

Рейтинговий звіт BUDS 002-033 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:	10.11.2015 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 III квартал та 9 місяців 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	10.11.2015		
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-		
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний		
Рейтингова дія	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 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	2014	I кв. 2015	I півр. 2015	9 міс. 2015
Активи	1 136 499	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 601 206	1 499 305	1 549 199
Незавершені капітальні інвестиції	429 406	590 706	480 287	753 208	415 343	433 312	508 494	97 682
Дебіторська заборгованість	536 016	386 417	500 908	621 673	503 252	595 207	505 268	400 365
Власний капітал	(103 933)	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(618 144)	(857 963)	(610 113)
Довгострокові зобов'язання	1 200 869	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	712 521	671 156	661 848
Кредиторська заборгованість	6 290	2 049	5 540	18 732	36 608	42 769	47 871	32 563

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015	I півр. 2015	9 міс. 2015
Чистий дохід від реалізації	322 858	134 477	30 964	383 384	167 096	181 817	124 346	171 095	239 004
Собівартість реалізованої продукції	413 819	184 728	33 190	536 394	214 990	225 908	230 275	300 870	355 082
Валовий прибуток (збиток)	(90 962)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(47 897)	(44 091)	(105 929)	(129 775)	(116 078)
Операційний прибуток (збиток)	(134 813)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(95 064)	(102 691)	(119 223)	(149 866)	(157 627)
Податок на прибуток	667	222	0	0	1 502	3 519	78	78	78
Чистий прибуток (збиток)	(143 009)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(126 684)	(131 884)	(119 797)	(153 515)	(161 788)

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) – **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 Станом на 30.09.2015 р. валюта балансу підприємства становила 1 549 199,0 тис. грн. Збільшення активів у III кварталі 2015 року на 3,3% було пов'язано з акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, у структурі пасиву – зі збільшенням статутного капіталу,

залишків грошових коштів на рахунках. Джерелами формування активів залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець III кварталу 2015 року мав від'ємне значення на рівні (-) 610 113,0 тис. грн., що 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 дисконтних та цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 556 846,0 тис. грн. (36% 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 – 85 644,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію). На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (26 698,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (400 365,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (283 993,0 тис. грн.) приходилось 46% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом перших трьох кварталів поточного 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. За підсумками 9 місяців 2015 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 161 788,0 тис. грн.

Боргові інструменти 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 дев'ять випусків, п'ять випусків 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

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2010	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015	9 міс. 2015
I. Необоротні активи	54 966	31 455	42 726	138 894	158 792	178 285	170 059
Нематеріальні активи	73	488	39	39	48	47	46
Незавершені капітальні інвестиції	53 071	27 569	40 355	68 343	83 607	105 877	97 682
Основні засоби	1 153	2 123	2 332	1 377	6 002	3 226	3 196
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	1 261 856	1 295 210
виробничі запаси	794	16 067	14 019	1 353	15 486	17 160	11 050
незавершене виробництво	376 338	563 137	439 932	684 865	331 736	402 617	459 164
готова продукція	123 796	11 603	523 806	120 010	444 437	167 641	85 644
товари	65	2 538	921	1 677	71 245	69 921	92 684
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 046	39 727	36 504	31 229	30 913	40 013	41 539
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	52 372	68 398	143 093	112 997	138 244	101 080	84 350
за виданими авансами	100 460	126 807	153 508	80 829	99 133	98 854	95 262
Інша поточна дебіторська заборгованість	382 138	151 485	167 808	396 618	234 962	265 321	179 214
Поточні фінансові інвестиції	27 663	407	66 792	114 990	98 289	87 949	214 858
Грошові кошти та їх еквіваленти	13 948	5 927	30 919	7 862	19 657	6 067	26 698
Інші оборотні активи	2 733	30	628	2 035	4 092	5 054	4 568
Витрати майбутніх періодів	179	179	179	183	179	179	179
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	0	61 407	59 164	83 930
Баланс	1 136 498	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 499 305	1 549 199
Пасив							
I. Власний капітал	(103 933)	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(651 862)	(610 113)
Зареєстрований капітал	86 101	86 101	86 101	106 101	206 101	206 101	256 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(190 034)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(704 448)	(857 963)	(866 214)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 200 869	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	671 156	661 848
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	671 156	661 848
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	39 564	606 754	755 856	1 072 432	1 347 069	1 480 011	1 497 464
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	4 589	2 875
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	7 372	135	3 733	18 144	34 905	41 880	28 113
з бюджетом	186	197	0	1	723	752	884
зі страхування	104	162	0	0	0	234	228
з оплати праці	221	322	349	3	0	416	463
Інші поточні зобов'язання	25 701	31 509	750 315	1 053 700	1 310 461	1 432 140	1 464 901
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	1 499 305	1 549 199

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2010	2011	2012	2013	2014	I кв. 2015	I півр. 2015	9 міс. 2015
Чистий дохід від реалізації продукції	322 858	134 477	30 964	383 384	181 817	124 346	171 095	239 004
Собівартість реалізованої продукції	413 819	184 728	33 190	536 394	225 908	230 275	300 870	355 082
Валовий прибуток (збиток)	(90 962)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(105 929)	(129 775)	(116 078)
Адміністративні витрати	14 041	5 607	5 710	5 096	8 026	1 577	3 303	4 859
Витрати на збут	2	6 375	5 898	6 785	3 250	641	1 818	2 414
Інші операційні доходи	12 585	13 769	109	352	2 460	216	5 897	7 088
Інші операційні витрати	42 393	42 795	5 695	26 585	49 784	15 653	20 867	41 364
Операційний прибуток (збиток)	(134 813)	(91 258)	(19 420)	(191 124)	(102 691)	(119 223)	(149 866)	(157 627)
Фінансові доходи	3 465	139	173	1 340	372	216	359	559
Фінансові витрати	15 469	10 283	7 256	60 677	40 665	712	1 452	2 165
Інші доходи	424 779	21 655	32 394	273 500	54 329	0	4 210	4 210
Інші витрати	420 304	40 649	32 363	258 479	39 710	0	6 688	6 687
Прибуток (збиток) до оподаткування	(142 342)	(120 395)	(26 472)	(235 440)	(128 365)	(119 719)	(153 437)	(161 710)
Податок на прибуток	667	222	0	0	3 519	78	78	78
Чистий прибуток (збиток)	(143 009)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(119 797)	(153 515)	(161 788)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»