

## **Рейтинговий звіт INBR 002-013 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 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.
Дата оновлення:	20.05.2021 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaBBB+
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери aa 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 IV квартал та 2020 рік в цілому, 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	08.06.2018	28.08.2018	20.12.2018	25.04.2019	27.06.2019	26.09.2019
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	підвищення	підтвердження	підтвердження
Дата	03.12.2019	21.05.2020	28.05.2020	08.09.2020	26.11.2020	20.05.2021	
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	

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

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

**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 №2 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 С-Е;
- досвідом реалізації будівельних проектів та погашення цільових облігацій шляхом передачі об'єктів нерухомості їх власникам;
- участю у проекті 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:**

- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2016	2017	2018	2019	3М2020	6М2020	9М2020	2020
Активи	203 094	154 873	511 349	660 205	674 149	684 471	690 982	802 113
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	10 316	11 288	11 195	1 539	11 664	11 635	11 606	11 578
Капітальні інвестиції	116 649	66 102	158 027	253 450	287 124	330 287	432 266	147 610
Готова продукція	-	16 371	2 514	1 554	1 554	1 554	1 554	395 917
Дебіторська заборгованість	25 863	13 807	45 519	71 201	83 702	99 716	114 435	136 802
Власний капітал	(38 132)	(111 685)	(126 906)	(130 360)	(131 501)	(130 100)	(99 032)	105 290
Поточні зобов'язання	195 973	260 651	327 600	309 310	324 395	333 316	308 759	426 148
Кредиторська заборгованість	133	7 889	56 035	74 253	105 127	111 291	84 742	78 756

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2016	2017	2018	2019	3М2020	6М2020	9М2020	2020
Чистий дохід від реалізації	115	33 048	4 500	1 121	166	3 119	3 659	3 795
Собівартість реалізованої продукції	36	91 330	13 856	-	37	2 830	3 272	3 272
Валовий прибуток (збиток)	79	(58 282)	(9 356)	1 121	129	289	387	523
Операційний прибуток (збиток)	(21 228)	(64 818)	(16 726)	(11 600)	(3 028)	(4 749)	(7997)	(11 955)
Чистий прибуток (збиток)	(21 228)	(78 553)	(15 221)	(3 454)	(1 141)	260	31 328	25 070

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).

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

У IV кварталі 2017 року статутний капітал ТОВ «Інвест-Будресурс» було збільшено на 5 000,0 тис. грн. (станом на 31.12.2020 р. сплачений у повному обсязі), до рівня в 21 389,0 тис. грн. (Протокол загальних зборів учасників від 25.10.2017 р. №25/10-17). 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 31.12.2020 р. відсутні. ТОВ «Інвест-Будресурс» не має дочірніх компаній, представництв та філій, не бере участі у фінансово-промислових групах та об'єднаннях.

**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.

Відповідно до затверджених графіків будівництва та фінансування, зведення житлового будинку №2 та паркінгу попередньо було заплановано завершити у кінці 2020 року. На дату проведення рейтингової процедури на об'єкті (будинок №2) виконані роботи з возведення монолітної конструкції та цегляної кладки,

виконуються роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж, фасадні роботи, позамайданчикові мережі, монтаж ліфтів, благоустрій. У паркінгу здійснювались роботи з облаштування влаштування внутрішніх перегородок паркінгу, благоустрою.

Станом на сьогодні житловий будинок №2 та паркінг №2 введено в експлуатацію, про що свідчать отримані Сертифікати готовності об'єктів ІУ 123201012866 та ІУ 123201013768 від 13.10.2020 р.

Крім того, компанією наразі ведеться будівництво будинку №4 та частини паркінгу П4.

**Фінансові показники** Станом на 31.12.2020 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 802 113,0 тис. грн. Збільшення у ІV кварталі 2020 року на 16% було забезпечено збільшенням балансової вартості готової продукції (об'єкти, введені в експлуатацію), а також отриманням авансів. У структурі пасиву збільшення відбулось за рахунок інших поточних зобов'язань.

Основними джерелами формування активів залишались позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства був сформований зареєстрованим капіталом та мав від'ємне значення на рівні (-) 105 290,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2020 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 інвестиційною нерухомістю – 10 154,0 тис. грн. (1,3% активів), капітальними інвестиціями – 147 610,0 тис. грн. або 18,4% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); готовою продукцією та товарами – 398 180,0 тис. грн.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (136 802,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (92 252,0 тис. грн., частки у статутних капіталах підприємств інші цінні папери) та грошові кошти на рахунках (9 347,0 тис. грн.) приходилось 29,7% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за підсумками 2020 року, на відміну від попередніх періодів, була прибутковою, що було забезпечено насамперед з отриманням інших доходів (переважно, від продажу цінних паперів). За 12 місяців 2020 року підприємство отримало прибуток у обсязі 25 070,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 31.12.2020 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 59 738,0 тис. грн. (на 30.09.2020 р. – 194 122,2 тис. грн.). Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності. Позики є бланковими.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій С-Е було прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «Інвест-Будресурс» (Протокол від 20.12.2017 р. за № 20/12-2017). Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва житлового будинку №2 з вбудованими нежитловими приміщеннями та будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінгу П2 (II черга будівництва), які входять до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва.

Джерелом погашення цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів квартир у 3-х секційному житловому будинку №2, вбудованих нежитлових приміщень та машиномісця у паркінгу, які входять до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення по вул. Львівській, 15 у Святошинському районі м. Києва.

Згідно з умовами випуску цільових облігацій серій С, D, E розміщення цінних паперів було передбачено у період з 26.02.2018 р. по 25.02.2019 р. Станом на дату проведення рейтингової процедури облігації розміщено у повному обсязі. Підприємство отримало постійні свідоцтва НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за № 15-17/2/2018 від 06.02.2018 р.

Станом на сьогодні підприємство у повному обсязі погасило облігації I випуску, серій А та В, про що свідчать отримані розпорядження НКЦПФР від 05.04.2018 р. №38-КФ-С-О та від 18.10.2017 р. №300-КФ-С-О.



## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових незабезпечених облігацій серій С, D, E ТОВ «Інвест-Будресурс» було підтверджено 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	2017	2018	2019	3М2020	6М2020	9М2020	2020
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>52 226</b>	<b>295 167</b>	<b>316 916</b>	<b>282 048</b>	<b>232 284</b>	<b>125 420</b>	<b>107 302</b>
Нематеріальні активи	38	61	54	52	50	48	47
Незавершені капітальні інвестиції	19	19	19	19	19	19	3 425
Основні засоби	1 134	1 041	1 539	1 510	1 481	1 452	1 424
Довгострокові фінансові інвестиції	40 881	283 892	305 150	270 313	220 580	113 747	92 252
Інвестиційна нерухомість	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>102 647</b>	<b>216 182</b>	<b>316 916</b>	<b>392 101</b>	<b>452 187</b>	<b>565 562</b>	<b>694 811</b>
виробничі запаси	135	197	3 153	7 471	6 182	1 712	304
незавершене виробництво	66 102	158 008	253 431	287 105	330 268	432 247	144 185
готова продукція	16 371	2 514	1 554	1 554	1 554	1 554	395 917
товари	1 302	1 302	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	25	229	372	428	492	268	293
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	11 944	27 894	50 155	56 618	65 828	83 694	93 225
Інша поточна дебіторська заборгованість	986	8 207	12 883	10 693	16 583	17 609	28 820
Інша поточна дебіторська заборгованість	852	9 189	7 791	15 963	16 813	12 864	14 464
Грошові кошти та їх еквіваленти	4 777	7 478	10 441	8 663	10 289	11 327	9 347
Інші оборотні активи	153	1 163	1 246	1 342	1 914	2 023	5 993
Витрати майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>154 873</b>	<b>511 349</b>	<b>660 205</b>	<b>674 149</b>	<b>684 471</b>	<b>690 982</b>	<b>802 113</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(111 685)</b>	<b>(126 906)</b>	<b>(130 360)</b>	<b>(131 501)</b>	<b>(130 100)</b>	<b>(99 032)</b>	<b>(105 290)</b>
Зареєстрований капітал	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(133 074)	(148 295)	(151 749)	(152 890)	(151 489)	(120 421)	(126 679)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>5 907</b>	<b>310 655</b>	<b>481 255</b>	<b>481 255</b>	<b>481 255</b>	<b>481 255</b>	<b>481 255</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	5 907	310 655	481 255	481 255	481 255	481 255	481 255
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>260 651</b>	<b>327 600</b>	<b>309 310</b>	<b>324 395</b>	<b>333 316</b>	<b>308 759</b>	<b>426 148</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	7 741	33 322	6 507	9 913	21 490	31 810	431
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом за одержаними авансами	4	15	19	5	45	44	1
за одержаними авансами	915	22 652	67 727	95 017	89 509	52 649	78 324
зі страхування	0	8	-	-	53	51	-
з оплати праці	0	38	-	192	194	188	-
Інші поточні зобов'язання	251 847	271 565	235 057	218 840	221 612	223 691	300 546
<b>Баланс</b>	<b>154 873</b>	<b>511 349</b>	<b>660 205</b>	<b>674 149</b>	<b>684 471</b>	<b>690 982</b>	<b>802 113</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2015	2016	2017	2018	2019	3М2020	6М2020	9М2020	2020
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>53</b>	<b>115</b>	<b>33 048</b>	<b>4 500</b>	<b>1 121</b>	<b>166</b>	<b>3 119</b>	<b>3 659</b>	<b>3 795</b>
Собівартість реалізованої продукції	-	36	91 330	13 856	-	37	2 830	3 272	3 272
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>53</b>	<b>79</b>	<b>(58 282)</b>	<b>(9 356)</b>	<b>1 121</b>	<b>129</b>	<b>289</b>	<b>387</b>	<b>523</b>
Адміністративні витрати	2 380	2 297	2 551	3 038	3 499	1 314	2 020	2 845	3 595
Витрати на збут	76	1 782	1 615	2 251	5 607	1 617	2 389	4 807	6 677
Інші операційні доходи	7	-	-	-	7	5	5	102	701
Інші операційні витрати	1 410	17 228	2 370	2 081	3 622	231	634	834	2 314
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(3 806)</b>	<b>(21 228)</b>	<b>(64 818)</b>	<b>(16 726)</b>	<b>(11 600)</b>	<b>(3 028)</b>	<b>(4 749)</b>	<b>(7 997)</b>	<b>(11 955)</b>
Доход від участі в капіталі	11	9	-	-	-	-	-	-	-
Фінансові доходи	-	10 582	-	808	1 170	295	446	586	701
Фінансові витрати	259	486	647	772	1 236	921	1 850	2 809	5 545
Інші доходи	2 400	-	430	69 509	158 827	37 351	94 784	236 753	258 568
Інші витрати	2 263	10 241	13 518	68 040	150 615	34 838	88 371	195 205	216 699
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(3 917)</b>	<b>(21 364)</b>	<b>(78 553)</b>	<b>(15 221)</b>	<b>(3 454)</b>	<b>1 141</b>	<b>260</b>	<b>31 328</b>	<b>25 070</b>
Податок на прибуток	3	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(3 920)</b>	<b>(21 364)</b>	<b>(78 553)</b>	<b>(15 221)</b>	<b>(3 454)</b>	<b>(1 141)</b>	<b>260</b>	<b>31 328</b>	<b>25 070</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»