

## Рейтинговий звіт BUDS 014-012 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.; серій YY – III - 840 565 395,0 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 YY-BBB – 165,0 грн.; серій CCC – FFF - 180,0 грн.; серій GGG – III – 280 000,0 грн. серій CC – KK – 6 376 258 шт.; серій LL-VV - 3 278 879 шт.; серій WW, XX – 2 066 638 шт.; серій YY – III - 3 865 774 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.; серій YY – III - з 15.01.2018 р. по 14.01.2019 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.;  серій YY – III - по 06.07.2020 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.;  серій YY – III - з 07.07.2020 р. по 06.07.2021 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.; серій YY – III – 08.02.2018 р.
Дата оновлення:	14.06.2018 р.
Рівень кредитних рейтингів боргового зобов'язання:	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 I квартал 2018 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 серій СС-КК

Дата	16.05.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	15.03.2016	02.06.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підвищення	підвищення	підтвердження	підтвердження
Дата	16.08.2016	24.11.2016	16.03.2017	16.03.2017	27.06.2017	17.08.2017	22.12.2017	23.03.2018	14.06.2018
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	14.06.2018						
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB						
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний						
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження						

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій WW, XX

Дата	07.07.2017	22.12.2017	23.03.2018	14.06.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій YY-III

Дата	08.02.2018	14.06.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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 133,7 млн. грн. протягом I кварталу 2018 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;
- неврегульованістю 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	6М2017	9М2017	2017	3М2018
Активи	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 452 833	2 941 984	3 122 625	2 544 490	2 959 204
Незавершені капітальні інвестиції	753 208	415 343	96 073	831 845	112 859	425 110	540 469	556 333
Дебіторська заборгованість	621 673	503 252	385 902	878 480	1 205 207	1 370 506	985 422	970 887
Власний капітал	(466 463)	(498 347)	(608 822)	(239 441)	(249 057)	(247 629)	279 620	282 292
Довгострокові зобов'язання	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 362	1 131 725	1 370 512	1 133 943	1 641 159
Кредиторська заборгованість	18 732	36 608	28 273	59 002	311 826	428 416	466 691	

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017	9М2017	2017	3М2018
Чистий дохід від реалізації	383 384	181 817	427 667	83 213	6 404	18 836	174 827	339 671	253 958
Собівартість реалізованої продукції	536 394	225 908	553 547	28 572	732	11 458	153 739	348 891	235 180
Валовий прибуток (збиток)	(153 010)	(44 091)	(125 880)	54 641	5 672	7 378	21 088	(9 220)	18 778
Операційний прибуток (збиток)	(19 124)	(102 691)	(158 383)	21 829	(5 912)	(19 076)	(18 447)	(70 097)	9 336
Чистий прибуток (збиток)	(235 440)	(131 884)	(160 475)	25 482	19 355	(69 616)	(68 188)	(100 179)	(2 672)

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 31.03.2018 р. валюта балансу підприємства становила 2 959 204,0 тис. грн. Істотне зростання активів у I кварталі 2018 року на 16,3% переважно було забезпечено за рахунок поточних фінансових інвестицій. У структурі пасиву збільшення відбувалось за рахунок залучення позикових ресурсів.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 282 292,0 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 – 556 333,0 тис. грн. (18,8% 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 – 106 530,0 тис. грн. (3,4% від активів, об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (7 154,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (970 887,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (1 087 154,0 тис. грн.) приходилось 37% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами перших трьох місяців 2018 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 I кварталу 2018 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 2 672,0 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 2018 року становила 1 144 311,4 тис. грн. (станом на 31.12.2017 р. – 1 169 344,4 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 дванадцять випусків, чотири випуски перебувають у обігу.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій СС-КК, серій LL-VV, серій WW, XX, серій YY-III 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	2017	3М2018
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>42 726</b>	<b>138 894</b>	<b>158 792</b>	<b>168 836</b>	<b>187 277</b>	<b>111 565</b>	<b>60 415</b>
Нематеріальні активи	39	39	48	67	65	964	957
Незавершені капітальні інвестиції	40 355	68 343	83 607	96 073	109 849	103 713	51 579
Основні засоби	2 332	1 377	6 002	3 561	6 728	6 888	7 879
Довгострокові фінансові інвестиції	0	69 135	69 135	69 135	70 635	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>1 577 931</b>	<b>1 554 648</b>	<b>1 488 373</b>	<b>1 270 999</b>	<b>2 177 510</b>	<b>2 351 093</b>	<b>2 898 789</b>
виробничі запаси	14 019	1 353	15 486	9 675	13 379	12 891	12 488
незавершене виробництво	439 932	684 865	331 736	418 765	721 996	436 756	504 754
готова продукція	523 806	120 010	444 437	9 988	1 025	351 927	106 530
товари	921	1 677	71 245	46 965	72 523	54 651	184 884
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36 504	31 229	30 913	60 277	39 044	40 779	27 503
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	143 093	112 997	138 244	50 157	127 413	98 640	60 308
за виданими авансами	153 508	80 829	99 133	87 146	249 363	322 188	374 217
Інша поточна дебіторська заборгованість	167 808	396 618	234 962	188 322	462 660	523 815	508 859
Поточні фінансові інвестиції	66 792	114 990	98 289	370 263	455 738	459 223	1 087 154
Грошові кошти та їх еквіваленти	30 919	7 862	19 657	24 811	27 220	24 723	7 154
Інші оборотні активи	628	2 035	4 092	4 451	7 149	25 500	24 938
Витрати майбутніх періодів	179	183	179	179	0	0	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 407</b>	<b>99 025</b>	<b>88 046</b>	<b>81 832</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 538 860</b>	<b>2 452 833</b>	<b>2 544 490</b>	<b>2 959 204</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(251 023)</b>	<b>(466 463)</b>	<b>(498 347)</b>	<b>(608 822)</b>	<b>(239 441)</b>	<b>(279 620)</b>	<b>(282 292)</b>
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)	(939 620)	(942 292)
Неоплачений капітал	0	0	0	50 000	0	0	0
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 116 002</b>	<b>1 087 573</b>	<b>859 850</b>	<b>1 130 637</b>	<b>1 131 362</b>	<b>1 133 943</b>	<b>1 641 159</b>
Інші довгострокові зобов'язання	1 116 002	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 362	1 133 943	1 641 159
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>755 856</b>	<b>1 072 432</b>	<b>1 347 069</b>	<b>1 017 045</b>	<b>1 560 912</b>	<b>1 690 167</b>	<b>1 600 337</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 458	584	980	3 453	3 205	2 859	2 838
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	3 733	18 144	34 905	24 820	55 726	463 122	469 858
з бюджетом	0	1	723	0	71	122	1 243
зі страхування	0	0	0	0	0	119	123
з оплати праці	349	3	0	0	0	469	484
Інші поточні зобов'язання	750 315	1 053 700	1 310 461	988 772	1 501 910	1 222 209	1 124 800
<b>Баланс</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 538 860</b>	<b>2 452 833</b>	<b>2 544 490</b>	<b>2 959 204</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2013	2014	2015	2016	6М2017	9М2017	2017	3М2018
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>383 384</b>	<b>181 817</b>	<b>427 667</b>	<b>83 213</b>	<b>18 836</b>	<b>174 827</b>	<b>339 671</b>	<b>253 958</b>
Собівартість реалізованої продукції	536 394	225 908	553 547	28 572	11 458	153 739	348 891	235 180
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(153 010)</b>	<b>(44 091)</b>	<b>(125 880)</b>	<b>54 641</b>	<b>7 378</b>	<b>21 088</b>	<b>(9 220)</b>	<b>18 778</b>
Адміністративні витрати	5 096	8 026	6 659	8 023	4 164	6 345	9 509	2 121
Витрати на збут	6 785	3 250	3 308	7 636	2 313	3 527	5 305	1 420
Інші операційні доходи	352	2 460	31 751	37 306	3 322	5 927	18 059	2 292
Інші операційні витрати	26 585	49 784	54 287	54 459	23 299	35 590	64 122	8 193
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(191 124)</b>	<b>(102 691)</b>	<b>(158 383)</b>	<b>21 829</b>	<b>(19 076)</b>	<b>(18 447)</b>	<b>(70 097)</b>	<b>9 336</b>
Фінансові доходи	1 340	372	758	0	0	1 014	1 014	2 518
Фінансові витрати	60 677	40 665	2 812	2 711	1 549	2 333	3 083	14 651
Інші доходи	273 500	54 329	29 827	221 912	103 111	305 850	452 905	157 825
Інші витрати	258 479	39 710	29 787	215 688	152 102	354 272	410 283	157 700
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(128 365)</b>	<b>(160 397)</b>	<b>25 482</b>	<b>(69 616)</b>	<b>(68 188)</b>	<b>(100 179)</b>	<b>(2 672)</b>
Податок на прибуток	0	3 519	78	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(131 884)</b>	<b>(160 475)</b>	<b>25 482</b>	<b>(69 616)</b>	<b>(68 188)</b>	<b>(100 179)</b>	<b>(2 672)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»