

Рейтинговий звіт INBR 002-001 про визначення 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії С – 268 513 680,0 грн.; серії D – 9 409 500,0 грн. серії E – 32 732 000,0 грн. на загальну суму: 310 655 180,0 грн.
Номинальна вартість однієї облігації:	серії С – 120,0 грн.; серії D – 170,0 грн., серії E – 196 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії С – 2 237 614 шт.; серії D – 55 350 шт., серії E – 167 шт. загальною кількістю: 2 293 131 шт.
Термін розміщення:	серій С – E - з 26.02.2018 р. по 25.02.2019 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 29.09.2020 р.
Термін погашення:	серій С - E – з 30.09.2020 р. по 29.09.2021 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	15.03.2018 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Вихідна інформація

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Інвест-Будресурс» за 2012-2016 рр., 9 місяців 2017 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

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

Дата	15.03.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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.

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

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

- введенням в експлуатацію житлового будинку №3 (III черга) з вбудованими нежитловими приміщеннями, який входить до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва;
- участю у проєкті 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	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017	9М2017
Активи	29 636	115 245	115 604	177 312	203 094	204 663	178 138	153 463
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	10 166	10 260	10 381	10 297	10 316	10 300	10 301	10 281
Капітальні інвестиції	0	5 979	23 349	44 208	116 649	18 185	27 665	47 785
Готова продукція	0	0	0	0	0	110 027	72 566	36 432
Дебіторська заборгованість	5 257	5 032	27 229	29 331	25 863	22 537	21 932	14 867
Власний капітал	(971)	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(39 272)	(74 920)	(103 755)
Поточні зобов'язання	30 607	78 637	83 199	148 827	195 973	198 682	219 740	241 715
Кредиторська заборгованість	42	75	286	60	133	3 443	504	3 590

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	9М2016	2016	3М2017	6М2017	9М2017
Чистий дохід від реалізації	10 083	0	0	53	83	115	32	17 174	26 484
Собівартість реалізованої продукції	10 059	0	0	0	36	36	0	37 465	73 598
Валовий прибуток (збиток)	24	0	0	53	47	79	32	(20 291)	(47 114)
Операційний прибуток (збиток)	(259)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(19 423)	(21 228)	(1 049)	(23 627)	(52 291)
Податок на прибуток	4	0	6	3	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(591)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(19 713)	(21 228)	(1 140)	(36 788)	(65 623)

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 статутний капітал ТОВ «Інвест-Будресурс» станом на 30.09.2017 р. складає 16 389,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є дві юридичні особи.

Протягом періоду, що аналізувався, заходи контролюючими органами до підприємства не застосовувались, претензії, які знаходяться на розгляді в суді, станом на 30.09.2017 р. відсутні. ТОВ «Інвест-Будресурс» не має дочірніх компаній, представництв та філій, не бере участі у фінансово-промислових групах та об'єднаннях. Чисельність штатних працівників підприємства на дату проведення рейтингової процедури дорівнювала 17 осіб.

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Інвест-Будресурс» як замовник реалізує масштабний проект будівництва житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва. До складу комплексу входить 6 житлових будинків.

У II кварталі 2013 року підприємство розпочало будівництво будинку №3, з метою фінансування будівництва 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 №3 з вбудованими нежитловими приміщеннями (категорія складності - V).

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 акту готовності об'єкта до експлуатації від 22.03.2017 р.

З метою фінансування будівництва 3-секційного житлового будинку №2, паркінгу П2 (II черга), які входять до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва ТОВ «Інвест-Будресурс» здійснило випуск цільових незабезпечених облігацій серій С, D, E загальною номінальною вартістю 310 655 180,0 грн., які є предметом рейтингування.

Проектно-кошторисна документація була затверджена Наказом ТОВ «Інвест-Будресурс» від 26.04.2017 р. № 02-осн. Для реалізації проекту будівництва ТОВ «Інвест-Будресурс» отримало наступні документи:

- затверджений ТОВ «Укрбудекспертиза» Експертний звіт №3-059-17-ЕП/КО від 26.04.2017 р. та додаток до Експертного звіту (Коригування I, II, IV, V, VI, VIII, X черг будівництва) №3-059-17-ЕП/КО від 26.04.2017 р.
- Дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України від 22.04.2014 р. за № ІУ 115141120529.

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. Крім того, було укладено додаткові договори до договору підряду №2 від 26.11.2016 р. та №3 від 16.08.2017 р.

Відповідно до затверджених графіків будівництва та фінансування, зведення житлового будинку №2 та паркінгу заплановано завершити у вересні 2020 року. На дату проведення рейтингової процедури на об'єкті виконуються наступні роботи: возведення монолітної конструкції на рівні 3-го поверху, знесення зелених насаджень з під плями забудови, розробка котловану паркінгу П2.

Фінансові показники На 30.09.2017 р. валюта балансу підприємства становила 153 463,0 тис. грн. Суттєве зростання активів у період, що аналізувався, переважно відбулось за рахунок акумулювання капітальних витрат (пов'язано з реалізацією будівельних проектів у місті Києві), а також здійсненням підприємством авансових платежів. У структурі пасиву зростання відбулось за рахунок залучення позикових ресурсів.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 103 755,0 тис. грн. (зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів). Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, а також від розміщення цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: інвестиційною нерухомістю – 10 154,0 тис. грн. (7%), незавершеними капітальними інвестиціями – 47 785,0 тис. грн. (31% активів - витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту м. Києві по вул. Львівській), а також готовою продукцією – 36 432,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (66,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (14 867,0 тис. грн. - видані аванси, бюджетна заборгованість тощо); фінансові інвестиції (43 347,0 тис. грн.) приходилось 38% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за результатами 9 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 (-) 65 623,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 20.12.2017 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 243 366,5 тис. грн.

ТОВ «Інвест-Будресурс» у цілому здійснило 2 випуски цільових облігацій. На сьогодні перший випуск (серії А, В) перебуває на стадії погашення, другий випуск (серії С, D, E) – перебуває на стадії розміщення.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових незабезпечених облігацій серій С, D, E ТОВ «Інвест-Будресурс» визначено на рівні **uaBBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2012	2013	2014	2015	2016	6М2017	9М2017
I. Необоротні активи	23 906	98 426	60 979	59 836	54 098	53 708	53 686
Нематеріальні активи	10	36	56	47	38	41	39
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	0	19	19	19
Основні засоби	13	106	227	143	162	147	127
Довгострокові фінансові інвестиції	13 730	88 130	50 542	49 492	43 725	43 347	43 347
Інвестиційна нерухомість	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154
II. Оборотні активи	5 729	16 819	54 625	86 887	148 996	124 430	99 777
виробничі запаси	0	25	58	472	227	133	135
незавершене виробництво	0	5 979	23 407	44 208	116 630	27 646	47 766
готова продукція	0	0	0	0	0	72 566	36 432
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	138	130	130	130	31	34	37
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	26	889	5 064	10 971	19 773	16 336	12 184
Інша поточна дебіторська заборгованість	2	3 083	6 069	15 358	4 207	4 712	1 795
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 091	930	15 966	2 872	1 852	850	851
Грошові кошти та їх еквіваленти	471	5 753	3 989	12 606	6 276	2 148	66
Інші оборотні активи	1	3	0	0	0	5	511
Витрати майбутніх періодів	1	27	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття	0	0	0	30 589	0	0	0
Баланс	29 636	115 245	115 604	177 312	203 094	178 138	153 463
Пасив							
I. Власний капітал	(971)	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(74 920)	(103 755)
Зареєстрований капітал	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 360)	(22 449)	(29 237)	(33 157)	(54 521)	(91 309)	(120 144)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	42 668	45 253	45 253	45 253	33 318	15 503
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	42 668	45 253	45 253	45 253	33 318	15 503
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	30 607	78 637	83 199	148 827	195 973	219 740	241 715
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	37	75	286	58	131	291	389
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	0	0	0	2	2	34	32
зі страхування	0	0	0	0	0	38	36
з оплати праці	5	0	0	0	0	141	135
Інші поточні зобов'язання	30 565	78 562	82 913	148 767	195 840	219 236	238 125
Баланс	29 636	115 245	115 604	177 312	203 094	178 138	153 463

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2012	2013	2014	2015	9М2016	2016	3М2017	6М2017	9М2017
Чистий дохід від реалізації продукції	10 083	0	0	53	83	115	32	17 174	26 484
Собівартість реалізованої продукції	10 059	0	0	0	36	36	0	37 465	73 598
Валовий прибуток (збиток)	24	0	0	53	47	79	32	(20 291)	(47 114)
Адміністративні витрати	190	447	2 401	2 380	1 676	2 297	608	1 279	1 904
Витрати на збут	0	225	943	76	683	1 782	321	849	1 252
Інші операційні доходи	0	3	0	7	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	93	656	1 046	1 410	17 111	17 228	152	1 208	2 021
Операційний прибуток (збиток)	(259)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(19 423)	(21 228)	(1 049)	(23 627)	(52 291)
Доход від участі в капіталі	0	0	0	11	0	9	0	0	0
Фінансові доходи	1	28	399	0	9	10 582	0	0	0
Фінансові витрати	329	3 796	2 816	259	348	486	142	297	468
Інші доходи	0	1 207	30 457	2 400	0	0	430	430	430
Інші витрати	0	1 203	30 432	2 263	6 438	10 241	379	13 294	13 294
Фінансові результати до оподаткування	(587)	(5 089)	(6 782)	(3 917)	(19 713)	(21 364)	(1 140)	(36 788)	(65 623)
Податок на прибуток	4	0	6	3	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(591)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(19 713)	(21 364)	(1 140)	(36 788)	(65 623)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»