

Рейтинговий звіт BUDS 002-032 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: | 27.08.2015 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 II квартал та I півріччя 2015 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 | 18.09.2007 | 15.06.2012 | 23.08.2012 | 11.12.2012 | 15.03.2013 | 06.06.2013 | 24.09.2013 | 12.11.2013 | 28.03.2014 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 | 12.06.2014 | 28.08.2014 | 04.12.2014 | 19.03.2015 | 05.06.2015 | 27.08.2015 | | | |
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | uaB- | | | |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | | | |
| Рейтингова дія | 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 «→» 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:

- 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;
- 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 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 9 міс. 2014 | 2014 | I кв. 2015 | I півр. 2015 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|------------|--------------|
| Активи | 1 136 499 | 1 017 761 | 1 620 836 | 1 693 542 | 1 630 827 | 1 708 572 | 1 601 206 | 1 499 305 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 429 406 | 590 706 | 480 287 | 753 208 | 784 477 | 415 343 | 433 312 | 508 494 |
| Дебіторська заборгованість | 536 016 | 386 417 | 500 908 | 621 673 | 499 244 | 503 252 | 595 207 | 505 268 |
| Власний капітал | (103 933) | (224 551) | (251 023) | (466 463) | (493 147) | (498 347) | (618 144) | (857 963) |
| Довгострокові зобов'язання | 1 200 869 | 635 559 | 1 116 002 | 1 087 573 | 873 172 | 859 850 | 712 521 | 671 156 |
| Кредиторська заборгованість | 6 290 | 2 049 | 5 540 | 18 732 | 29 750 | 36 608 | 42 769 | 47 871 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | I півр. 2014 | 9 міс. 2014 | 2014 | I кв. 2015 | I півр. 2015 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|--------------|-------------|-----------|------------|--------------|
| Чистий дохід від реалізації | 322 858 | 134 477 | 30 964 | 383 384 | 68 277 | 167 096 | 181 817 | 124 346 | 171 095 |
| Собівартість реалізованої продукції | 413 819 | 184 728 | 33 190 | 536 394 | 79 026 | 214 990 | 225 908 | 230 275 | 300 870 |
| Валовий прибуток (збиток) | (90 962) | (50 250) | (2 226) | (153 010) | (10 749) | (47 897) | (44 091) | (105 929) | (129 775) |
| Операційний прибуток (збиток) | (134 813) | (91 258) | (19 420) | (19 124) | (46 732) | (95 064) | (102 691) | (119 223) | (149 866) |
| Податок на прибуток | 667 | 222 | 0 | 0 | 1 502 | 1 502 | 3 519 | 78 | 78 |
| Чистий прибуток (збиток) | (143 009) | (120 618) | (26 472) | (235 440) | (77 739) | (126 684) | (131 884) | (119 797) | (153 515) |

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, 14.

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);
- житлові будинки №3, №4, №5, паркінги №26, №27.

Фінансові показники Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу підприємства становила 1 499 305,0 тис. грн. Скорочення активів протягом II кварталу 2015 року на 6,4% було пов'язано з погашенням поточної дебіторської заборгованості, у структурі пасиву – відповідно з частковим погашенням зобов'язань (у т.ч. за цінними паперами). У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства на кінець II кварталу 2015 року мав від'ємне значення на рівні (-) 651 862,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства на кінець II кварталу 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 – 508 494,0 тис. грн. (33,9% 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 – 167 641,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (6 067,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (505 268,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (157 084,0 тис. грн.) приходилось 44,6% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом періоду, що аналізувався, 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. За підсумками I півріччя 2015 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 153 515,0 тис. грн.

Боргові інструменти Заборгованість за позиками станом на 30.06.2015 р. становила 1 388 881,0 тис. грн. (станом на 31.03.2015 р. – 1 423 106,0 тис. грн.)

ТОВ «Будспецсервіс» у цілому здійснило 13 випусків облігацій, у т.ч. 12 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з 13 випусків повністю погашено дев'ять випусків, чотири випуски перебувають у обігу.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій серій D-G ТОВ «Будспецсервіс» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «**стабільний**».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

| Актив | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | I кв. 2015 | I півр. 2015 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 54 966 | 31 455 | 42 726 | 138 894 | 158 792 | 169 612 | 178 285 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 53 071 | 27 569 | 40 355 | 68 343 | 83 607 | 94 471 | 105 877 |
| Основні засоби | 1 153 | 2 123 | 2 332 | 1 377 | 6 002 | 5 959 | 3 226 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 302 | 1 275 | 0 | 69 135 | 69 135 | 69 135 | 69 135 |
| Інші необоротні активи | 367 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Оборотні активи | 1 081 353 | 98 128 | 1 577 931 | 1 554 648 | 1 488 373 | 1 372 359 | 1 261 856 |
| виробничі запаси | 794 | 16 067 | 14 019 | 1 353 | 15 486 | 13 756 | 17 160 |
| незавершене виробництво | 376 338 | 563 137 | 439 932 | 684 865 | 331 736 | 338 841 | 402 617 |
| готова продукція | 123 796 | 11 603 | 523 806 | 120 010 | 444 437 | 232 456 | 167 641 |
| товари | 65 | 2 538 | 921 | 1 677 | 71 245 | 77 075 | 69 921 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 1 046 | 39 727 | 36 504 | 31 229 | 30 913 | 39 469 | 40 013 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 52 372 | 68 398 | 143 093 | 112 997 | 138 244 | 107 350 | 101 080 |
| за виданими авансами | 100 460 | 126 807 | 153 508 | 80 829 | 99 133 | 132 876 | 98 854 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 382 138 | 151 485 | 167 808 | 396 618 | 234 962 | 315 512 | 265 321 |
| Поточні фінансові інвестиції | 27 663 | 407 | 66 792 | 114 990 | 98 289 | 98 289 | 87 949 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 13 948 | 5 927 | 30 919 | 7 862 | 19 657 | 12 412 | 6 067 |
| Інші оборотні активи | 2 733 | 30 | 628 | 2 035 | 4 092 | 4 145 | 5 054 |
| Витрати майбутніх періодів | 179 | 179 | 179 | 183 | 179 | 179 | 179 |
| III. Необоротні активи та групи вибуття | 0 | 0 | 0 | 0 | 61 407 | 59 234 | 59 164 |
| Баланс | 1 136 498 | 1 017 761 | 1 620 836 | 1 693 542 | 1 708 572 | 1 601 206 | 1 499 305 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | (103 933) | (224 551) | (251 023) | (466 463) | (498 347) | (618 144) | (651 862) |
| Зареєстрований капітал | 86 101 | 86 101 | 86 101 | 106 101 | 206 101 | 206 101 | 206 101 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (190 034) | (310 652) | (337 124) | (572 564) | (704 448) | (824 245) | (857 963) |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | 1 200 869 | 635 559 | 1 116 002 | 1 087 573 | 859 850 | 712 521 | 671 156 |
| 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 | 712 521 | 671 156 |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | 39 564 | 606 754 | 755 856 | 1 072 432 | 1 347 069 | 1 506 829 | 1 480 011 |
| 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 | 2 623 | 4 589 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з одержаних авансів | 7 372 | 135 | 3 733 | 18 144 | 34 905 | 38 755 | 41 880 |
| з бюджетом | 186 | 197 | 0 | 1 | 723 | 742 | 752 |
| зі страхування | 104 | 162 | 0 | 0 | 0 | 218 | 234 |
| з оплати праці | 221 | 322 | 349 | 3 | 0 | 431 | 416 |
| Інші поточні зобов'язання | 25 701 | 31 509 | 750 315 | 1 053 700 | 1 310 461 | 1 464 059 | 1 432 140 |
| 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 | 1 601 206 | 1 499 305 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

| Показник | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | I кв. 2015 | I півр. 2015 |
|---|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 0 | 322 858 | 134 477 | 30 964 | 383 384 | 181 817 | 124 346 | 171 095 |
| Собівартість реалізованої продукції | 0 | 413 819 | 184 728 | 33 190 | 536 394 | 225 908 | 230 275 | 300 870 |
| Валовий прибуток (збиток) | 0 | (90 962) | (50 250) | (2 226) | (153 010) | (44 091) | (105 929) | (129 775) |
| Адміністративні витрати | 0 | 14 041 | 5 607 | 5 710 | 5 096 | 8 026 | 1 577 | 3 303 |
| Витрати на збут | 0 | 2 | 6 375 | 5 898 | 6 785 | 3 250 | 641 | 1 818 |
| Інші операційні доходи | 326 928 | 12 585 | 13 769 | 109 | 352 | 2 460 | 216 | 5 897 |
| Інші операційні витрати | 605 417 | 42 393 | 42 795 | 5 695 | 26 585 | 49 784 | 15 653 | 20 867 |
| Операційний прибуток (збиток) | (278 489) | (134 813) | (91 258) | (19 420) | (191 124) | (102 691) | (119 223) | (149 866) |
| Фінансові доходи | 0 | 3 465 | 139 | 173 | 1 340 | 372 | 216 | 359 |
| Фінансові витрати | 0 | 15 469 | 10 283 | 7 256 | 60 677 | 40 665 | 712 | 1 452 |
| Інші доходи | 321 217 | 424 779 | 21 655 | 32 394 | 273 500 | 54 329 | 0 | 4 210 |
| Інші витрати | 312 374 | 420 304 | 40 649 | 32 363 | 258 479 | 39 710 | 0 | 6 688 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | (34 835) | (142 342) | (120 395) | (26 472) | (235 440) | (128 365) | (119 719) | (153 437) |
| Податок на прибуток | 0 | 667 | 222 | 0 | 0 | 3 519 | 78 | 78 |
| Чистий прибуток (збиток) | (34 835) | (143 009) | (120 618) | (26 472) | (235 440) | (131 884) | (119 797) | (153 515) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»