

Рейтинговий звіт INBR 002-005 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:	25.04.2019 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB+
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 2018 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	15.03.2018	08.06.2018	28.08.2018	20.12.2018	25.04.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення

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 35,8 млн. грн. (за IV квартал 2018 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	2013	2014	2015	2016	2017	6М2018	9М2018	2018
Активи	115 245	115 604	177 312	203 094	154 873	486 762	510 735	511 349
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	10 260	10 381	10 297	10 316	11 288	11 229	11 222	11 195
Капітальні інвестиції	5 979	23 349	44 208	116 649	66 102	106 260	136 542	158 027
Готова продукція	0	0	0	0	16 371	2 514	2 514	2 514
Дебіторська заборгованість	5 032	27 229	29 331	25 863	13 807	33 173	39 736	45 519
Власний капітал	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(111 685)	(123 398)	(125 027)	(126 906)
Поточні зобов'язання	78 637	83 199	148 827	195 973	260 651	299 505	325 107	327 600
Кредиторська заборгованість	75	286	60	133	7 889	32 445	61 010	56 035

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	3М2018	6М2018	9М2018	2018
Чистий дохід від реалізації	0	0	53	115	33 048	3 332	4 111	4 247	4 500
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	36	91 330	13 856	13 856	13 856	13 856
Валовий прибуток (збиток)	0	0	53	79	(58 282)	(10 524)	(9 745)	(9 609)	(9 356)
Операційний прибуток (збиток)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(21 228)	(64 818)	(11 799)	(12 542)	(14 648)	(16 726)
Чистий прибуток (збиток)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(21 228)	(78 553)	(11 140)	(11 713)	(13 342)	(15 221)

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 31.12.2018 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 одному з них 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 31.12.2018 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 вересні

2020 року. На дату проведення рейтингової процедури на об'єкті (будинок №2) виконуються наступні роботи: возведення монолітної конструкції 3 секція – на рівні 19 поверху (станом на 30.09.2018 р. – 15 поверху), 2 секція – на рівні 18 поверху (станом на 30.09.2018 р. – на рівні 14 поверху), облаштування внутрішніх інженерних мереж, цегляна кладка. У паркінгу велись роботи з забивання паль. Станом на 31.12.2018 р. будівельні роботи було профінансовано у обсязі 140 766,4 тис. грн. (+35 843,8 тис. грн. протягом IV кварталу 2018 року). План фінансування виконано на 101,7%.

Фінансові показники Станом на 31.12.2018 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 511 349,0 тис. грн. Неістотне зростання у IV кварталі на 614,0 тис. грн., було зумовлено акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту. У структурі пасиву збільшення було пов'язано з отриманням авансових платежів, а також із залученням позикових ресурсів.

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 (-) 126 906,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 31.12.2018 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. (2% активів), капітальними інвестиціями – 158 027,0 тис. грн. або 31% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); готовою продукцією – 2 514,0 тис. грн. 0,5% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (45 519,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (283 892,0 тис. грн., частки у статутних капіталах підприємств інші цінні папери) та грошові кошти на рахунках (7 478,0 тис. грн.) приходилось 66% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за результатами 2018 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 2018 рік підприємство отримало збитки у обсязі (-) 15 221,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 31.12.2018 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 260 716,5 тис. грн. (на 30.09.2018 р. – 259 266,5 тис. грн.).

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, Е ТОВ «Інвест-Будресурс» було підвищено до рівня **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	2013	2014	2015	2016	2017	9M2018	2018
I. Необоротні активи	98 426	60 979	59 836	54 098	52 226	320 986	295 167
Нематеріальні активи	36	56	47	38	38	63	61
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	19	19	19	19
Основні засоби	106	227	143	162	1 134	1 068	1 041
Довгострокові фінансові інвестиції	88 130	50 542	49 492	43 725	40 881	309 682	283 892
Інвестиційна нерухомість	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154
II. Оборотні активи	16 819	54 625	86 887	148 996	102 647	189 749	216 182
виробничі запаси	25	58	472	227	135	145	197
незавершене виробництво	5 979	23 407	44 208	116 630	66 102	136 523	158 008
готова продукція	0	0	0	0	16 371	2 514	2 514
товари	0	0	0	0	1 302	1 302	1 302
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	130	130	130	31	25	507	229
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	889	5 064	10 971	19 773	11 944	23 511	27 894
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 083	6 069	15 358	4 207	986	8 068	8 207
Інша поточна дебіторська заборгованість	930	15 966	2 872	1 852	852	7 650	9 189
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 753	3 989	12 606	6 276	4 777	8 381	7 478
Інші оборотні активи	3	0	0	0	153	1 148	1 163
Витрати майбутніх періодів	27	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття	0	0	30 589	0	0	0	0
Баланс	115 245	115 604	177 312	203 094	154 873	510 735	511 349
Пасив							
I. Власний капітал	(6 060)	(12 848)	(16 768)	(38 132)	(111 685)	(125 027)	(126 906)
Зареєстрований капітал	16 389	16 389	16 389	16 389	21 389	21 389	21 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(22 449)	(29 237)	(33 157)	(54 521)	(133 074)	(146 416)	(148 295)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	42 668	45 253	45 253	45 253	5 907	310 655	310 655
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	42 668	45 253	45 253	45 253	5 907	310 655	310 655
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	78 637	83 199	148 827	195 973	260 651	325 107	327 600
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	75	286	58	131	7 741	45 119	33 322
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом за одержаними авансами	0	0	2	2	4	40	15
зі страхування	0	0	0	0	915	15 659	22 652
з оплати праці	0	0	0	0	0	40	8
з оплати праці	0	0	0	0	0	152	38
Інші поточні зобов'язання	78 562	82 913	148 767	195 840	251 847	1 148	271 565
Баланс	115 245	115 604	177 312	203 094	154 873	510 735	511 349

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	3М2018	6М2018	9М2018	2018
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	53	115	33 048	3 332	4 111	4 247	4 500
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	36	91 330	13 856	13 856	13 856	13 856
Валовий прибуток (збиток)	0	0	53	79	(58 282)	(10 524)	(9 745)	(9 609)	(9 356)
Адміністративні витрати	447	2 401	2 380	2 297	2 551	875	1 579	2 278	3 038
Витрати на збут	225	943	76	1 782	1 615	256	832	1 390	2 251
Інші операційні доходи	3	0	7	0	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	656	1 046	1 410	17 228	2 370	144	386	1 371	2 081
Операційний прибуток (збиток)	(1 325)	(4 390)	(3 806)	(21 228)	(64 818)	(11 799)	(12 542)	(14 648)	(16 726)
Доход від участі в капіталі	0	0	11	9	0	0	0	0	0
Фінансові доходи	28	399	0	10 582	0	763	763	773	808
Фінансові витрати	3 796	2 816	259	486	647	187	379	575	772
Інші доходи	1 207	30 457	2 400	0	430	7 446	31 056	43 358	69 509
Інші витрати	1 203	30 432	2 263	10 241	13 518	7 363	30 611	42 250	68 040
Фінансові результати до оподаткування	(5 089)	(6 782)	(3 917)	(21 364)	(78 553)	(11 140)	(11 713)	(13 342)	(15 221)
Податок на прибуток	0	6	3	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(5 089)	(6 788)	(3 920)	(21 364)	(78 553)	(11 140)	(11 713)	(13 342)	(15 221)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»