

Рейтинговий звіт BUDS 014-005 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 CC – KK – 470 935 950,0 грн.; серій LL-VV - 560 935 030,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій CC – II – 65,0 грн.; серій JJ – KK – 90 000,0 грн. серій LL, MM, NN – 145,0 грн.; серій OO, PP, QQ – 160,0 грн.; серії RR – 135,0 грн.; серії SS – 120,0 грн.; серії TT – 150,0 грн.; серій UU, VV – 190 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серій CC – KK – 6 376 258 шт.; серій LL-VV - 3 278 879 шт.
Термін розміщення:	серій CC – KK - 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: серій CC – KK – 22.06.2017 р.;
Термін погашення:	серій LL, MM, OO, PP, RR, SS – по 26.02.2020 р.; серій NN, QQ – 29.03.2020 р.;
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серій CC – KK – 16.05.2013 р.;
Дата оновлення:	серій LL-VV - 15.09.2015 р. 16.08.2016 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій CC – KK: 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 II квартал та I півріччя 2016 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 випуску облігацій серій СС-КК

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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підвищення	підвищення	підвищення	підтвердження

Дата	15.03.2016	02.06.2016	16.08.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій LL-VV

Дата	15.09.2015	10.11.2015	15.03.2016	02.06.2016	16.08.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	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.

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 150,8 млн. грн. протягом II кварталу 2016 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	2011	2012	2013	2014	9M2015	2015	3M2016	6M2016
Активи	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 549 199	1 538 860	1 876 909	2 096 376
Незавершені капітальні інвестиції	590 706	480 287	753 208	415 343	97 682	96 073	587 582	98 376
Дебіторська заборгованість	386 417	500 908	621 673	503 252	400 365	385 902	430 741	623 158
Власний капітал	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(610 113)	(608 822)	(534 160)	(523 519)
Довгострокові зобов'язання	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	661 848	1 130 637	1 130 818	1 131 000
Кредиторська заборгованість	2 049	5 540	18 732	36 608	32 563	28 273	34 844	32 784

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	6M2015	9M2015	2015	3M2016	6M2016
Чистий дохід від реалізації	134 477	30 964	383 384	181 817	171 095	239 004	427 667	53 580	56 993
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	300 870	355 082	553 547	21 814	23 237
Валовий прибуток (збиток)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(129 775)	(116 078)	(125 880)	31 766	33 756
Операційний прибуток (збиток)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(102 691)	(149 866)	(157 627)	(158 383)	22 492	14 267
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78	78	78	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(153 515)	(161 788)	(160 475)	24 662	15 303

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 На 30.06.2016 р. валюта балансу підприємства становила 2 096 376,0 тис. грн. Істотне зростання активів у II кварталі 2016 року на 11,7% відбулось за рахунок капітальних інвестицій, у структурі пасиву – за рахунок збільшення статутного капіталу.

Власний капітал підприємства на кінець II кварталу 2016 року мав від'ємне значення на рівні (-) 523 519,0 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 – 690 418,0 тис. грн. (33% 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 – 102 119,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (1 244,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (623 158,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (626 144,0 тис. грн.) приходилось майже 60% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» у I півріччі 2016 року була прибутковою, що було забезпечено у т.ч. продажем готових об'єктів нерухомості. Так, за підсумками перших двох кварталів 2016 року підприємство отримало прибуток у обсязі 15 303,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість за позиками станом на 30.06.2016 р. становила 1 349 208,0 тис. грн. (станом на 31.03.2016 р. – 1 210 162,0 тис. грн.).

Цільовим призначенням позик є: рефінансування зобов'язань, а також фінансування витрат за проектом будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві.

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	3М2016	6М2016
I. Необоротні активи	31 455	42 726	138 894	158 792	168 836	168 578	172 609
Нематеріальні активи	488	39	39	48	67	67	66
Незавершені капітальні інвестиції	27 569	40 355	68 343	83 607	96 073	94 287	98 376
Основні засоби	2 123	2 332	1 377	6 002	3 561	6 589	3 532
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	1 615 569	183 1636
виробничі запаси	16 067	14 019	1 353	15 486	9 675	3 409	3 688
незавершене виробництво	563 137	439 932	684 865	331 736	418 765	493 295	592 042
готова продукція	11 603	523 806	120 010	444 437	9 988	9 988	9 988
товари	2 538	921	1 677	71 245	46 965	43 502	41 762
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	39 727	36 504	31 229	30 913	60 277	60 192	57 978
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	68 398	143 093	112 997	138 244	50 157	57 836	82 969
за виданими авансами	126 807	153 508	80 829	99 133	87 146	66 992	94 014
Інша поточна дебіторська заборгованість	151 485	167 808	396 618	234 962	188 322	245 721	388 197
Поточні фінансові інвестиції	407	66 792	114 990	98 289	370 263	605 853	555 509
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 927	30 919	7 862	19 657	24 811	24 338	1 244
Інші оборотні активи	30	628	2 035	4 092	4 451	4 264	4 066
Витрати майбутніх періодів	179	179	183	179	179	179	179
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	61 407	99 025	92 762	92 131
Баланс	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 538 860	1 876 909	2 096 376
Пасив							
I. Власний капітал	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(608 822)	(534 160)	(523 519)
Зареєстрований капітал	86 101	86 101	106 101	206 101	306 101	306 101	356 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(704 448)	(864 923)	(840 261)	(849 620)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	50 000	0	30 000
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	1 130 637	1 130 818	1 131 000
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	1 130 818	1 131 000
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	606 754	755 856	1 072 432	1 347 069	1 017 045	1 280 251	1 488 895
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	8 499	7 273
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	135	3 733	18 144	34 905	24 820	24 453	23 648
з бюджетом	197	0	1	723	0	1 195	1 288
зі страхування	162	0	0	0	0	132	106
з оплати праці	322	349	3	0	0	565	469
Інші поточні зобов'язання	31 509	750 315	1 053 700	1 310 461	988 772	1 245 407	1 456 111
Баланс	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 538 860	1 876 909	2 096 376

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	6М2015	2015	3М2016	6М2016
Чистий дохід від реалізації продукції	134 477	30 964	383 384	181 817	171 095	427 667	53 580	56 993
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	300 870	553 547	21 814	23 237
Валовий прибуток (збиток)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(129 775)	(125 880)	31 766	33 756
Адміністративні витрати	5 607	5 710	5 096	8 026	3 303	6 659	1 675	3 790
Витрати на збут	6 375	5 898	6 785	3 250	1 818	3 308	918	5 339
Інші операційні доходи	13 769	109	352	2 460	5 897	31 751	3 417	12 917
Інші операційні витрати	42 795	5 695	26 585	49 784	20 867	54 287	10 098	23 277
Операційний прибуток (збиток)	(91 258)	(19 420)	(191 124)	(102 691)	(149 866)	(158 383)	22 492	14 267
Фінансові доходи	139	173	1 340	372	359	758	83	92
Фінансові витрати	10 283	7 256	60 677	40 665	1 452	2 812	616	1 282
Інші доходи	21 655	32 394	273 500	54 329	4 210	29 827	42 621	97 219
Інші витрати	40 649	32 363	258 479	39 710	6 688	29 787	39 918	94 993
Прибуток (збиток) до оподаткування	(120 395)	(26 472)	(235 440)	(128 365)	(153 437)	(160 397)	24 662	15 303
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78	78	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(153 515)	(160 475)	24 662	15 303

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»