

Рейтинговий звіт INBR 001-002 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 14.03.2016 р.
Термін погашення:	серій А, В – з 15.03.2016 р. по 10.03.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	17.12.2013 р.
Дата оновлення:	28.03.2014 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 IV квартал та 2013 рік у 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	17.12.2013	28.03.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження

Позичальник або окремий 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:

- обсягами здійснених фінансових інвестицій у реалізацію проекту 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 (станом на 31.12.2013 р. – 9,6 млн. грн.), 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:

- відсутністю у підприємства досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- 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;
- нерегульованістю 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	2009	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013
Активи	18 013	14 777	27 875	29 636	52 416	115 245
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	11 211	10 664	13 745	10 166	10 169	10 260
Капітальні інвестиції	0	0	0	0	5 720	5 979
Дебіторська заборгованість	6 749	4 109	1 068	5 257	4 589	5 032
Власний капітал	818	136	(381)	(971)	(4 009)	(6 060)
Поточні зобов'язання	17 195	14 641	28 256	30 607	56 425	78 637
Кредиторська заборгованість	51	115	70	42	136	75

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013
Чистий дохід від реалізації	18	286	293	10 083	0	0
Собівартість реалізованої продукції	0	0	272	10 059	0	0
Валовий прибуток (збиток)	18	286	21	24	0	0
Операційний прибуток (збиток)	(8 099)	(677)	(509)	(259)	(448)	(1 325)
Податок на прибуток	4	5	8	4	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(8 103)	(682)	(517)	(591)	(3 038)	(5 089)

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 №09/04-13 від 09.04.2013 р.) та зареєстрованого 25.04.2013 р. статутний капітал ТОВ «Інвест-Будресурс» станом на 31.12.2013 р. складав 16 389,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі).

Протягом періоду, що аналізувався, заходи контролюючими органами до підприємства не застосовувались, претензії, які знаходяться на розгляді в суді, станом на 31.12.2013 р. відсутні. Підприємство володіє часткою у статутному капіталі ТОВ «Хрещатик Інвестбуд» (58%). 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 розпочав реалізацію свого першого проекту, а саме 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 будівництва якого ТОВ «Інвест-Будресурс» здійснило випуск цільових облігацій серій А та В загальним номінальним обсягом 45 253,0 тис. грн.

Проектом 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 складатиме 12 506,0 кв. м.

Будівництво житлового комплексу буде здійснюватися 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 заплановано здійснити у період з травня 2013 року по березень 2016 року.

На сьогодні на об'єкті виконано роботи з будівництва побутового містечка будинку №3. Крім того виконуються роботи зі знесення зелених насаджень з майданчику забудови; роботи з розробки котловану, винесення інженерних мереж (електропостачання, тепло- та водопостачання, телефонного зв'язку тощо), інші підготовчі роботи. За даними ТОВ «Інвест-Будресурс» на кінець ІV кварталу 2013 року будівельні роботи за об'єктами було профінансовано у обсязі 9 586,8 тис. грн. (+1 102,4 тис. грн. протягом ІV кварталу 2013 року). За даними компанії станом на 31.12.2013 р. план фінансування було виконано на 106,5%.

Фінансові показники Станом на 31.12.2013 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 115 128,0 тис. грн. (Рисунок 1). Суттєве зростання за ІV квартал 2013 року, а саме на 62 712,0 тис. грн. (+120,0%) було зумовлено, насамперед, залученням позикових ресурсів, розміщенням облігацій власного випуску, здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, збільшенням залишків грошових коштів на рахунках, а також здійсненням фінансових інвестицій.

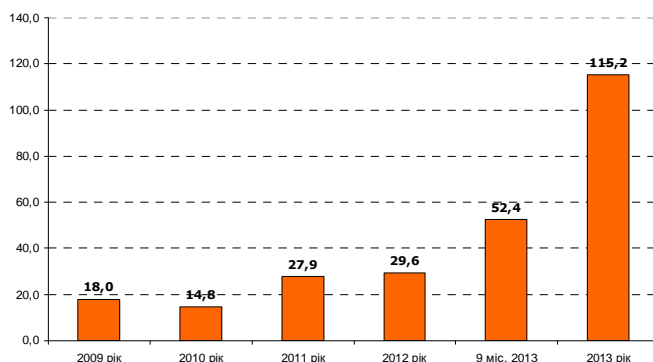


Рисунок 1. Динаміка зміни валюти балансу ТОВ «Інвест-Будресурс», млн. грн.

Джерело: за даними фінансової звітності ТОВ «Інвест-Будресурс»

На кінець 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства мав від’ємне значення на рівні (-) 6 060,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. При цьому зареєстрований капітал дорівнював 16 389,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2013 р. практично повністю було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 78 562,0 тис. грн., а також коштами від розміщення цільових облігацій власного випуску – 42 668,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 5 979,0 тис. грн. або 5,2% активів (акумульовані витрати, пов’язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); балансовою вартістю інвестиційної нерухомості – 10 154,0 тис. грн. або 8,8% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (4 915,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (56 848,0 тис. грн., переважно частки у статутних капіталах інших підприємств) та грошові кошти на рахунках (5 753,0 тис. грн.) приходилось 4,3%, 49,4% та 5,0% активів відповідно.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» протягом 2013 року була збитковою, що пов’язано насамперед зі здійсненням капітальних витрат, витрат на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами, адміністративних витрат тощо. За результатами 2013 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 5 089,0 тис. грн.

Боргові інструменти 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 31.12.2013 р. повністю розміщено облігації серії А. Підприємство отримало постійне свідоцтво НКЦПФР від 16.12.2013 р. № 223/2/2013, крім того, ТОВ «Інвест-Будресурс» отримало тимчасове свідоцтво НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій серії В від 27.11.2013 р. № 224/2/2013-Т.

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	2009	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013
I. Необоротні активи	11 211	10 664	13 745	23 906	41 501	98 426
Нематеріальні активи	0	0	0	10	12	36
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	0	38	0
Основні засоби	11 211	10 664	15	13	15	106
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	13 730	13 730	31 282	56 848
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	10 154	10 154	10 154
II. Оборотні активи	6 803	4 113	14 130	5 729	10 915	16 819
виробничі запаси	0	0	0	0	0	25
незавершене виробництво			0	0	5 682	5 979
готова продукція			10 059	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	18	116	138	138	130	130
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	0	0	0	2	2 844	3 083
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 732	3 993	930	5 091	930	930
Поточні фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	53	4	3 003	471	619	5 753
Інші оборотні активи	0	0	0	1	1	3
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	1	27	27
Баланс	18 013	14 777	27 875	29 636	52 416	115 245
Пасив						
I. Власний капітал	818	136	(381)	(971)	(4 009)	(6 060)
Зареєстрований капітал	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(15 571)	(16 253)	(16 769)	(17 360)	(20 398)	(22 449)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	0	0	0	0	42 668
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	0	0	0	42 668
Інші довгострокові зобов'язання	0	0	0	0	0	0
Довгострокові забезпечення	0	0	0	0	0	0
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	17 195	14 641	28 256	30 607	56 425	78 637
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	34	106	9	37	99	75
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	5	1	56	0	4	0
зі страхування	4	3	2	0	11	0
з оплати праці	8	5	4	5	22	0
Інші поточні зобов'язання	17 144	14 525	28 186	30 565	56 289	78 562
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	18 013	14 777	27 875	29 636	52 416	115 245

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	9 міс. 2013	2013
Чистий дохід від реалізації продукції	18	286	293	10 083	10 083	0	0
Собівартість реалізованої продукції	0	0	272	10 059	10 059	0	0
Валовий прибуток (збиток)	18	286	21	24	24	0	0
Адміністративні витрати	0	0	0	138	190	228	447
Витрати на збут	0	0	0	0	0	48	225
Інші операційні доходи	0	0	278	47	0	2	3
Інші операційні витрати	8 046	307	900	47	93	174	656
Фінансові результати від операційної діяльності	(8 028)	(21)	(601)	(161)	(259)	(448)	(1 325)
Фінансові доходи	0	0	0	1	1	0	28
Фінансові витрати	0	0	0	329	329	2 594	3 796
Інші доходи	9 578	0	17 349	0	0	105	1 207
Інші витрати	9 472	656	17 257	0	0	101	1 203
Фінансові результати до оподаткування	(8 099)	(677)	(509)	(489)	(587)	(3 038)	(5 089)
Податок на прибуток	4	5	8	4	4	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(8 103)	(682)	(517)	(493)	(591)	(3 038)	(5 089)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»