

Рейтинговий звіт INBR 002-007 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: | 26.09.2019 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 II квартал та I півріччя 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 |

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 28,6 млн. грн. (за II 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 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 3M2019 | 6M2019 |
|--|---------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Активи | 115 245 | 115 604 | 177 312 | 203 094 | 154 873 | 511 349 | 522 630 | 530 194 |
| Основні засоби (у т.ч. інвестиційна нерухомість) | 10 260 | 10 381 | 10 297 | 10 316 | 11 288 | 11 195 | 11 172 | 11 152 |
| Капітальні інвестиції | 5 979 | 23 349 | 44 208 | 116 649 | 66 102 | 158 027 | 173 194 | 193 384 |
| Готова продукція | - | - | - | - | 16 371 | 2 514 | 1 554 | 1 554 |
| Дебіторська заборгованість | 5 032 | 27 229 | 29 331 | 25 863 | 13 807 | 45 519 | 47 351 | 53 205 |
| Власний капітал | (6 060) | (12 848) | (16 768) | (38 132) | (111 685) | (126 906) | (129 505) | (131 240) |
| Поточні зобов'язання | 78 637 | 83 199 | 148 827 | 195 973 | 260 651 | 327 600 | 341 480 | 350 779 |
| Кредиторська заборгованість | 75 | 286 | 60 | 133 | 7 889 | 56 035 | 67 945 | 73 852 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 9M2018 | 2018 | 3M2019 | 6M2019 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|
| Чистий дохід від реалізації | - | - | 53 | 115 | 33 048 | 4 247 | 4 500 | 591 | 717 |
| Собівартість реалізованої продукції | - | - | - | 36 | 91 330 | 13 856 | 13 856 | - | - |
| Валовий прибуток (збиток) | - | - | 53 | 79 | (58 282) | (9 609) | (9 356) | 591 | 717 |
| Операційний прибуток (збиток) | (1 325) | (4 390) | (3 806) | (21 228) | (64 818) | (14 648) | (16 726) | (2 546) | (4 919) |
| Чистий прибуток (збиток) | (5 089) | (6 788) | (3 920) | (21 228) | (78 553) | (13 342) | (15 221) | (2 599) | (4 334) |

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 IV кварталі 2017 року статутний капітал ТОВ «Інвест-Будресурс» було збільшено на 5 000,0 тис. грн. (станом на 30.06.2019 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.

Протягом періоду, що аналізувався, заходи контролюючими органами до підприємства не застосовувались, претензії, які знаходяться на розгляді в суді, станом на 30.06.2019 р. відсутні. ТОВ «Інвест-Будресурс» 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 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) виконуються наступні роботи: возведення монолітної конструкції 3 секція – на рівні 24 поверху (станом на 31.03.2019 р. – 22 поверху), 2 секція – на рівні 24

поверху (станом на 31.03.2019 р. – на рівні 21 поверху), облаштування внутрішніх інженерних мереж, цегляна кладка, частково фасадні роботи. У паркінгу здійснювались роботи з облаштування ростверку, забивання паль. Станом на 30.06.2019 р. будівельні роботи було профінансовано у обсязі 182 545,8 тис. грн. (+28 556,2 тис. грн. протягом II кварталу 2019 року). План фінансування виконано на 101,4%.

Фінансові показники Станом на 30.06.2019 р. валюта балансу ТОВ «Інвест-Будресурс» становила 530 194,0 тис. грн. Збільшення у II кварталі на 1,5% 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 залишались позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства був сформований зареєстрованим капіталом та мав від'ємне значення на рівні (-) 131 240,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на 30.06.2019 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. (2% активів), капітальними інвестиціями – 193 384,0 тис. грн. або 37% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Львівській, 15 у м. Києві); готовою продукцією та товарами – 3 817,0 тис. грн. 1% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (53 205,0 тис. грн., насамперед видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (257 862,0 тис. грн., частки у статутних капіталах підприємств інші цінні папери) та грошові кошти на рахунках (9 274,0 тис. грн.) приходилось 60% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Інвест-Будресурс» за підсумками перших шести місяців 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 I півріччя 2019 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 4 334,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Інвест-Будресурс» у поточній діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 30.06.2019 р. заборгованість ТОВ «Інвест-Будресурс» за позиками складала 266 666,5 тис. грн. (на 31.03.2019 р. – 263 566,5 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, 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 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 3М2019 | 6М2019 |
|--|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 60 979 | 59 836 | 54 098 | 52 226 | 295 167 | 289 110 | 269 351 |
| Нематеріальні активи | 56 | 47 | 38 | 38 | 61 | 59 | 57 |
| Незавершені капітальні інвестиції | - | - | 19 | 19 | 19 | 280 | 280 |
| Основні засоби | 227 | 143 | 162 | 1 134 | 1 041 | 1 018 | 998 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 50 542 | 49 492 | 43 725 | 40 881 | 283 892 | 256 317 | 2257 862 |
| Інвестиційна нерухомість | 10 154 | 10 154 | 10 154 | 10 154 | 10 154 | 10 154 | 10 154 |
| II. Оборотні активи | 54 625 | 86 887 | 148 996 | 102 647 | 216 182 | 233 520 | 260 843 |
| виробничі запаси | 58 | 472 | 227 | 135 | 197 | 201 | 253 |
| незавершене виробництво | 23 407 | 44 208 | 116 630 | 66 102 | 158 008 | 172 914 | 193 104 |
| готова продукція | - | - | - | 16 371 | 2 514 | 1 554 | 1 554 |
| товари | - | - | - | 1 302 | 1 302 | 2 263 | 2 263 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 130 | 130 | 31 | 25 | 229 | 174 | 76 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами | 5 064 6 069 | 10 971 15 358 | 19 773 4 207 | 11 944 986 | 27 894 8 207 | 31 070 8 442 | 35 417 10 047 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 15 966 | 2 872 | 1 852 | 852 | 9 189 | 7 665 | 7 665 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 3 989 | 12 606 | 6 276 | 4 777 | 7 478 | 8 013 | 9 274 |
| Інші оборотні активи | - | - | - | 153 | 1 163 | 1 224 | 1 190 |
| Витрати майбутніх періодів | - | - | - | - | - | - | - |
| III. Необоротні активи для продажу, групи вибуття | - | 30 589 | - | - | - | - | - |
| Баланс | 115 604 | 177 312 | 203 094 | 154 873 | 511 349 | 522 630 | 530 194 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | (12 848) | (16 768) | (38 132) | (111 685) | (126 906) | (129 505) | (131 240) |
| Зареєстрований капітал | 16 389 | 16 389 | 16 389 | 21 389 | 21 389 | 21 389 | 21 389 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (29 237) | (33 157) | (54 521) | (133 074) | (148 295) | (150 894) | (152 629) |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | 45 253 | 45 253 | 45 253 | 5 907 | 310 655 | 310 655 | 310 655 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 45 253 | 45 253 | 45 253 | 5 907 | 310 655 | 310 655 | 310 655 |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | 83 199 | 148 827 | 195 973 | 260 651 | 327 600 | 341 480 | 350 779 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 286 | 58 | 131 | 7 741 | 33 322 | 36 992 | 33 510 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом за одержаними авансами | 0 0 | 2 0 | 2 0 | 4 915 | 15 22 652 | 27 30 824 | 26 40 221 |
| зі страхування | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 22 | 20 |
| з оплати праці | 0 | 0 | 0 | 0 | 38 | 80 | 75 |
| Інші поточні зобов'язання | 82 913 | 148 767 | 195 840 | 251 847 | 271 565 | 273 151 | 276 555 |
| Баланс | 115 604 | 177 312 | 203 094 | 154 873 | 511 349 | 522 630 | 530 194 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»

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

| Показник | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 9М2018 | 2018 | 3М2019 | 6М2019 |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | - | - | 53 | 115 | 33 048 | 4 247 | 4 500 | 591 | 717 |
| Собівартість реалізованої продукції | - | - | - | 36 | 91 330 | 13 856 | 13 856 | - | - |
| Валовий прибуток (збиток) | - | - | 53 | 79 | (58 282) | (9 609) | (9 356) | 591 | 717 |
| Адміністративні витрати | 447 | 2 401 | 2 380 | 2 297 | 2 551 | 2 278 | 3 038 | 1 128 | 2 127 |
| Витрати на збут | 225 | 943 | 76 | 1 782 | 1 615 | 1 390 | 2 251 | 803 | 2 182 |
| Інші операційні доходи | 3 | - | 7 | - | - | - | - | 1 | 7 |
| Інші операційні витрати | 656 | 1 046 | 1 410 | 17 228 | 2 370 | 1 371 | 2 081 | 1 207 | 1 334 |
| Операційний прибуток (збиток) | (1 325) | (4 390) | (3 806) | (21 228) | (64 818) | (14 648) | (16 726) | (2 546) | (4 919) |
| Доход від участі в капіталі | - | - | 11 | 9 | - | - | - | - | - |
| Фінансові доходи | 28 | 399 | - | 10 582 | - | 773 | 808 | 34 | 68 |
| Фінансові витрати | 3 796 | 2 816 | 259 | 486 | 647 | 575 | 772 | 194 | 420 |
| Інші доходи | 1 207 | 30 457 | 2 400 | - | 430 | 43 358 | 69 509 | 6 900 | 27 467 |
| Інші витрати | 1 203 | 30 432 | 2 263 | 10 241 | 13 518 | 42 250 | 68 040 | 6 793 | 26 530 |
| Фінансові результати до оподаткування | (5 089) | (6 782) | (3 917) | (21 364) | (78 553) | (13 342) | (15 221) | (2 599) | (4 334) |
| Податок на прибуток | - | 6 | 3 | - | - | - | - | - | - |
| Чистий прибуток (збиток) | (5 089) | (6 788) | (3 920) | (21 364) | (78 553) | (13 342) | (15 221) | (2 599) | (4 334) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інвест-Будресурс»