

Рейтинговий звіт BUDS 002-038 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 дисконтні
Обсяг випуску:	серії D – 31 762 500,00 грн.; серії E – 31 762 500,00 грн.; серії F – 31 762 500,00 грн.; серії G – 31 762 500,00 грн. на загальну суму: 127 050 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій D-G – 77,00 грн.
Кількість облігацій:	серії D – 412 500 шт.; серії E – 412 500 шт.; серії F – 412 500 шт.; серії G – 412 500 шт. загальна кількість: 1 650 000 шт.
Термін розміщення:	серії D – з 31.10.2007 р. по 30.10.2008 р.; серії E – з 30.11.2007 р. по 29.11.2008 р.; серії F – з 31.12.2007 р. по 30.12.2008 р.; серії G – з 31.01.2008 р. по 30.01.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серії D – 30.10.2017 р.; серії E – 29.11.2017 р.; серії F – 30.12.2017 р.; серії G – 30.01.2018 р.
Термін погашення:	серії D – з 31.10.2017 р. по 03.11.2017 р.; серії E – з 30.11.2017 р. по 04.12.2017 р.; серії F – з 31.12.2017 р. по 06.01.2018 р.; серії G – з 31.01.2018 р. по 03.02.2018 р.;
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	18.09.2007 р.
Дата оновлення:	16.03.2017 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
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 2016 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

Дата	18.09.2007	15.03.2013	06.06.2013	24.09.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014	04.12.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	19.03.2015	05.06.2015	27.08.2015	10.11.2015	15.03.2016	02.06.2016	16.08.2016	24.11.2016	16.03.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак « \leftrightarrow » позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 340 тис. кв. м;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу.

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

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- 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	2011	2012	2013	2014	2015	6M2016	9M2016	2016
Активи	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 096 376	2 273 362	2 452 833
Незавершені капітальні інвестиції	590 706	480 287	753 208	415 343	96 073	690 418	772 105	831 845
Дебіторська заборгованість	386 417	500 908	621 673	503 252	385 902	623 158	704 755	878 480
Власний капітал	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(608 822)	(523 519)	(398 559)	(239 441)
Довгострокові зобов'язання	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 000	1 131 181	1 131 362
Кредиторська заборгованість	2 049	5 540	18 732	36 608	28 273	32 784	64 946	59 002

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	3M2016	6M2016	9M2016	2016
Чистий дохід від реалізації	134 477	30 964	383 384	181 817	427 667	53 580	56 993	72 423	83 213
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	553 547	21 814	23 237	26 149	28 572
Валовий прибуток (збиток)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(125 880)	31 766	33 756	46 274	54 641
Операційний прибуток (збиток)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(102 691)	(158 383)	22 492	14 267	27 661	21 829
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(160 475)	24 662	15 303	28 263	25 482

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 (будинки та паркінги введено в експлуатацію у січні 2017 року);
- 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 На 31.12.2016 р. валюта балансу підприємства становила 2 452 833,0 тис. грн. Істотне зростання активів у IV кварталі 2016 року на 8% відбулось за рахунок акумулювання капітальних інвестицій, здійсненням авансових платежів, а також збільшенням залишків грошових коштів на рахунках. У структурі

пасиву зростання відбулось за рахунок статутного капіталу, а також залучення позикових ресурсів.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 239 441,0 тис. грн. (не зважаючи на зростання статутного капіталу, від'ємне значення зумовлено непокритим збитком, накопиченим протягом минулих періодів). 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 – 831 845,0 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 – 89 071,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (27 220,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (878 480,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (526 373,0 тис. грн.) приходилось близько 58% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами 2016 року була прибутковою, що було забезпечено у т.ч. продажем готових об'єктів нерухомості. Підприємство отримало прибуток у обсязі 25 482,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість за позиками станом на кінець 2016 року становила 1 448 522,0 тис. грн. (станом на 30.09.2016 р. – 1 351 826,0 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 одинадцять випусків, три випуски перебувають у обігу.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2011	2012	2013	2014	2015	9М2016	2016
I. Необоротні активи	31 455	42 726	138 894	158 792	168 836	185 770	187 277
Нематеріальні активи	488	39	39	48	67	65	65
Незавершені капітальні інвестиції	27 569	40 355	68 343	83 607	96 073	110 905	109 849
Основні засоби	2 123	2 332	1 377	6 002	3 561	4 165	6 728
Довгострокові фінансові інвестиції	1 275	0	69 135	69 135	69 135	70 635	70 635
II. Оборотні активи	98 128	1 577 931	1 554 648	1 488 373	1 270 999	1 995 975	2 177 510
виробничі запаси	16 067	14 019	1 353	15 486	9 675	4 883	13 379
незавершене виробництво	563 137	439 932	684 865	331 736	418 765	713 814	721 996
готова продукція	11 603	523 806	120 010	444 437	9 988	1 025	1 025
товари	2 538	921	1 677	71 245	46 965	46 705	72 523
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	39 727	36 504	31 229	30 913	60 277	70 594	39 044
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	68 398	143 093	112 997	138 244	50 157	94 561	127 413
за виданими авансами	126 807	153 508	80 829	99 133	87 146	113 985	249 363
Інша поточна дебіторська заборгованість	151 485	167 808	396 618	234 962	188 322	425 615	462 660
Поточні фінансові інвестиції	407	66 792	114 990	98 289	370 263	564 452	455 738
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 927	30 919	7 862	19 657	24 811	5 060	27 220
Інші оборотні активи	30	628	2 035	4 092	4 451	7 715	7 149
Витрати майбутніх періодів	179	179	183	179	179	179	0
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	61 407	99 025	91 617	88 046
Баланс	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 273 362	2 452 833
Пасив							
I. Власний капітал	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(608 822)	(398 559)	(239 441)
Зареєстрований капітал	86 101	86 101	106 101	206 101	306 101	600 000	600 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(704 448)	(864 923)	(836 660)	(839 441)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	50 000	161 899	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 181	1 131 362
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 181	1 131 362
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	606 754	755 856	1 072 432	1 347 069	1 017 045	1 540 740	1 560 912
Короткострокові кредити банків	573 196	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 233	1 458	584	980	3 453	14 645	3 205
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	135	3 733	18 144	34 905	24 820	48 617	55 726
з бюджетом	197	0	1	723	0	1 160	71
зі страхування	162	0	0	0	0	95	0
з оплати праці	322	349	3	0	0	429	0
Інші поточні зобов'язання	31 509	750 315	1 053 700	1 310 461	988 772	1 475 794	1 501 910
Баланс	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 273 362	2 452 833

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	6М2016	9М2016	2016
Чистий дохід від реалізації продукції	134 477	30 964	383 384	181 817	427 667	56 993	72 423	83 213
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	553 547	23 237	26 149	28 572
Валовий прибуток (збиток)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(125 880)	33 756	46 274	54 641
Адміністративні витрати	5 607	5 710	5 096	8 026	6 659	3 790	5 614	8 023
Витрати на збут	6 375	5 898	6 785	3 250	3 308	5 339	6 805	7 636
Інші операційні доходи	13 769	109	352	2 460	31 751	12 917	24 528	37 306
Інші операційні витрати	42 795	5 695	26 585	49 784	54 287	23 277	30 722	54 459
Операційний прибуток (збиток)	(91 258)	(19 420)	(191 124)	(102 691)	(158 383)	14 267	27 661	21 829
Фінансові доходи	139	173	1 340	372	758	92	140	0
Фінансові витрати	10 283	7 256	60 677	40 665	2 812	1 282	2 004	2 711
Інші доходи	21 655	32 394	273 500	54 329	29 827	97 219	104 719	221 912
Інші витрати	40 649	32 363	258 479	39 710	29 787	94 993	102 253	215 688
Прибуток (збиток) до оподаткування	(120 395)	(26 472)	(235 440)	(128 365)	(160 397)	15 303	28 263	25 482
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(160 475)	15 303	28 263	25 482

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»



Хід будівництва житлових будинків №63, 64, 69, підземних паркінгів №66, 81, спортивного комплексу №65.1, 65.2, офісної будівлі №65.3 та дошкільного закладу №23 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва