

Рейтинговий звіт BUDS 014-011 про оновлення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	боргові 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.; серій WW, XX – 289 558 460,0 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.; серії UU, VV – 190 000,0 грн. серії WW – 140,0 грн.; серії XX – 170,0 грн.
Кількість облігацій:	серій CC – KK – 6 376 258 шт.; серій LL-VV - 3 278 879 шт.; серій WW, XX – 2 066 638 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.; серій WW – XX - з 04.07.2017 р. по 03.07.2018 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.; серій LL, MM, OO, PP, RR, SS – по 26.02.2020 р.; серій NN, QQ – 29.03.2020 р.; серії TT – 27.02.2019 р.; серії UU, VV – 29.04.2020 р.; серій WW, XX – по 01.07.2020 р.
Термін погашення:	серій CC – KK – з 23.06.2017 р. по 07.02.2018 р.; серій LL, MM, OO, PP, RR, SS – з 27.02.2020 р. по 26.02.2021 р.; серій 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.; серій WW – XX - з 02.07.2020 р. по 01.07.2021 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серій CC – KK – 16.05.2013 р.; серій LL-VV - 15.09.2015 р.; серій WW, XX – 07.07.2017 р.
Дата оновлення:	23.03.2018 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій CC – KK: uaBBB; серій LL-VV – uaBBB, серій WW – XX - 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 2017 рік в 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	15.03.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підвищення	підвищення	підтвердження
Дата	02.06.2016	16.08.2016	24.11.2016	16.03.2017	16.03.2017	27.06.2017	17.08.2017	22.12.2017	23.03.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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	24.11.2016	16.03.2017	27.06.2017	17.08.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	22.12.2017	23.03.2018							
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB							
Прогноз	стабільний	стабільний							
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження							

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій WW, XX

Дата	07.07.2017	22.12.2017	23.03.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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:

- значним досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх чотирьох років ТОВ «Будспецсервіс» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею більше 340 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на 164,1 млн. грн. протягом IV кварталу 2017 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:

- масштабістю 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	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017	9М2017	2017
Активи	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 452 833	2 879 338	2 941 984	3 122 625	2 544 490
Незавершені капітальні інвестиції	753 208	415 343	96 073	831 845	332 660	112 859	425 110	540 469
Дебіторська заборгованість	621 673	503 252	385 902	878 480	1 140 329	1 205 207	1 370 506	985 422
Власний капітал	(466 463)	(498 347)	(608 822)	(239 441)	(160 086)	(249 057)	(247 629)	279 620
Довгострокові зобов'язання	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 362	1 131 544	1 131 725	1 370 512	1 133 943
Кредиторська заборгованість	18 732	36 608	28 273	59 002	162 181	311 826	428 416	466 691

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2013	2014	2015	6М2016	2016	3М2017	6М2017	9М2017	2017
Чистий дохід від реалізації	383 384	181 817	427 667	56 993	83 213	6 404	18 836	174 827	339 671
Собівартість реалізованої продукції	536 394	225 908	553 547	23 237	28 572	732	11 458	153 739	348 891
Валовий прибуток (збиток)	(153 010)	(44 091)	(125 880)	33 756	54 641	5 672	7 378	21 088	(9 220)
Операційний прибуток (збиток)	(19 124)	(102 691)	(158 383)	14 267	21 829	(5 912)	(19 076)	(18 447)	(70 097)
Чистий прибуток (збиток)	(235 440)	(131 884)	(160 475)	15 303	25 482	19 355	(69 616)	(68 188)	(100 179)

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 (окрім черг 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4):

- 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);
- житловий будинок №70;

- житлові будинки №71.1, №71.2, №72.1, №72.2, підземні паркінги № 81.1, №82, №83.

Фінансові показники На 31.12.2017 р. валюта балансу підприємства становила 2 544 490,0 тис. грн. Суттєве скорочення активів у IV кварталі 2017 року на 18,5% відбулось переважно за рахунок передачі власникам готових об'єктів нерухомості. У структурі пасиву зменшення відбувалось за рахунок погашення зобов'язань (у т.ч. за цільовими облігаціями).

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 279 620,0 тис. грн. грн. (не зважаючи на зростання статутного капіталу, від'ємне значення було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів). Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, а також від розміщення облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 540 469,0 тис. грн. (21% 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 – 433 759,0 тис. грн. (17% від активів, об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (24 723,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (985 422,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (459 223,0 тис. грн.) приходилось 58% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами 2017 року 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 2017 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 100 179,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість за позиками станом на кінець IV кварталу 2017 року становила 1 169 344,4 тис. грн. (станом на 30.09.2017 р. – 1 496 940,0 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 16 випусків облігацій, у т.ч. 15 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з 16 випусків повністю погашено одинадцять випусків, п'ять випусків перебувають у обігу.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2012	2013	2014	2015	2016	9M2017	2017
I. Необоротні активи	42 726	138 894	158 792	168 836	187 277	109 805	111 565
Нематеріальні активи	39	39	48	67	65	63	964
Незавершені капітальні інвестиції	40 355	68 343	83 607	96 073	109 849	102 685	103 713
Основні засоби	2 332	1 377	6 002	3 561	6 728	7 057	6 888
Довгострокові фінансові інвестиції	0	69 135	69 135	69 135	70 635	0	0
II. Оборотні активи	1 577 931	1 554 648	1 488 373	1 270 999	2 177 510	2 925 437	2 351 093
виробничі запаси	14 019	1 353	15 486	9 675	13 379	16 097	12 891
незавершене виробництво	439 932	684 865	331 736	418 765	721 996	322 425	436 756
готова продукція	523 806	120 010	444 437	9 988	1 025	540 580	351 927
товари	921	1 677	71 245	46 965	72 523	57 958	54 651
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36 504	31 229	30 913	60 277	39 044	160 563	40 779
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	143 093	112 997	138 244	50 157	127 413	128 110	98 640
за виданими авансами	153 508	80 829	99 133	87 146	249 363	339 841	322 188
Інша поточна дебіторська заборгованість	167 808	396 618	234 962	188 322	462 660	741 992	523 815
Поточні фінансові інвестиції	66 792	114 990	98 289	370 263	455 738	585 845	459 223
Грошові кошти та їх еквіваленти	30 919	7 862	19 657	24 811	27 220	10 615	24 723
Інші оборотні активи	628	2 035	4 092	4 451	7 149	21 411	25 500
Витрати майбутніх періодів	179	183	179	179	0	0	0
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	61 407	99 025	88 046	87 383	81 832
Баланс	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 452 833	3 122 625	2 544 490
Пасив							
I. Власний капітал	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(608 822)	(239 441)	(907 629)	(279 620)
Зареєстрований капітал	86 101	106 101	206 101	306 101	600 000	660 000	660 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(337 124)	(572 564)	(704 448)	(864 923)	(839 441)	(907 629)	(939 620)
Неоплачений капітал	0	0	0	50 000	0	0	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 116 002	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 362	1 370 512	1 133 943
Інші довгострокові зобов'язання	1 116 002	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 362	1 370 512	1 133 943
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	755 856	1 072 432	1 347 069	1 017 045	1 560 912	1 999 742	1 690 167
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 458	584	980	3 453	3 205	48 360	2 859
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	3 733	18 144	34 905	24 820	55 726	378 163	463 122
з бюджетом	0	1	723	0	71	1 251	122
зі страхування	0	0	0	0	0	125	119
з оплати праці	349	3	0	0	0	517	469
Інші поточні зобов'язання	750 315	1 053 700	1 310 461	988 772	1 501 910	1 571 326	1 222 209
Баланс	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 452 833	3 122 625	2 544 490

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017	9М2017	2017
Чистий дохід від реалізації продукції	383 384	181 817	427 667	83 213	6 404	18 836	174 827	339 671
Собівартість реалізованої продукції	536 394	225 908	553 547	28 572	732	11 458	153 739	348 891
Валовий прибуток (збиток)	(153 010)	(44 091)	(125 880)	54 641	5 672	7 378	21 088	(9 220)
Адміністративні витрати	5 096	8 026	6 659	8 023	2 179	4 164	6 345	9 509
Витрати на збут	6 785	3 250	3 308	7 636	1 435	2 313	3 527	5 305
Інші операційні доходи	352	2 460	31 751	37 306	1 044	3 322	5 927	18 059
Інші операційні витрати	26 585	49 784	54 287	54 459	9 014	23 299	35 590	64 122
Операційний прибуток (збиток)	(191 124)	(102 691)	(158 383)	21 829	(5 912)	(19 076)	(18 447)	(70 097)
Фінансові доходи	1 340	372	758	0	0	0	1 014	1 014
Фінансові витрати	60 677	40 665	2 812	2 711	742	1 549	2 333	3 083
Інші доходи	273 500	54 329	29 827	221 912	88 582	103 111	305 850	452 905
Інші витрати	258 479	39 710	29 787	215 688	62 573	152 102	354 272	410 283
Прибуток (збиток) до оподаткування	(235 440)	(128 365)	(160 397)	25 482	19 355	(69 616)	(68 188)	(100 179)
Податок на прибуток	0	3 519	78	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(235 440)	(131 884)	(160 475)	25 482	19 355	(69 616)	(68 188)	(100 179)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»