

Рейтинговий звіт BUDS 016-017 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 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 YY-BBB – 165,0 грн.; серій CCC – FFF – 180,0 грн.; серій GGG – III – 280 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серій CC – KK – 6 376 258 шт.; серій YY – III – 3 865 774 шт.
Термін розміщення:	серій CC – KK – з 23.04.2013 р. по 22.04.2014 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 YY – III – по 06.07.2020 р.
Термін погашення:	серій CC – KK – з 23.06.2017 р. по 07.02.2018 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 YY – III – 08.02.2018 р.
Дата оновлення:	28.06.2022 р.
Рівень кредитних рейтингів боргового зобов'язання:	uaBBB+ (Контрольний список)
Прогноз:	негативний

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 2021 рік 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	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	14.12.2018	10.05.2019	26.09.2019	03.12.2019	16.06.2020
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підвищення	підвищення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	30.06.2020	08.09.2020	08.12.2020	13.05.2021	10.06.2021	31.08.2021	30.11.2021	28.02.2022	28.06.2022
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням до Контрольного списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій УУ-III

Дата	08.02.2018	10.05.2019	30.06.2020	08.09.2020	08.12.2020	13.05.2021	10.06.2021	31.08.2021
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	30.11.2021	28.02.2022	28.06.2022					
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+					
Прогноз	стабільний	негативний	негативний					
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням до Контрольного списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку					

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.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Негативний прогноз вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Внесення рейтингу до Контрольного списку означає, що агентство розглядає питання про зміну рейтингу у зв'язку з подіями або тенденціями, що розвиваються, і які можуть істотно вплинути на кредитоспроможність власника цього рейтингу.

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 422 тис. кв. м;
- введенням в експлуатацію об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва, 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:

- негативним впливом наслідків російської військової агресії проти України на будівельну галузь та економіку країни в цілому, що може призвести до істотного зниження попиту з боку населення, а також уповільнення темпів відновлення ринку нерухомості України;
- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2017	2018	2019	2020	3М2021	6М2021	9М2021	2021
Активи	2 544 490	2 988 601	3 232 179	3 181 888	2 838 790	1 790 951	1 571 626	1 328 342
Незавершені капітальні інвестиції	540 469	934 966	1 394 282	72 889	58 372	59 546	59 826	54 190
Дебіторська заборгованість	985 422	1 404 123	1 256 071	969 964	874 782	822 344	759 947	683 490
Власний капітал	(279 620)	(119 379)	117 639	116 695	29 087	(101 564)	11 496	34 099
Довгострокові зобов'язання	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 222 931	997 395	139 562	14 437	14 437
Кредиторська заборгованість	466 691	428 347	482 421	508 906	583 886	540 359	407 954	371 032

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2017	2018	2019	2020	3М2021	6М2021	9М2021	2021
Чистий дохід від реалізації	339 671	513 748	288 460	419 051	204 975	964 137	1 176 462	1 316 893
Собівартість реалізованої продукції	348 891	295 405	342 352	410 464	268 470	676 269	753 664	839 991
Валовий прибуток (збиток)	(9 220)	218 343	(53 892)	8 587	(63 495)	287 868	422 798	476 902
Операційний прибуток (збиток)	(70 097)	124 924	(78 338)	(162 449)	(84 538)	(210 763)	(89 659)	(51 395)
Чистий прибуток (збиток)	(100 179)	160 241	9 318	(113 244)	(87 608)	(218 259)	(105 199)	(82 596)

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 передбачала зведення 12 житлових будинків на 2 287 квартир загальною площею 338,9 тис. кв. м.

Фінансові показники Станом на 31.12.2021 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 328 342,0 тис. грн. Скорочення активів у IV кварталі 2021 року на 16% було зумовлено реалізацією готової продукції (об'єкти нерухомості) та фінансових інвестицій. У структурі пасиву скорочення відбувалось за рахунок насамперед погашенням зобов'язань.

Власний капітал підприємства, на відміну від попередніх періодів, мав додатне значення на рівні 34 099,0 тис. грн. Статутний капітал було дорівнював 1 000 000,0 тис. грн., який було зменшено на обсяг непокритого збитку, накопиченого у минулих періодах. Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, а також від розміщення облігацій власного випуску.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами 2021 року була збитковою, що було зумовлено понесеними операційними витратами (у т.ч. організація будівельного процесу), фінансовими витратами (у т.ч. витрати на обслуговування позикових ресурсів) та іншими витратами. Так, за підсумками 2021 року підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 82 596,0 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 2021 року становила **237 353,3** тис. грн. (станом на 30.09.2021 р. – 245 313,6 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 чотирнадцять випусків, два випуски перебувають у обігу.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій СС-КК, серій УУ-Ш підтверджено на рівні **uaBBB+**, прогноз «негативний» зі збереженням у Контрольному списку.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2018	2019	2020	3М2021	6М2021	9М2021	2021
I. Необоротні активи	71 944	78 626	73 731	75 181	77 865	77 434	77 347
Нематеріальні активи	949	937	933	932	930	933	928
Незавершені капітальні інвестиції	63 727	67 942	51 255	52 792	595	54 246	54 190
Основні засоби	7 268	5 636	20 951	20 843	22 350	22 259	22 229
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	4 111	592	614	619	0	0
II. Оборотні активи	2 9166 657	3 153 553	3 108 157	2 763 609	1 713 086	1494 192	1 250 995
виробничі запаси	9 587	10 266	2 826	2 652	12 302	12 058	12 058
незавершене виробництво	871 239	1 326 340	21 634	5 580	5 580	5 580	0
готова продукція	71 831	48 591	1 656 924	1 394 126	520 780	440 571	355 783
товари	154 614	136 826	114 981	129 521	130 115	134 654	133 387
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	72 323	88 291	94 711	98 630	94 758	69 411	79 900
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	126 540	125 451	82 280	20 485	29 631	20 251	9 124
за виданими авансами	508 405	370 339	224 588	184 413	142 551	103 427	36 119
Інша поточна дебіторська заборгованість	696 855	671 990	568 385	571 254	555 404	566 858	558 347
Поточні фінансові інвестиції	371 419	296 298	247 190	244 432	149 777	5 320	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	10 077	26 775	23 130	30 296	17 075	86 991	22 526
Інші оборотні активи	23 767	52 386	71 508	82 220	55 112	49 071	43 751
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	2 988 601	3 232 179	3 181 888	2 838 790	1 790 951	1 571 626	1 328 342
Пасив							
I. Власний капітал	(119 379)	117 639	116 695	29 087	(101 564)	11 496	34 009
Зареєстрований капітал	660 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(779 379)	(770 061)	(883 305)	(970 913)	(1 101 564)	(988 504)	(965 901)
Неоплачений капітал	0	112 300	0	0	0	0	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 574 298	1 519 719	1 222 931	997 395	139 562	14 437	14 437
Інші довгострокові зобов'язання	1 574 298	1 519 719	1 222 931	997 395	139 562	14 437	14 437
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 533 682	1 594 821	1 842 262	1 812 308	1 752 953	1 545 693	1 279 806
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 750	3 765	4 204	6 319	3 501	3 099	6 641
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	414 213	476 562	504 679	575 873	534 962	403 035	364 176
з бюджетом	10 360	0	23	1 108	1 224	1 113	203
зі страхування	0	0	0	0	138	142	0
з оплати праці	24	0	0	586	534	565	12
Інші поточні зобов'язання	1 103 599	1 112 400	1 121 376	1 006 830	1 089 650	1 054 134	890 729
Баланс	2 988 601	3 232 179	3 181 888	2 838 790	1 790 951	1 571 626	1 328 342

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2017	2018	2019	2020	3М2021	6М2021	9М2021	2021
Чистий дохід від реалізації продукції	339 671	513 748	288 460	419 051	207 975	964 137	1 176 462	1 326 893
Собівартість реалізованої продукції	348 891	295 405	342 352	410 464	268 470	676 269	753 664	839 991
Валовий прибуток (збиток)	(9 220)	218 343	(53 892)	8 587	(63 495)	287 868	422 798	476 902
Адміністративні витрати	9 509	10 551	12 200	10 967	3 578	7 081	10 382	13 719
Витрати на збут	5 305	10 178	13 234	9 264	2 290	3 288	3 749	4 562
Інші операційні доходи	18 059	5 509	38 892	15 532	840	3 535	3 934	112 712
Інші операційні витрати	64 122	78 199	37 306	166 337	16 015	491 797	502 260	622 728
Операційний прибуток (збиток)	(70 097)	124 924	78 338	(162 449)	(84 538)	(210 763)	(89 659)	(51 395)
Фінансові доходи	1 014	2 570	172	410	22	28	28	35
Фінансові витрати	3 083	16 857	37 435	16 386	3 093	5 940	14 336	30 084
Інші доходи	452 905	1 077 827	223 295	139 235	1	1	18 062	23 463
Інші витрати	410 283	1 003 657	98 376	74 054	0	1 585	19 294	24 615
Прибуток (збиток) до оподаткування	(100 179)	184 807	9 318	(113 244)	(87 608)	(218 259)	(105 199)	(82 596)
Податок на прибуток	0	24 566	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(100 179)	160 241	9 318	(113 244)	(87 608)	(218 259)	(105 199)	(82 596)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»