

Рейтинговий звіт BUDS 009-024 про оновлення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	серій А – U – 540 020 537,00 грн.; серій К – W – 410 549 979,0 грн.; серій СС – КК – 470 935 950,0 грн.; серій LL-VV – 560 935 030,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 66,00 грн., серії В – 66,00 грн., серії С – 64,00 грн., серії Н – 66,00 грн., серії І – 66,00 грн., серії J – 64,00 грн., серії Т – 77 115,00 грн., серії U – 81 885,00 грн.; серії К – 68,0 грн., серії L – 58,0 грн., серії М – 58,0 грн., серії N – 60,0 грн., серії О – 68,0 грн., серії P – 58,0 грн., серії Q – 58,0 грн., серії R – 60,0 грн., серії S – 45,0 грн., серії V – 85 000,0 грн., серії W – 78 000,0 грн.; серії СС – ІІ – 65,0 грн.; серії JJ – КК – 90 000,0 грн. серії LL, MM, NN – 145,0 грн.; серії OO, PP, QQ – 160,0 грн.; серії RR – 135,0 грн.; серії SS – 120,0 грн.; серії TT – 150,0 грн.; серії UU, VV – 190 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серій А – U – 7 496 728 шт.; серій К – W – 5 725 282 шт.; серій СС – КК – 6 376 258 шт.; серій LL-VV – 3 278 879 шт.
Термін розміщення:	серій А – U – з 20.07.2010 р. по 19.07.2011 р.; серій К – W – з 16.03.2012 р. по 15.03.2013 р.; серій СС – КК – з 23.04.2013 р. по 22.04.2014 р.; серій LL – VV – з 11.09.2015 р. по 09.09.2016 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серії А – 26.11.2015 р., серії В – 26.11.2015 р., серії С – 29.09.2016 р., серії Н – 26.11.2015 р., серії І – 26.11.2015 р., серії J – 29.09.2016 р., серії Т – 27.10.2016 р., серії U – 27.10.2016 р.; серії К – W – 12.12.2016 р.; серії СС – КК – 22.06.2017 р.; серії LL, MM, OO, PP, RR, SS – по 26.02.2020 р.; серії NN, QQ – 29.03.2020 р.; серії TT – 27.02.2019 р.; серії UU, VV – 29.04.2020 р.
Термін погашення:	серії А, В, Н, І – з 27.11.2015 р. по 27.09.2016 р., серії С, J – з 30.09.2016 р. по 28.07.2017 р., серії Т, U – з 28.10.2016 р. по 28.08.2017 р.; серії К – W – з 13.12.2016 р. по 21.06.2017 р.; серії СС – КК – з 23.06.2017 р. по 07.02.2018 р.; серії LL, MM, OO, PP, RR, SS – з 27.02.2020 р. по 26.02.2021 р.; серії NN, QQ – з 30.03.2020 р. по 29.03.2021 р.; серії TT – з 28.02.2019 р. по 27.02.2020 р.; серії UU, VV – з 30.04.2020 р. по 29.04.2021 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серій А – U – 23.06.2010 р.; серій К – W – 24.04.2012 р.; серій СС – КК – 16.05.2013 р.; серій LL-VV – 15.09.2015 р.
Дата оновлення:	15.03.2016 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій А – U: uaBBB; серій К – W: uaBBB; серій СС – КК: uaBBB; серій LL-VV - 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 кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за IV квартал та 2015 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 випуску облігацій серій А-U

Дата	23.06.2010	06.09.2011	09.12.2011	15.03.2013	06.06.2013	24.09.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Дата	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	27.08.2015	10.11.2015	15.03.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій K-W

Дата	24.04.2012	23.08.2012	11.12.2012	15.03.2013	06.06.2013	24.09.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Дата	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	27.08.2015	10.11.2015	15.03.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій CC-KK

Дата	16.05.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	27.08.2015	10.11.2015	15.03.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підвищення	підвищення	підвищення	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій LL-VV

Дата	15.09.2015	10.11.2015	15.03.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:

- збільшенням обсягу статутного капіталу;
- значним досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх трьох років ТОВ «Будспецсервіс» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею більше 223 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на 61,7 млн. грн. протягом IV кварталу 2015 року, приміщення в яких мають бути передані за випусками цільових облігацій;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу;
- досвідом погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам.

Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ТОВ «Будспецсервіс» обмежується:

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- 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	2010	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015	9 міс. 2015	2015
Активи	1 136 499	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 499 305	1 549 199	1 538 860
Незавершені капітальні інвестиції	429 406	590 706	480 287	753 208	415 343	508 494	97 682	96 073
Дебіторська заборгованість	536 016	386 417	500 908	621 673	503 252	505 268	400 365	385 902
Власний капітал	(103 933)	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(857 963)	(610 113)	(608 822)
Довгострокові зобов'язання	1 200 869	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	671 156	661 848	1 130 637
Кредиторська заборгованість	6 290	2 049	5 540	18 732	36 608	47 871	32 563	28 273

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	2014	I кв. 2015	I півр. 2015	9 міс. 2015	2015
Чистий дохід від реалізації	322 858	134 477	30 964	383 384	181 817	124 346	171 095	239 004	427 667
Собівартість реалізованої продукції	413 819	184 728	33 190	536 394	225 908	230 275	300 870	355 082	553 547
Валовий прибуток (збиток)	(90 962)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(105 929)	(129 775)	(116 078)	(125 880)
Операційний прибуток (збиток)	(134 813)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(102 691)	(119 223)	(149 866)	(157 627)	(158 383)
Податок на прибуток	667	222	0	0	3 519	78	78	78	78
Чистий прибуток (збиток)	(143 009)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(119 797)	(153 515)	(161 788)	(160 475)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Будспецсервіс» (далі – ТОВ «Будспецсервіс» або підприємство) було зареєстровано Печерською районною у місті Києві Державною адміністрацією 09.09.2003 р., Свідоцтво про державну реєстрацію Серії А00 №039405, номер запису про заміну свідоцтва 1 070 105 0003 000089. Код ЄДРПОУ: 32555547. Юридична адреса: м. Київ, вул. Драгомірова, 16.

Основним напрямом діяльності компанії є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Будспецсервіс» як замовник та інвестор реалізує масштабний проект будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва. Проект будівництва житлового кварталу розподілений на дві черги. Будівництво I черги житлового кварталу повністю закінчено (проектом передбачалось спорудження 5 житлових будинків загальною площею 121,8 тис. кв. м). Реалізація II черги будівництва передбачає зведення 12 житлових будинків на 2 287 квартир загальною площею 338,9 тис. кв. м.

Наразі підприємство здійснює будівництво наступних об'єктів, які входять до складу II черги житлового кварталу:

- житлові будинки №6, №7, №9 (житлові будинки введено в експлуатацію у IV кварталі 2012 року), підземні паркінги №28, №30 (паркінг №30 введено в експлуатацію у листопаді 2012 року, паркінг №28 - у III кварталі 2013 року);
- житлові будинки №10, №11, №12 (введено в експлуатацію у лютому 2014 року), паркінг №31 (введено в експлуатацію у лютому 2014 року); будинок №8 та паркінг №29 – станом на 30.06.2015 р. також введено в експлуатацію;
- магазин №17 (введено в експлуатацію у листопаді 2012 року), спортивно-оздоровча будівля №21 (введено в експлуатацію у серпні 2012 року);
- спортивно-оздоровчий комплекс №15 (введено в експлуатацію у III кварталі 2013 року), магазин №16 – станом на 30.06.2015 р. також введено в експлуатацію, торгівельно-розважальний комплекс №18 (введено в експлуатацію у лютому 2015 року) – **всі вищезазначені об'єкти було введено в експлуатацію своєчасно, відповідно до затверджених графіків;**
- житлові будинки №3, №4, №5, паркінги №26, №27;
- житлові будинки №63, 64, 69, підземні паркінги №66, 81, спортивний комплекс №65.1, 65.2, офісна будівля №65.3 та дошкільний заклад №23.

Фінансові показники Станом на 31.12.2015 р. валюта балансу підприємства становила 1 538 860,0 тис. грн. Несуттєве зниження активів у IV кварталі 2015 року на 0,7% було пов'язано з реалізацією готових об'єктів нерухомості, у структурі пасиву – з частковим погашенням поточних зобов'язань. Джерелами формування активів залишались переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець IV кварталу 2015 року мав від'ємне значення на рівні (-) 608 822,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів, не зважаючи на збільшення його розміру у III-IV кварталах 2015 року.

Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, а також від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 514 838,0 тис. грн. (34% активів - витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів, вартість інженерних мереж за об'єктом будівництва по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві тощо), а також готовою продукцією та необоротними активами для продажу – 109 013,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (24 811,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (385 902,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (439 398,0 тис. грн.) приходилось 55% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» у 2015 році була збитковою, що було пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами, адміністративних витрат, а також витрат, пов'язаних з організацією будівельного процесу. Так, за підсумками 2015 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 160 475,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість за позиками станом на 31.12.2015 р. становила 950 656,0 тис. грн. (станом на 30.09.2015 р. – 1 388 605,0 тис. грн.)

ТОВ «Будспецсервіс» у цілому здійснило 14 випусків облігацій, у т.ч. 13 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з 14 випусків повністю погашено дев'ять випусків, п'ять випусків перебувають у обігу.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій А-U, серій К-W, серій СС-КК, серій LL-VV підтверджено на рівні **aaBBB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2010	2011	2012	2013	2014	9 міс. 2015	2015
I. Необоротні активи	54 966	31 455	42 726	138 894	158 792	170 059	168 836
Нематеріальні активи	73	488	39	39	48	46	67
Незавершені капітальні інвестиції	53 071	27 569	40 355	68 343	83 607	97 682	96 073
Основні засоби	1 153	2 123	2 332	1 377	6 002	3 196	3 561
Довгострокові фінансові інвестиції	302	1 275	0	69 135	69 135	69 135	69 135
II. Оборотні активи	1 081 353	98 128	1 577 931	1 554 648	1 488 373	1 295 210	1 270 999
виробничі запаси	794	16 067	14 019	1 353	15 486	11 050	9 675
незавершене виробництво	376 338	563 137	439 932	684 865	331 736	459 164	418 765
готова продукція	123 796	11 603	523 806	120 010	444 437	85 644	9 988
товари	65	2 538	921	1 677	71 245	92 684	46 965
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 046	39 727	36 504	31 229	30 913	41 539	60 277
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	52 372	68 398	143 093	112 997	138 244	84 350	50 157
за виданими авансами	100 460	126 807	153 508	80 829	99 133	95 262	87 146
Інша поточна дебіторська заборгованість	382 138	151 485	167 808	396 618	234 962	179 214	188 322
Поточні фінансові інвестиції	27 663	407	66 792	114 990	98 289	214 858	370 263
Грошові кошти та їх еквіваленти	13 948	5 927	30 919	7 862	19 657	26 698	24 811
Інші оборотні активи	2 733	30	628	2 035	4 092	4 568	4 451
Витрати майбутніх періодів	179	179	179	183	179	179	179
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	0	61 407	83 930	99 025
Баланс	1 136 498	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 549 199	1 538 860
Пасив							
I. Власний капітал	(103 933)	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(610 113)	(608 822)
Зареєстрований капітал	86 101	86 101	86 101	106 101	206 101	256 101	306 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(190 034)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(704 448)	(866 214)	(864 923)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	0	0	50 000
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 200 869	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	661 848	1 130 637
Довгострокові кредити банків	442 676	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	758 193	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	661 848	1 130 637
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	39 564	606 754	755 856	1 072 432	1 347 069	1 497 464	1 017 045
Короткострокові кредити банків	0	573 196	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	5 980	1 233	1 458	584	980	2 875	3 453
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	7 372	135	3 733	18 144	34 905	28 113	24 820
з бюджетом	186	197	0	1	723	884	0
зі страхування	104	162	0	0	0	228	0
з оплати праці	221	322	349	3	0	463	0
Інші поточні зобов'язання	25 701	31 509	750 315	1 053 700	1 310 461	1 464 901	988 772
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	1 136 498	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 549 199	1 538 860

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	2014	I кв. 2015	9 міс. 2015	2015
Чистий дохід від реалізації продукції	322 858	134 477	30 964	383 384	181 817	124 346	239 004	427 667
Собівартість реалізованої продукції	413 819	184 728	33 190	536 394	225 908	230 275	355 082	553 547
Валовий прибуток (збиток)	(90 962)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(105 929)	(116 078)	(125 880)
Адміністративні витрати	14 041	5 607	5 710	5 096	8 026	1 577	4 859	6 659
Витрати на збут	2	6 375	5 898	6 785	3 250	641	2 414	3 308
Інші операційні доходи	12 585	13 769	109	352	2 460	216	7 088	31 751
Інші операційні витрати	42 393	42 795	5 695	26 585	49 784	15 653	41 364	54 287
Операційний прибуток (збиток)	(134 813)	(91 258)	(19 420)	(191 124)	(102 691)	(119 223)	(157 627)	(158 383)
Фінансові доходи	3 465	139	173	1 340	372	216	559	758
Фінансові витрати	15 469	10 283	7 256	60 677	40 665	712	2 165	2 812
Інші доходи	424 779	21 655	32 394	273 500	54 329	0	4 210	29 827
Інші витрати	420 304	40 649	32 363	258 479	39 710	0	6 687	29 787
Прибуток (збиток) до оподаткування	(142 342)	(120 395)	(26 472)	(235 440)	(128 365)	(119 719)	(161 710)	(160 397)
Податок на прибуток	667	222	0	0	3 519	78	78	78
Чистий прибуток (збиток)	(143 009)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(119 797)	(161 788)	(160 475)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»



Хід будівництва II черги житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (житлові будинки №№3,4,5 та паркінги №№26, 27) станом на початок січня 2016 року

Джерело: інформація ТОВ «Будспецсервіс»