

Рейтинговий звіт INBR 002-011 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.
Номінальна 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:	08.09.2020 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 II квартал та I півріччя 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			
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+			
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний			
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження			

Позичальник або окремих 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 33,2 млн. грн. (за II 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:

- 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	2016	2017	2018	6M2019	9M2019	2019	3M2020	6M2020
Активи	203 094	154 873	511 349	530 194	546 955	660 205	674 149	684 471
Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість)	10 316	11 288	11 195	11 152	11 144	1 539	11 664	11 635
Капітальні інвестиції	116 649	66 102	158 027	193 384	222 493	253 450	287 124	330 287
Готова продукція	-	16 371	2 514	1 554	1 554	1 554	1 554	1 554
Дебіторська заборгованість	25 863	13 807	45 519	53 205	63 735	71 201	83 702	99 716
Власний капітал	(38 132)	(111 685)	(126 906)	(131 240)	(133 637)	(130 360)	(131 501)	(130 100)
Поточні зобов'язання	195 973	260 651	327 600	350 779	369 937	309 310	324 395	333 316
Кредиторська заборгованість	133	7 889	56 035	73 852	91 775	74 253	105 127	111 291

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2016	2017	2018	6M2019	9M2019	2019	3M2020	6M2020
Чистий дохід від реалізації	115	33 048	4 500	717	809	1 121	166	3 119
Собівартість реалізованої продукції	36	91 330	13 856	-	-	-	37	2 830
Валовий прибуток (збиток)	79	(58 282)	(9 356)	717	809	1 121	129	289
Операційний прибуток (збиток)	(21 228)	(64 818)	(16 726)	(4 919)	(7 472)	(11 600)	(3 028)	(4 749)
Чистий прибуток (збиток)	(21 228)	(78 553)	(15 221)	(4 334)	(6 731)	(3 454)	(1 141)	260

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 31.03.2020 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.

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 30.06.2020 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, виконуються роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж, цегляна кладка, фасадні роботи, позамайданчикові мережі, благоустрою. У паркінгу здійснювались роботи з облаштування влаштування внутрішніх перегородок паркінгу, благоустрою. Станом на 30.06.2020 р. будівельні роботи було профінансовано у обсязі 341 995,7 тис. грн. (+33 184,4 тис. грн. протягом II 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 30.06.2020 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 684 471,0 тис. грн. Неістотне збільшення у II кварталі поточного року на 1,5% було забезпечено акумулюванням фінансових інвестицій та капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту, а також наданням авансів контрагентам. У структурі пасиву збільшення було пов'язано з залученням позикових ресурсів (у т.ч. поточна кредиторська заборгованість).

Основними джерелами формування активів залишались позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства був сформований зареєстрованим капіталом та мав від'ємне значення на рівні (-) 130 100,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 30.06.2020 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 – 330 287,0 тис. грн. або 48,3% 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 (99 716,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (220 581,0 тис. грн., частки у статутних капіталах підприємств інші цінні папери) та грошові кошти на рахунках (10 289,0 тис. грн.) приходилось 48,3% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за підсумками перших шести місяців 2020 року, на відміну від попередніх періодів, була прибутковою, що було забезпечено насамперед з отриманням виручки від основної діяльності, а також доходів від продажу цінних паперів. За I півріччя поточного року підприємство отримало прибуток у обсязі 260,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик.

Станом на 30.06.2020 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 192 809,2 тис. грн. (на 31.03.2020 р. – 208 290,2 тис. грн.). Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності.

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	3М2019	9М2019	2019	3М2020	6М2020
I. Необоротні активи	52 226	295 167	289 110	243 943	316 916	282 048	232 284
Нематеріальні активи	38	61	59	55	54	52	50
Незавершені капітальні інвестиції	19	19	280	280	19	19	19
Основні засоби	1 134	1 041	1 018	990	1 539	1 510	1 481
Довгострокові фінансові інвестиції	40 881	283 892	256 317	232 464	305 150	270 313	220 580
Інвестиційна нерухомість	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154	10 154
II. Оборотні активи	102 647	216 182	233 520	303 012	316 916	392 101	452 187
виробничі запаси	135	197	201	1 620	3 153	7 471	6 182
незавершене виробництво	66 102	158 008	172 914	222 213	253 431	287 105	330 268
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	174	86	372	428	492
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	11 944	27 894	31 070	41 891	50 155	56 618	65 828
Інша поточна дебіторська заборгованість	986	8 207	8 442	13 944	12 883	10 693	16 583
Інша поточна дебіторська заборгованість	852	9 189	7 665	7 814	7 791	15 963	16 813
Грошові кошти та їх еквіваленти	4 777	7 478	8 013	10 311	10 441	8 663	10 289
Інші оборотні активи	153	1 163	1 224	1 316	1 246	1 342	1 914
Витрати майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-	-
III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	154 873	511 349	522 630	546 955	660 205	674 149	684 471
Пасив							
I. Власний капітал	(111 685)	(126 906)	(129 505)	(133 637)	(130 360)	(131 501)	(130 100)
Зареєстрований капітал	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389	21 389
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(133 074)	(148 295)	(150 894)	(155 026)	(151 749)	(152 890)	(151 489)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	5 907	310 655	310 655	310 655	481 255	481 255	481 255
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	5 907	310 655	310 655	310 655	481 255	481 255	481 255
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	260 651	327 600	341 480	369 937	309 310	324 395	333 316
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	7 741	33 322	36 992	29 011	6 507	9 913	21 490
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом за одержаними авансами	4	15	27	19	19	5	45
за одержаними авансами	915	22 652	30 824	67 727	67 727	95 017	89 509
зі страхування	0	8	22	28	-	-	53
з оплати праці	0	38	80	102	-	192	194
Інші поточні зобов'язання	251 847	271 565	273 151	277 925	235 057	218 840	221 612
Баланс	154 873	511 349	522 630	546 955	660 205	674 149	684 471

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

Показник	2015	2016	2017	2018	6М2019	9М2019	2019	3М2020	6М2020
Чистий дохід від реалізації продукції	53	115	33 048	4 500	717	809	1 121	166	3 119
Собівартість реалізованої продукції	-	36	91 330	13 856	-	-	-	37	2 830
Валовий прибуток (збиток)	53	79	(58 282)	(9 356)	717	809	1 121	129	289
Адміністративні витрати	2 380	2 297	2 551	3 038	2 127	2 869	3 499	1 314	2 020
Витрати на збут	76	1 782	1 615	2 251	2 182	3 647	5 607	1 617	2 389
Інші операційні доходи	7	-	-	-	7	7	7	5	5
Інші операційні витрати	1 410	17 228	2 370	2 081	1 334	1 772	3 622	231	634
Операційний прибуток (збиток)	(3 806)	(21 228)	(64 818)	(16 726)	(4 919)	(7 472)	(11 600)	(3 028)	(4 749)
Доход від участі в капіталі	11	9	-	-	-	-	-	-	-
Фінансові доходи	-	10 582	-	808	68	83	1 170	295	446
Фінансові витрати	259	486	647	772	420	675	1 236	921	1 850
Інші доходи	2 400	-	430	69 509	27 467	53 261	158 827	37 351	94 784
Інші витрати	2 263	10 241	13 518	68 040	26 530	51 928	150 615	34 838	88 371
Фінансові результати до оподаткування	(3 917)	(21 364)	(78 553)	(15 221)	(4 334)	(6 731)	(3 454)	1 141	260
Податок на прибуток	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток)	(3 920)	(21 364)	(78 553)	(15 221)	(4 334)	(6 731)	(3 454)	(1 141)	260

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»