

Рейтинговий звіт BUDS 014-015 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:	10.05.2019 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 IV квартал та 2018 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	15.03.2016	02.06.2016	16.08.2016	24.11.2016	16.03.2017
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	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Дата	16.03.2017	27.06.2017	17.08.2017	22.12.2017	23.03.2018	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019
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	підвищення

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	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій WW, XX

Дата	07.07.2017	22.12.2017	23.03.2018	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу		uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+
Прогноз		стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія		визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій YY-III

Дата	08.02.2018	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу		uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+
Прогноз		стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія		визначення	підтвердження	підтвердження	підвищення

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 203,0 млн. грн. протягом IV 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 проєктів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	6M2018	9M2018	2018
Активи	1 693 542	1 708 572	1 538 860	2 452 833	2 544 490	2 834 811	2 905 515	2 988 601
Незавершені капітальні інвестиції	753 208	415 343	96 073	831 845	540 469	692 222	828 358	934 966
Дебіторська заборгованість	621 673	503 252	385 902	878 480	985 422	1 158 888	1 296 035	1 404 123
Власний капітал	(466 463)	(498 347)	(608 822)	(239 441)	(279 620)	(246 044)	(108 408)	(119 379)
Довгострокові зобов'язання	1 087 573	859 850	1 130 637	1 131 362	1 133 943	1 641 159	1 641 159	1 574 298
Кредиторська заборгованість	18 732	36 608	28 273	59 002	466 691	488 049	401 356	428 347

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	3M2018	6M2018	9M2018	2018
Чистий дохід від реалізації	383 384	181 817	427 667	83 213	339 671	253 958	324 038	432 436	513 748
Собівартість реалізованої продукції	536 394	225 908	553 547	28 572	348 891	235 180	252 041	278 697	295 405
Валовий прибуток (збиток)	(153 010)	(44 091)	(125 880)	54 641	(9 220)	18 778	71 997	153 739	218 343
Операційний прибуток (збиток)	(19 124)	(102 691)	(158 383)	21 829	(70 097)	9 336	53 714	125 074	124 924
Чистий прибуток (збиток)	(235 440)	(131 884)	(160 475)	25 482	(100 179)	(2 672)	33 576	171 212	160 241

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 31.12.2018 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 2 988 601,0 тис. грн. Зростання активів у IV кварталі 2018 року на 3,0% переважно було забезпечено поточною товарною дебіторською заборгованістю та акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У структурі пасиву зростання відбувалось за рахунок залучення додаткових позикових ресурсів.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 119 379,0 тис. грн. (від'ємне значення було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів). Проте слід відмітити скорочення від'ємного обсягу власного капіталу у впродовж останніх кварталів. 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 – 934 966,0 тис. грн. (31% 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 – 71 831,0 тис. грн. (2% від активів, об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (10 077,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (1 404 123,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (371 419,0 тис. грн.) приходилось 60,0% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами 2018 року була прибутковою, що було забезпечено реалізацією готових об'єктів нерухомості. Так, за підсумками 2018 року підприємство отримало прибуток у обсязі 160 241,0 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 2018 року становила 759 219,0 тис. грн. (станом на 30.09.2018 р. – 688 644,6 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 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 підвищено до рівня **aaBBB+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2014	2015	2016	2017	6M2018	9M2018	2018
I. Необоротні активи	158 792	168 836	187 277	111 565	61 787	67 519	71 944
Нематеріальні активи	48	67	65	964	964	956	949
Незавершені капітальні інвестиції	83 607	96 073	109 849	103 713	53 124	59 079	63 727
Основні засоби	6 002	3 561	6 728	6 888	7 699	7 484	7 268
Довгострокові фінансові інвестиції	69 135	69 135	70 635	0	0	0	0
II. Оборотні активи	1 488 373	1 270 999	2 177 510	2 351 093	2 773 024	2 837 996	2 9166 657
виробничі запаси	15 486	9 675	13 379	12 891	8 873	8 438	9 587
незавершене виробництво	331 736	418 765	721 996	436 756	639 098	769 279	871 239
готова продукція	444 437	9 988	1 025	351 927	87 231	77 755	71 831
товари	71 245	46 965	72 523	54 651	172 134	163 009	154 614
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	30 913	60 277	39 044	40 779	25 136	72 419	72 323
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	138 244	50 157	127 413	98 640	90 356	111 559	126 540
за виданими авансами	99 133	87 146	249 363	322 188	465 920	489 764	508 405
Інша поточна дебіторська заборгованість	234 962	188 322	462 660	523 815	577 476	622 293	696 855
Поточні фінансові інвестиції	98 289	370 263	455 738	459 223	674 703	500 326	371 419
Грошові кошти та їх еквіваленти	19 657	24 811	27 220	24 723	10 810	2 144	10 077
Інші оборотні активи	4 092	4 451	7 149	25 500	21 287	21 010	23 767
Витрати майбутніх періодів	179	179	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи та групи вибуття	61 407	99 025	88 046	81 832	0	0	0
Баланс	1 708 572	1 538 860	2 452 833	2 544 490	2 834 811	2 905 515	2 988 601
Пасив							
I. Власний капітал	(498 347)	(608 822)	(239 441)	(279 620)	(246 044)	(108 408)	(119 379)
Зареєстрований капітал	206 101	306 101	600 000	660 000	660 000	660 000	660 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(704 448)	(864 923)	(839 441)	(939 620)	(906 044)	(768 408)	(779 379)
Неоплачений капітал	0	50 000	0	0	0	0	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	859 850	1 130 637	1 131 362	1 133 943	1 641 159	1 641 159	1 574 298
Інші довгострокові зобов'язання	859 850	1 130 637	1 131 362	1 133 943	1 641 159	1 641 159	1 574 298
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 347 069	1 017 045	1 560 912	1 690 167	1 439 696	1 372 764	1 533 682
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	980	3 453	3 205	2 859	3 209	3 444	3 750
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	34 905	24 820	55 726	463 122	482 987	396 041	414 213
з бюджетом	723	0	71	122	1 248	1 251	10 360
зі страхування	0	0	0	119	123	125	0
з оплати праці	0	0	0	469	482	495	24
Інші поточні зобов'язання	1 310 461	988 772	1 501 910	1 222 209	950 794	970 751	1 103 599
Баланс	1 708 572	1 538 860	2 452 833	2 544 490	2 834 811	2 905 515	2 988 601

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2014	2015	2016	2017	3М2018	6М2018	9М2018	2018
Чистий дохід від реалізації продукції	181 817	427 667	83 213	339 671	253 958	324 038	432 436	513 748
Собівартість реалізованої продукції	225 908	553 547	28 572	348 891	235 180	252 041	278 697	295 405
Валовий прибуток (збиток)	(44 091)	(125 880)	54 641	(9 220)	18 778	71 997	153 739	218 343
Адміністративні витрати	8 026	6 659	8 023	9 509	2 121	4 018	6 188	10 551
Витрати на збут	3 250	3 308	7 636	5 305	1 420	2 706	5 444	10 178
Інші операційні доходи	2 460	31 751	37 306	18 059	2 292	13 851	4 462	5 509
Інші операційні витрати	49 784	54 287	54 459	64 122	8 193	13 851	21 495	78 199
Операційний прибуток (збиток)	(102 691)	(158 383)	21 829	(70 097)	9 336	53 714	125 074	124 924
Фінансові доходи	372	758	0	1 014	2 518	2 556	2 570	2 570
Фінансові витрати	40 665	2 812	2 711	3 083	14 651	14 969	15 226	16 857
Інші доходи	54 329	29 827	221 912	452 905	157 825	586 215	835 223	1 077 827
Інші витрати	39 710	29 787	215 688	410 283	157 700	593 840	776 429	1 003 657
Прибуток (збиток) до оподаткування	(128 365)	(160 397)	25 482	(100 179)	(2 672)	33 576	171 212	184 807
Податок на прибуток	3 519	78	0	0	0	0	0	24 566
Чистий прибуток (збиток)	(131 884)	(160 475)	25 482	(100 179)	(2 672)	33 576	171 212	160 241

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»