

Рейтинговий звіт INBR 001-018 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:	23.03.2018 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 2017 рік у цілому, 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	22.08.2017	12.12.2017	23.03.2018
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:	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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:

- 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;
- збільшенням обсягу статутного капіталу підприємства;
- 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;
- 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	2012	2013	2014	2015	2016	6M2017	9M2017	2017
Активи	29 636	115 245	115 604	177 312	203 094	178 138	153 463	154 873
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	10 166	10 260	10 381	10 297	10 316	10 301	10 281	11 288
Капітальні інвестиції	0	5 979	23 349	44 208	116 649	27 665	47 785	66 102
Готова продукція	0	0	0	0	0	72 566	36 432	16 371
Дебіторська заборгованість	5 257	5 032	27 229	29 331	25 863	21 932	14 867	13 807
Власний капітал	(971)	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(74 920)	(103 755)	(111 685)
Поточні зобов'язання	30 607	78 637	83 199	148 827	195 973	219 740	241 715	260 651
Кредиторська заборгованість	42	75	286	60	133	504	3 590	7 889

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	3M2017	6M2017	9M2017	2017
Чистий дохід від реалізації	10 083	0	0	53	115	32	17 174	26 484	33 048
Собівартість реалізованої продукції	10 059	0	0	0	36	0	37 465	73 598	91 330
Валовий прибуток (збиток)	24	0	0	53	79	32	(20 291)	(47 114)	(58 282)
Операційний прибуток (збиток)	(259)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(21 228)	(1 049)	(23 627)	(52 291)	(64 818)
Податок на прибуток	4	0	6	3	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(591)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(21 228)	(1 140)	(36 788)	(65 623)	(78 553)

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 31.12.2017 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 31.12.2017 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), який входить до складу вищезазначеного житлового комплексу. 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, категорія складності - V), 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. На дату проведення рейтингової процедури на об'єкті (будинок №2) виконуються наступні роботи: возведення монолітної конструкції на рівні 3-го

поверху, знесення зелених насаджень з під плями забудови, розробка котловану паркінгу П2.

Фінансові показники Станом на 31.12.2017 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» дорівнювала 154 873,0 тис. грн. Неістотне зростання у IV кварталі 2017 року на 1%, було зумовлено збільшенням залишків грошових коштів на рахунках, у структурі пасиву – збільшенням статутного капіталу підприємства.

Основними джерелами формування активів залишалися позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства, незважаючи на збільшення статутного капіталу (на 5 000,0 тис. грн. у IV кварталі 2017 року) мав від'ємне значення на рівні (-) 111 685,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2017 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 – 66 121,0 тис. грн. або 43% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); готовою продукцією – 16 371,0 тис. грн. 11% активів (збудований житловий будинок), балансовою вартістю інвестиційної нерухомості – 10 154,0 тис. грн. або 7% активів підприємства.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (13 807,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (40 881,0 тис. грн., переважно частки у статутних капіталах інших підприємств) та грошові кошти на рахунках (4 777,0 тис. грн.) приходилось 38% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за результатами 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 (-) 78 553,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній 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. (станом на 30.09.2017 р. – 234 792,4 тис. грн.).

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, було спрямовано 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 випускались 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 були 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 було передбачено у період з 11.12.2013 р. по 10.12.2014 р. Підприємство отримало постійні свідоцтва НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій 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.

Підприємство частково погасило облігації серії А, таким чином станом на 31.12.2017 р. у обігу перебувало облігацій серії А на суму 5 907,0 тис. грн. (13,8% від загального обсягу). Облігації серії В погашено у повному обсязі, про що свідчить отримане розпорядження НКЦПФР від 18.10.2017 р. №300-КФ-С-О.

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	2012	2013	2014	2015	2016	9M2017	2017
I. Необоротні активи	23 906	98 426	60 979	59 836	54 098	53 686	52 226
Нематеріальні активи	10	36	56	47	38	39	38
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	0	19	19	19
Основні засоби	13	106	227	143	162	127	1 134
Довгострокові фінансові інвестиції	13 730	88 130	50 542	49 492	43 725	43 347	40 881
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	99 777	102 647
виробничі запаси	0	25	58	472	227	135	135
незавершене виробництво	0	5 979	23 407	44 208	116 630	47 766	66 102
готова продукція	0	0	0	0	0	36 432	16 371
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	138	130	130	130	31	37	25
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	26	889	5 064	10 971	19 773	12 184	11 944
Інша поточна дебіторська заборгованість	2	3 083	6 069	15 358	4 207	1 795	986
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 091	930	15 966	2 872	1 852	851	852
Грошові кошти та їх еквіваленти	471	5 753	3 989	12 606	6 276	66	4 777
Інші оборотні активи	1	3	0	0	0	511	153
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	153 463	154 873
Пасив							
I. Власний капітал	(971)	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(103 755)	(111 685)
Зареєстрований капітал	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389	16 389	21 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(17 360)	(22 449)	(29 237)	(33 157)	(54 521)	(120 144)	(133 074)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	42 668	45 253	45 253	45 253	15 503	5 907
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	42 668	45 253	45 253	45 253	15 503	5 907
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	30 607	78 637	83 199	148 827	195 973	241 715	260 651
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	37	75	286	58	131	389	7 741
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	0	0	0	2	2	32	4
зі страхування	0	0	0	0	0	36	0
з оплати праці	5	0	0	0	0	135	0
Інші поточні зобов'язання	30 565	78 562	82 913	148 767	195 840	238 125	251 847
Баланс	29 636	115 245	115 604	177 312	203 094	153 463	154 873

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017	9М2017	2017
Чистий дохід від реалізації продукції	10 083	0	0	53	115	32	17 174	26 484	33 048
Собівартість реалізованої продукції	10 059	0	0	0	36	0	37 465	73 598	91 330
Валовий прибуток (збиток)	24	0	0	53	79	32	(20 291)	(47 114)	(58 282)
Адміністративні витрати	190	447	2 401	2 380	2 297	608	1 279	1 904	2 551
Витрати на збут	0	225	943	76	1 782	321	849	1 252	1 615
Інші операційні доходи	0	3	0	7	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	93	656	1 046	1 410	17 228	152	1 208	2 021	2 370
Операційний прибуток (збиток)	(259)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(21 228)	(1 049)	(23 627)	(52 291)	(64 818)
Доход від участі в капіталі	0	0	0	11	9	0	0	0	0
Фінансові доходи	1	28	399	0	10 582	0	0	0	0
Фінансові витрати	329	3 796	2 816	259	486	142	297	468	647
Інші доходи	0	1 207	30 457	2 400	0	430	430	430	430
Інші витрати	0	1 203	30 432	2 263	10 241	379	13 294	13 294	13 518
Фінансові результати до оподаткування	(587)	(5 089)	(6 782)	(3 917)	(21 364)	(1 140)	(36 788)	(65 623)	(78 553)
Податок на прибуток	4	0	6	3	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(591)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(21 364)	(1 140)	(36 788)	(65 623)	(78 553)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»