіталах інших підприємств) та грошові кошти на рахунках (10,0 тис. грн.) приходилось 32% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за підсумками перших трьох місяців 2017 року була збитковою, що пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами, адміністративних витрат, витрат, пов'язаних з організацією будівельного процесу, а також продажем та передачею об'єктів нерухомості. Підприємство отримало збитки у обсязі (-) 1 140,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 31.03.2017 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 182 942,4 тис. грн. Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій було прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «Інвест-Будресурс» (Протокол від 25.11.2013 р. за № 25/11-2013). Емітент раніше не здійснював випуск облігацій.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва житлового будинку №3 з вбудованими нежитловими приміщеннями, який входить до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва.

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Страховиком виступає ПрАТ «Страхове товариство «СТРОЙПОЛІС». Згідно з договором добровільного страхування відповідальності перед третіми особами № ДД 131125/001 від 25.11.2013 р. предметом страхування є майнові інтереси Страхувальника, пов'язані з відшкодуванням збитків, що можуть бути завдані власникам облігацій серій А та В внаслідок неналежного виконання або невиконання ним своїх зобов'язань за облігаціями вищезазначених серій, які емітовані ТОВ «Інвест-Будресурс». Загальна страхова сума за Договором складає 45 253,0 тис. грн.

Джерелом погашення цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів у житловому будинку №3, який входить до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва. Одна облігація серії А надає право на отримання

0,01 квадратного метру загальної площі обраної квартири, одна облігація серії В – 0,01 квадратного метру вбудованого нежитлового приміщення. Крім того, ТОВ «Інвест-Будресурс» зобов'язується передати Головному управлінню розвідки Міністерства оборони України 13 квартир проектною площею 611,39 кв. м житла у житловому будинку №3.

Згідно з умовами випуску цільових облігацій серій А та В розміщення цінних паперів передбачено у період з 11.12.2013 р. по 10.12.2014 р. Станом на 31.03.2017 р. облігації серій А та В було розміщено у повному обсязі. Підприємство отримало постійні свідоцтва НКЦПФР від 16.12.2013 р. № 223/2/2013 та № 224/2/2013 від 24.11.2014 р. відповідно.

Згідно з протоколом Загальних зборів учасників ТОВ «ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС» від 15.01.2016 р. №15/01-16 підприємство зареєструвало в НКЦПФР (зміни зареєстровано 15.02.2016 р.) внесені зміни у проспект емісії облігацій, згідно яких обіг цінних паперів було продовжено до 29.03.2017 р., відповідно, погашення передбачено у період з 30.03.2017 р. по 25.03.2018 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Інвест-Будресурс» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Інвест-Будресурс», тис. грн.

Актив	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017
I. Необоротні активи	13 745	23 906	98 426	60 979	59 836	54 098	53 702
Нематеріальні активи	0	10	36	56	47	38	36
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	0	0	19	19
Основні засоби	15	13	106	227	143	162	146
Довгострокові фінансові інвестиції	13 730	13 730	88 130	50 542	49 492	43 725	43 347
Інвестиційна нерухомість	0	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154
II. Оборотні активи	14 130	5 729	16 819	54 625	86 887	148 996	150 961
виробничі запаси	0	0	25	58	472	227	221
незавершене виробництво	0	0	5 979	23 407	44 208	116 630	18 166
готова продукція	10 059	0	0	0	0	0	110 027
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	138	138	130	130	130	31	34
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	0	26	889	5 064	10 971	19 773	21 033
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	2	3 083	6 069	15 358	4 207	620
Інша поточна дебіторська заборгованість	930	5 091	930	15 966	2 872	1 852	850
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 003	471	5 753	3 989	12 606	6 276	10
Інші оборотні активи	0	1	3	0	0	0	0
Витрати майбутніх періодів	0	1	27	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття	0	0	0	0	30 589	0	0
Баланс	27 875	29 636	115 245	115 604	177 312	203 094	204 663
Пасив							
I. Власний капітал	(381)	(971)	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(39 282)
Зареєстрований капітал	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(16 769)	(17 360)	(22 449)	(29 237)	(33 157)	(54 521)	(55 661)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	0	42 668	45 253	45 253	45 253	45 253
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	42 668	45 253	45 253	45 253	45 253
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	28 256	30 607	78 637	83 199	148 827	195 973	198 682
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	9	37	75	286	58	131	3 212
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	56	0	0	0	2	2	37
зі страхування	2	0	0	0	0	0	41
з оплати праці	4	5	0	0	0	0	153
Інші поточні зобов'язання	28 186	30 565	78 562	82 913	148 767	195 840	195 239
Баланс	27 875	29 636	115 245	115 604	177 312	203 094	204 663

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Інвест-Будресурс», тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	3М2016	9М2016	2016	3М2017
Чистий дохід від реалізації продукції	293	10 083	0	0	53	38	83	115	32
Собівартість реалізованої продукції	272	10 059	0	0	0	36	36	36	0
Валовий прибуток (збиток)	21	24	0	0	53	2	47	79	32
Адміністративні витрати	0	190	447	2 401	2 380	531	1 676	2 297	608
Витрати на збут	0	0	225	943	76	168	683	1 782	321
Інші операційні доходи	278	0	3	0	7	0	0	0	0
Інші операційні витрати	900	93	656	1 046	1 410	16 182	17 111	17 228	152
Операційний прибуток (збиток)	(601)	(259)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(16 879)	(19 423)	(21 228)	(1 049)
Доход від участі в капіталі	0	0	0	0	11	0	0	9	0
Фінансові доходи	0	1	28	399	0	4	9	10 582	0
Фінансові витрати	0	329	3 796	2 816	259	115	348	486	142
Інші доходи	17 349	0	1 207	30 457	2 400	0	0	0	430
Інші витрати	17 257	0	1 203	30 432	2 263	0	6 438	10 241	379
Фінансові результати до оподаткування	(509)	(587)	(5 089)	(6 782)	(3 917)	(16 990)	(19 713)	(21 364)	(1 140)
Податок на прибуток	8	4	0	6	3	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(517)	(591)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(16 990)	(19 713)	(21 364)	(1 140)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»



Житловий комплекс по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва (будинок №3)

Джерело: інформація ТОВ «Інвест-Будресурс»