

Рейтинговий звіт INBR 002-008 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:	03.12.2019 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 2019 року 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	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						
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+						
Прогноз	стабільний						
Рейтингова дія	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 44,3 млн. грн. (за III квартал 2019 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:

- збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- 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	2014	2015	2016	2017	2018	3М2019	6М2019	9М2019
Активи	115 604	177 312	203 094	154 873	511 349	522 630	530 194	546 955
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	10 381	10 297	10 316	11 288	11 195	11 172	11 152	11 144
Капітальні інвестиції	23 349	44 208	116 649	66 102	158 027	173 194	193 384	222 493
Готова продукція	-	-	-	16 371	2 514	1 554	1 554	1 554
Дебіторська заборгованість	27 229	29 331	25 863	13 807	45 519	47 351	53 205	63 735
Власний капітал	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(111 685)	(126 906)	(129 505)	(131 240)	(133 637)
Поточні зобов'язання	83 199	148 827	195 973	260 651	327 600	341 480	350 779	369 937
Кредиторська заборгованість	286	60	133	7 889	56 035	67 945	73 852	91 775

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2014	2015	2016	2017	9М2018	2018	3М2019	6М2019	9М2019
Чистий дохід від реалізації	-	53	115	33 048	4 247	4 500	591	717	809
Собівартість реалізованої продукції	-	-	36	91 330	13 856	13 856	-	-	-
Валовий прибуток (збиток)	-	53	79	(58 282)	(9 609)	(9 356)	591	717	809
Операційний прибуток (збиток)	(4 390)	(3 806)	(21 228)	(64 818)	(14 648)	(16 726)	(2 546)	(4 919)	(7 472)
Чистий прибуток (збиток)	(6 788)	(3 920)	(21 228)	(78 553)	(13 342)	(15 221)	(2 599)	(4 334)	(6 731)

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 (Свідцтво 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 30.09.2019 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.

Розподіл часток між учасниками ТОВ «Інвест-Будресурс» дозволяє ТОВ «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ» здійснювати одноосібний контроль за діяльністю підприємства.

Протягом періоду, що аналізувався, заходи контролюючими органами до підприємства не застосовувались, претензії, які знаходяться на розгляді в суді, станом на 30.09.2019 р. відсутні.

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 заплановано завершити у вересні 2020 року. На дату проведення рейтингової процедури на об'єкті (будинок №2)

виконані роботи з возведення монолітної конструкції, виконуються роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж, цегляна кладка, фасадні роботи, позамайданчикові мережі. У паркінгу здійснювались роботи з облаштування ростверку, забивання паль, влаштування перекриття паркінгу. Станом на 30.09.2019 р. будівельні роботи було профінансовано у обсязі 226 810,0 тис. грн. (+44 264,2 тис. грн. протягом III кварталу 2019 року). План фінансування виконано на 101,3%.

Фінансові показники Станом на 30.09.2019 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 546 955,0 тис. грн. Збільшення у III кварталі на 3,2% було зумовлено акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту. У структурі пасиву збільшення було пов'язано з отриманням авансових платежів.

Основними джерелами формування активів залишалися позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства був сформований зареєстрованим капіталом та мав від'ємне значення на рівні (-) 133 637,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 30.09.2019 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. (1,9% активів), капітальними інвестиціями – 222 493,0 тис. грн. або 40,7% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); готовою продукцією та товарами – тис. грн. 0,7% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (63 735,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (232 464,0 тис. грн., частки у статутних капіталах підприємств інші цінні папери) та грошові кошти на рахунках (10 311,0 тис. грн.) приходилось 56% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за підсумками перших трьох кварталів поточного 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 передачею об'єктів нерухомості. За 9 місяців 2019 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 6 731,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 30.09.2019 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 268 116,5 тис. грн. (на 30.06.2019 р. – 266 666,5 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	2015	2016	2017	2018	3М2019	6М2019	9М2019
I. Необоротні активи	59 836	54 098	52 226	295 167	289 110	269 351	243 943
Нематеріальні активи	47	38	38	61	59	57	55
Незавершені капітальні інвестиції	-	19	19	19	280	280	280
Основні засоби	143	162	1 134	1 041	1 018	998	990
Довгострокові фінансові інвестиції	49 492	43 725	40 881	283 892	256 317	225 862	232 464
Інвестиційна нерухомість	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154
II. Оборотні активи	86 887	148 996	102 647	216 182	233 520	260 843	303 012
виробничі запаси	472	227	135	197	201	253	1 620
незавершене виробництво	44 208	116 630	66 102	158 008	172 914	193 104	222 213
готова продукція	-	-	16 371	2 514	1 554	1 554	1 554
товари	-	-	1 302	1 302	2 263	2 263	2 263
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	130	31	25	229	174	76	86
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	10 971	19 773	11 944	27 894	31 070	35 417	41 891
Інша поточна дебіторська заборгованість	15 358	4 207	986	8 207	8 442	10 047	13 944
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 872	1 852	852	9 189	7 665	7 665	7 814
Грошові кошти та їх еквіваленти	12 606	6 276	4 777	7 478	8 013	9 274	10 311
Інші оборотні активи	-	-	153	1 163	1 224	1 190	1 316
Витрати майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-	-
III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття	30 589	-	-	-	-	-	-
Баланс	177 312	203 094	154 873	511 349	522 630	530 194	546 955
Пасив							
I. Власний капітал	(16 768)	(38 132)	(111 685)	(126 906)	(129 505)	(131 240)	(133 637)
Зареєстрований капітал	16 389	16 389	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(33 157)	(54 521)	(133 074)	(148 295)	(150 894)	(152 629)	(155 026)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	45 253	45 253	5 907	310 655	310 655	310 655	310 655
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	45 253	45 253	5 907	310 655	310 655	310 655	310 655
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	148 827	195 973	260 651	327 600	341 480	350 779	369 937
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	58	131	7 741	33 322	36 992	33 510	29 011
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом за одержаними авансами	2	2	4	15	27	26	39
зі страхування	0	0	915	22 652	30 824	40 221	62 595
з оплати праці	0	0	0	8	22	20	28
з оплати праці	0	0	0	38	80	75	102
Інші поточні зобов'язання	148 767	195 840	251 847	271 565	273 151	276 555	278 162
Баланс	177 312	203 094	154 873	511 349	522 630	530 194	546 955

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2014	2015	2016	2017	9М2018	2018	3М2019	6М2019	9М2019
Чистий дохід від реалізації продукції	-	53	115	33 048	4 247	4 500	591	717	809
Собівартість реалізованої продукції	-	-	36	91 330	13 856	13 856	-	-	-
Валовий прибуток (збиток)	-	53	79	(58 282)	(9 609)	(9 356)	591	717	809
Адміністративні витрати	2 401	2 380	2 297	2 551	2 278	3 038	1 128	2 127	2 869
Витрати на збут	943	76	1 782	1 615	1 390	2 251	803	2 182	3 647
Інші операційні доходи	-	7	-	-	-	-	1	7	7
Інші операційні витрати	1 046	1 410	17 228	2 370	1 371	2 081	1 207	1 334	1 772
Операційний прибуток (збиток)	(4 390)	(3 806)	(21 228)	(64 818)	(14 648)	(16 726)	(2 546)	(4 919)	(7 472)
Доход від участі в капіталі	-	11	9	-	-	-	-	-	-
Фінансові доходи	399	-	10 582	-	773	808	34	68	83
Фінансові витрати	2 816	259	486	647	575	772	194	420	675
Інші доходи	30 457	2 400	-	430	43 358	69 509	6 900	27 467	53 261
Інші витрати	30 432	2 263	10 241	13 518	42 250	68 040	6 793	26 530	51 928
Фінансові результати до оподаткування	(6 782)	(3 917)	(21 364)	(78 553)	(13 342)	(15 221)	(2 599)	(4 334)	(6 731)
Податок на прибуток	6	3	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток)	(6 788)	(3 920)	(21 364)	(78 553)	(13 342)	(15 221)	(2 599)	(4 334)	(6 731)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»