

Рейтинговий звіт BUDS 002-039 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: | 27.06.2017 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 I квартал 2017 року, 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 | 19.03.2015 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 | 05.06.2015 | 27.08.2015 | 10.11.2015 | 15.03.2016 | 02.06.2016 | 16.08.2016 | 24.11.2016 | 16.03.2017 | 27.06.2017 |
| 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 окремий 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:

- 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 | 9M2016 | 2016 | 3M2017 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Активи | 1 017 761 | 1 620 836 | 1 693 542 | 1 708 572 | 1 538 860 | 2 273 362 | 2 452 833 | 2 879 338 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 590 706 | 480 287 | 753 208 | 415 343 | 96 073 | 772 105 | 831 845 | 332 660 |
| Дебіторська заборгованість | 386 417 | 500 908 | 621 673 | 503 252 | 385 902 | 704 755 | 878 480 | 1 140 329 |
| Власний капітал | (224 551) | (251 023) | (466 463) | (498 347) | (608 822) | (398 559) | (239 441) | (160 086) |
| Довгострокові зобов'язання | 635 559 | 1 116 002 | 1 087 573 | 859 850 | 1 130 637 | 1 131 181 | 1 131 362 | 1 131 544 |
| Кредиторська заборгованість | 2 049 | 5 540 | 18 732 | 36 608 | 28 273 | 64 946 | 59 002 | 162 181 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 6M2016 | 9M2016 | 2016 | 3M2017 |
|-------------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|--------|----------|
| Чистий дохід від реалізації | 134 477 | 30 964 | 383 384 | 181 817 | 427 667 | 56 993 | 72 423 | 83 213 | 6 404 |
| Собівартість реалізованої продукції | 184 728 | 33 190 | 536 394 | 225 908 | 553 547 | 23 237 | 26 149 | 28 572 | 732 |
| Валовий прибуток (збиток) | (50 250) | (2 226) | (153 010) | (44 091) | (125 880) | 33 756 | 46 274 | 54 641 | 5 672 |
| Операційний прибуток (збиток) | (91 258) | (19 420) | (19 124) | (102 691) | (158 383) | 14 267 | 27 661 | 21 829 | (5 912) |
| 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) | 15 303 | 28 263 | 25 482 | (19 355) |

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 (введено в експлуатацію у березні 2017 року).

Фінансові показники На 31.03.2017 р. валюта балансу підприємства становила 2 879 338,0 тис. грн. Істотне зростання активів у I кварталі 2017 року на 17,4% відбулось за рахунок готової продукції (введення в експлуатацію готових

об'єктів), поточної дебіторської заборгованості. У структурі пасиву зростання відбулось за рахунок статутного капіталу, а також залучення позикових ресурсів.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 79 355,0 тис. грн. 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 – 332 660,0 тис. грн. (12% 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 – 716 549,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (20 049,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (1 140 329,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (554 767,0 тис. грн.) приходилось близько 60% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами перших трьох місяців 2017 року була прибутковою, що було забезпечено у т.ч. продажем готових об'єктів нерухомості. Підприємство отримало прибуток у обсязі 19 355,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість за позиками станом на кінець I кварталу 2017 року становила 1 645 522,0 тис. грн. (станом на 31.12.2016 р. – 1 448 522,0 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 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 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 3М2017 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 31 455 | 42 726 | 138 894 | 158 792 | 168 836 | 187 277 | 188 509 |
| Нематеріальні активи | 488 | 39 | 39 | 48 | 67 | 65 | 65 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 27 569 | 40 355 | 68 343 | 83 607 | 96 073 | 109 849 | 111 229 |
| Основні засоби | 2 123 | 2 332 | 1 377 | 6 002 | 3 561 | 6 728 | 6 580 |
| 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 | 2 177 510 | 2 603 290 |
| виробничі запаси | 16 067 | 14 019 | 1 353 | 15 486 | 9 675 | 13 379 | 18 212 |
| незавершене виробництво | 563 137 | 439 932 | 684 865 | 331 736 | 418 765 | 721 996 | 221 431 |
| готова продукція | 11 603 | 523 806 | 120 010 | 444 437 | 9 988 | 1 025 | 629 010 |
| товари | 2 538 | 921 | 1 677 | 71 245 | 46 965 | 72 523 | 80 712 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 39 727 | 36 504 | 31 229 | 30 913 | 60 277 | 39 044 | 38 673 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 68 398 | 143 093 | 112 997 | 138 244 | 50 157 | 127 413 | 149 721 |
| за виданими авансами | 126 807 | 153 508 | 80 829 | 99 133 | 87 146 | 249 363 | 291 980 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 151 485 | 167 808 | 396 618 | 234 962 | 188 322 | 462 660 | 659 955 |
| Поточні фінансові інвестиції | 407 | 66 792 | 114 990 | 98 289 | 370 263 | 455 738 | 484 132 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 5 927 | 30 919 | 7 862 | 19 657 | 24 811 | 27 220 | 20 049 |
| Інші оборотні активи | 30 | 628 | 2 035 | 4 092 | 4 451 | 7 149 | 9 415 |
| Витрати майбутніх періодів | 179 | 179 | 183 | 179 | 179 | 0 | 0 |
| III. Необоротні активи та групи вибуття | 0 | 0 | 0 | 61 407 | 99 025 | 88 046 | 87 539 |
| Баланс | 1 017 761 | 1 620 836 | 1 693 542 | 1 708 572 | 1 538 860 | 2 452 833 | 2 879 338 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | (224 551) | (251 023) | (466 463) | (498 347) | (608 822) | (239 441) | (160 086) |
| Зареєстрований капітал | 86 101 | 86 101 | 106 101 | 206 101 | 306 101 | 600 000 | 660 000 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (310 652) | (337 124) | (572 564) | (704 448) | (864 923) | (839 441) | (820 086) |
| Неоплачений капітал | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 000 | 0 | 0 |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | 635 559 | 1 116 002 | 1 087 573 | 859 850 | 1 130 637 | 1 131 362 | 1 131 544 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 635 559 | 1 116 002 | 1 087 573 | 859 850 | 1 130 637 | 1 131 362 | 1 131 544 |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | 606 754 | 755 856 | 1 072 432 | 1 347 069 | 1 017 045 | 1 560 912 | 1 907 880 |
| 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 | 3 205 | 48 889 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з одержаних авансів | 135 | 3 733 | 18 144 | 34 905 | 24 820 | 55 726 | 111 086 |
| з бюджетом | 197 | 0 | 1 | 723 | 0 | 71 | 1 633 |
| зі страхування | 162 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 117 |
| з оплати праці | 322 | 349 | 3 | 0 | 0 | 0 | 456 |
| Інші поточні зобов'язання | 31 509 | 750 315 | 1 053 700 | 1 310 461 | 988 772 | 1 501 910 | 1 696 355 |
| Баланс | 1 017 761 | 1 620 836 | 1 693 542 | 1 708 572 | 1 538 860 | 2 452 833 | 2 879 338 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

| Показник | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 9М2016 | 2016 | 3М2017 |
|--|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 134 477 | 30 964 | 383 384 | 181 817 | 427 667 | 72 423 | 83 213 | 6 404 |
| Собівартість реалізованої продукції | 184 728 | 33 190 | 536 394 | 225 908 | 553 547 | 26 149 | 28 572 | 732 |
| Валовий прибуток (збиток) | (50 250) | (2 226) | (153 010) | (44 091) | (125 880) | 46 274 | 54 641 | 5 672 |
| Адміністративні витрати | 5 607 | 5 710 | 5 096 | 8 026 | 6 659 | 5 614 | 8 023 | 2 179 |
| Витрати на збут | 6 375 | 5 898 | 6 785 | 3 250 | 3 308 | 6 805 | 7 636 | 1 435 |
| Інші операційні доходи | 13 769 | 109 | 352 | 2 460 | 31 751 | 24 528 | 37 306 | 1 044 |
| Інші операційні витрати | 42 795 | 5 695 | 26 585 | 49 784 | 54 287 | 30 722 | 54 459 | 9 014 |
| Операційний прибуток (збиток) | (91 258) | (19 420) | (191 124) | (102 691) | (158 383) | 27 661 | 21 829 | (5 912) |
| Фінансові доходи | 139 | 173 | 1 340 | 372 | 758 | 140 | 0 | 0 |
| Фінансові витрати | 10 283 | 7 256 | 60 677 | 40 665 | 2 812 | 2 004 | 2 711 | 742 |
| Інші доходи | 21 655 | 32 394 | 273 500 | 54 329 | 29 827 | 104 719 | 221 912 | 88 582 |
| Інші витрати | 40 649 | 32 363 | 258 479 | 39 710 | 29 787 | 102 253 | 215 688 | 62 573 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | (120 395) | (26 472) | (235 440) | (128 365) | (160 397) | 28 263 | 25 482 | 19 355 |
| 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) | 28 263 | 25 482 | 19 355 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»