

Рейтинговий звіт INBR 002-012 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:	26.11.2020 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 III квартал та 9 місяців 2020 року 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		
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+		
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний		
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження		

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 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:

- збільшенням обсягу здійснених фінансових інвестицій у реалізацію проекту будівництва 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 на 85,7 млн. грн. (за III квартал 2020 року), 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	9M2019	2019	3M2020	6M2020	9M2020
Активи	203 094	154 873	511 349	546 955	660 205	674 149	684 471	690 982
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	10 316	11 288	11 195	11 144	1 539	11 664	11 635	11 606
Капітальні інвестиції	116 649	66 102	158 027	222 493	253 450	287 124	330 287	432 266
Готова продукція	-	16 371	2 514	1 554	1 554	1 554	1 554	1 554
Дебіторська заборгованість	25 863	13 807	45 519	63 735	71 201	83 702	99 716	114 435
Власний капітал	(38 132)	(111 685)	(126 906)	(133 637)	(130 360)	(131 501)	(130 100)	(99 032)
Поточні зобов'язання	195 973	260 651	327 600	369 937	309 310	324 395	333 316	308 759
Кредиторська заборгованість	133	7 889	56 035	91 775	74 253	105 127	111 291	84 742

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2016	2017	2018	9M2019	2019	3M2020	6M2020	9M2020
Чистий дохід від реалізації	115	33 048	4 500	809	1 121	166	3 119	3 659
Собівартість реалізованої продукції	36	91 330	13 856	-	-	37	2 830	3 272
Валовий прибуток (збиток)	79	(58 282)	(9 356)	809	1 121	129	289	387
Операційний прибуток (збиток)	(21 228)	(64 818)	(16 726)	(7 472)	(11 600)	(3 028)	(4 749)	(7997)
Чистий прибуток (збиток)	(21 228)	(78 553)	(15 221)	(6 731)	(3 454)	(1 141)	260	31 328

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 ІV кварталі 2017 року статутний капітал ТОВ «Інвест-Будресурс» було збільшено на 5 000,0 тис. грн. (станом на 30.09.2020 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 30.09.2020 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 ІІ 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 (ІІ 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 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 30.09.2020 р. будівельні роботи було профінансовано у обсязі 427 686,4 тис. грн. (+85 690,7 тис. грн. протягом III кварталу 2020 року). План фінансування виконано на 100,9%.

Крім того, компанією було розпочато будівництво будинку №4 та частини паркінгу П4.

Фінансові показники Станом на 30.09.2020 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 690 982,0 тис. грн. Неістотне збільшення у III кварталі поточного року на 1,0% було забезпечено акумулюванням фінансових інвестицій та капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту. У структурі пасиву збільшення було пов'язано з прибутковою діяльністю.

Основними джерелами формування активів залишались позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства був сформований зареєстрованим капіталом та мав від'ємне значення на рівні (-) 99 032,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 30.09.2020 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. (1,5% активів), капітальними інвестиціями – 432 266,0 тис. грн. або 62,6% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); готовою продукцією та товарами – 3 817,0 тис. грн.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (114 435,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (126 611,0 тис. грн., частки у статутних капіталах підприємств інші цінні папери) та грошові кошти на рахунках (11 327,0 тис. грн.) приходилось 36,5% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за підсумками перших трьох кварталів поточного року, на відміну від попередніх періодів, була прибутковою, що було забезпечено насамперед з отриманням інших доходів (переважно, від продажу цінних паперів). За 9 місяців 2020 року підприємство отримало прибуток у обсязі 31 328,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 30.09.2020 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 194 122,2 тис. грн. (на 30.06.2020 р. – 192 809,2 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	9М2019	2019	3М2020	6М2020	9М2020
I. Необоротні активи	52 226	295 167	243 943	316 916	282 048	232 284	125 420
Нематеріальні активи	38	61	55	54	52	50	48
Незавершені капітальні інвестиції	19	19	280	19	19	19	19
Основні засоби	1 134	1 041	990	1 539	1 510	1 481	1 452
Довгострокові фінансові інвестиції	40 881	283 892	232 464	305 150	270 313	220 580	113 747
Інвестиційна нерухомість	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154
II. Оборотні активи	102 647	216 182	303 012	316 916	392 101	452 187	565 562
виробничі запаси	135	197	1 620	3 153	7 471	6 182	1 712
незавершене виробництво	66 102	158 008	222 213	253 431	287 105	330 268	432 247
готова продукція	16 371	2 514	1 554	1 554	1 554	1 554	1 554
товари	1 302	1 302	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	25	229	86	372	428	492	268
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	11 944	27 894	41 891	50 155	56 618	65 828	83 694
Інша поточна дебіторська заборгованість	986	8 207	13 944	12 883	10 693	16 583	17 609
Інша поточна дебіторська заборгованість	852	9 189	7 814	7 791	15 963	16 813	12 864
Грошові кошти та їх еквіваленти	4 777	7 478	10 311	10 441	8 663	10 289	11 327
Інші оборотні активи	153	1 163	1 316	1 246	1 342	1 914	2 023
Витрати майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-	-
III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	154 873	511 349	546 955	660 205	674 149	684 471	690 982
Пасив							
I. Власний капітал	(111 685)	(126 906)	(133 637)	(130 360)	(131 501)	(130 100)	(99 032)
Зареєстрований капітал	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(133 074)	(148 295)	(155 026)	(151 749)	(152 890)	(151 489)	(120 421)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	5 907	310 655	310 655	481 255	481 255	481 255	481 255
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	5 907	310 655	310 655	481 255	481 255	481 255	481 255
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	260 651	327 600	369 937	309 310	324 395	333 316	308 759
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	7 741	33 322	29 011	6 507	9 913	21 490	31 810
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом за одержаними авансами	4	15	19	19	5	45	44
за одержаними авансами	915	22 652	67 727	67 727	95 017	89 509	52 649
зі страхування	0	8	28	-	-	53	51
з оплати праці	0	38	102	-	192	194	188
Інші поточні зобов'язання	251 847	271 565	277 925	235 057	218 840	221 612	223 691
Баланс	154 873	511 349	546 955	660 205	674 149	684 471	690 982

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2015	2016	2017	2018	9М2019	2019	3М2020	6М2020	9М2020
Чистий дохід від реалізації продукції	53	115	33 048	4 500	809	1 121	166	3 119	3 659
Собівартість реалізованої продукції	-	36	91 330	13 856	-	-	37	2 830	3 272
Валовий прибуток (збиток)	53	79	(58 282)	(9 356)	809	1 121	129	289	387
Адміністративні витрати	2 380	2 297	2 551	3 038	2 869	3 499	1 314	2 020	2 845
Витрати на збут	76	1 782	1 615	2 251	3 647	5 607	1 617	2 389	4 807
Інші операційні доходи	7	-	-	-	7	7	5	5	102
Інші операційні витрати	1 410	17 228	2 370	2 081	1 772	3 622	231	634	834
Операційний прибуток (збиток)	(3 806)	(21 228)	(64 818)	(16 726)	(7 472)	(11 600)	(3 028)	(4 749)	(7 997)
Доход від участі в капіталі	11	9	-	-	-	-	-	-	-
Фінансові доходи	-	10 582	-	808	83	1 170	295	446	586
Фінансові витрати	259	486	647	772	675	1 236	921	1 850	2 809
Інші доходи	2 400	-	430	69 509	53 261	158 827	37 351	94 784	236 753
Інші витрати	2 263	10 241	13 518	68 040	51 928	150 615	34 838	88 371	195 205
Фінансові результати до оподаткування	(3 917)	(21 364)	(78 553)	(15 221)	(6 731)	(3 454)	1 141	260	31 328
Податок на прибуток	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток)	(3 920)	(21 364)	(78 553)	(15 221)	(6 731)	(3 454)	(1 141)	260	31 328

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»