

Рейтинговий звіт BUDS 014-018 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:	03.12.2019 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 III квартал та 9 місяців 2019 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 випуску облігацій серій СС-КК

Дата	16.05.2013	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	24.11.2016	16.03.2017	16.03.2017	27.06.2017	17.08.2017
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	22.12.2017	23.03.2018	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019	26.06.2019	26.09.2019	03.12.2019
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	підвищення	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	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019	26.06.2019	26.09.2019	03.12.2019
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	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій WW, XX

Дата	07.07.2017	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019	26.06.2019	26.09.2019	03.12.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу		uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз		стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія		визначення	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій YY-III

Дата	08.02.2018	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019	26.06.2019	26.09.2019	03.12.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу		uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз		стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія		визначення	підтвердження	підтвердження	підвищення	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.

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

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 345 тис. кв. м;
- збільшенням розміру статутного капіталу підприємства;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на 178,4 млн. грн. протягом III кварталу 2019 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;
- 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	2014	2015	2016	2017	2018	3М2019	6М2019	9М2019
Активи	1 708 572	1 538 860	2 452 833	2 544 490	2 988 601	2 755 093	2 820 626	2 967 012
Незавершені капітальні інвестиції	415 343	96 073	831 845	540 469	934 966	936 869	1 070 384	1 267 874
Дебіторська заборгованість	503 252	385 902	878 480	985 422	1 404 123	1 163 753	1 112 605	1 084 949
Власний капітал	(498 347)	(608 822)	(239 441)	(279 620)	(119 379)	(309 342)	(216 284)	(58 512)
Довгострокові зобов'язання	859 850	1 130 637	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 574 298	1 519 719	1 519 719
Кредиторська заборгованість	36 608	28 273	59 002	466 691	428 347	404 446	415 093	404 911

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2014	2015	2016	2017	9М2018	2018	3М2019	6М2019	9М2019
Чистий дохід від реалізації	181 817	427 667	83 213	339 671	432 436	513 748	78 399	150 211	225 437
Собівартість реалізованої продукції	225 908	553 547	28 572	348 891	278 697	295 405	276 603	296 966	316 696
Валовий прибуток (збиток)	(44 091)	(125 880)	54 641	(9 220)	153 739	218 343	(198 204)	(146 755)	(91 259)
Операційний прибуток (збиток)	(102 691)	(158 383)	21 829	(70 097)	125 074	124 924	(218 440)	(180 500)	(135 945)
Чистий прибуток (збиток)	(131 884)	(160 475)	25 482	(100 179)	171 212	160 241	(194 963)	(158 905)	(81 833)

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 30.09.2019 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 2 967 012,0 тис. грн. Зростання активів у III квартал поточного року на 5,2% переважно було забезпечено акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У структурі пасиву зростання відбувалось за рахунок насамперед збільшення статутного капіталу.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 58 512,0 тис. грн. грн. (від'ємне значення було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів). Проте слід відмітити, що наприкінці 2018 року статутний капітал було збільшено до 1 000 000,0 тис. грн. (станом на 30.09.2019 р. неоплаченим залишається частка у обсязі 197 300,0 тис. грн.).

Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, а також від розміщення облігацій власного випуску.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами 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. Так, за підсумками 9 місяців 2019 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 81 833,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість за позиками станом на кінець III кварталу 2019 року становила 227 315,0 тис. грн. (станом на 30.06.2019 р. – 290 113,6 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 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	2015	2016	2017	2018	3М2019	6М2019	9М2019
I. Необоротні активи	168 836	187 277	111 565	71 944	69 581	69 161	70 434
Нематеріальні активи	67	65	964	949	941	952	945
Незавершені капітальні інвестиції	96 073	109 849	103 713	63 727	61 438	62 225	63 685
Основні засоби	3 561	6 728	6 888	7 268	7 202	5 984	5 804
Довгострокові фінансові інвестиції	69 135	70 635	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	1 270 999	2 177 510	2 351 093	2 9166 657	2 685 512	2 751 465	2 896 578
виробничі запаси	9 675	13 379	12 891	9 587	14 966	15 411	19 594
незавершене виробництво	418 765	721 996	436 756	871 239	875 431	1 008 159	1 204 189
готова продукція	9 988	1 025	351 927	71 831	63 886	153 125	138 491
товари	46 965	72 523	54 651	154 614	172 724	65 987	58 960
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	60 277	39 044	40 779	72 323	66 604	68 555	87 951
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	50 157	127 413	98 640	126 540	71 734	90 974	108 710
за виданими авансами	87 146	249 363	322 188	508 405	340 719	283 005	229 941
Інша поточна дебіторська заборгованість	188 322	462 660	523 815	696 855	684 696	670 071	658 347
Поточні фінансові інвестиції	370 263	455 738	459 223	371 419	359 117	360 848	352 205
Грошові кошти та їх еквіваленти	24 811	27 220	24 723	10 077	2 016	3 076	1 535
Інші оборотні активи	4 451	7 149	25 500	23 767	33 619	32 254	36 655
Витрати майбутніх періодів	179	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи та групи вибуття	99 025	88 046	81 832	0	0	0	0
Баланс	1 538 860	2 452 833	2 544 490	2 988 601	2 755 093	2 820 626	2 967 012
Пасив							
I. Власний капітал	(608 822)	(239 441)	(279 620)	(119 379)	(309 342)	(216 284)	(58 512)
Зареєстрований капітал	306 101	600 000	660 000	660 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(864 923)	(839 441)	(939 620)	(779 379)	(974 342)	(938 284)	(861 212)
Неоплачений капітал	50 000	0	0	0	335 000	278 000	197 300
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 130 637	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 519 719	1 519 719
Інші довгострокові зобов'язання	1 130 637	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 519 719	1 519 719
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 017 045	1 560 912	1 690 167	1 533 682	1 544 716	1 517 191	1 505 805
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 453	3 205	2 859	3 750	3 869	3 804	4 307
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	24 820	55 726	463 122	414 213	398 908	409 499	398 800
з бюджетом	0	71	122	10 360	1 210	1 286	1 296
зі страхування	0	0	119	0	80	91	91
з оплати праці	0	0	469	24	379	413	417
Інші поточні зобов'язання	988 772	1 501 910	1 222 209	1 103 599	1 080 959	1 097 216	1 100 894
Баланс	1 538 860	2 452 833	2 544 490	2 988 601	2 755 093	2 820 626	2 967 012

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2015	2016	2017	9М2018	2018	3М2019	6М2019	9М2019
Чистий дохід від реалізації продукції	427 667	83 213	339 671	432 436	513 748	78 399	150 211	225 437
Собівартість реалізованої продукції	553 547	28 572	348 891	278 697	295 405	276 603	296 966	319 696
Валовий прибуток (збиток)	(125 880)	54 641	(9 220)	153 739	218 343	(198 204)	(146 755)	(91 259)
Адміністративні витрати	6 659	8 023	9 509	6 188	10 551	3 003	6 174	8 903
Витрати на збут	3 308	7 636	5 305	5 444	10 178	2 752	8 061	10 136
Інші операційні доходи	31 751	37 306	18 059	4 462	5 509	800	828	5 580
Інші операційні витрати	54 287	54 459	64 122	21 495	78 199	15 281	20 338	31 227
Операційний прибуток (збиток)	(158 383)	21 829	(70 097)	125 074	124 924	(218 440)	(180 500)	(135 945)
Фінансові доходи	758	0	1 014	2 570	2 570	0	0	0
Фінансові витрати	2 812	2 711	3 083	15 226	16 857	12 964	23 152	30 547
Інші доходи	29 827	221 912	452 905	835 223	1 077 827	61 499	72 374	124 729
Інші витрати	29 787	215 688	410 283	776 429	1 003 657	25 058	27 627	40 070
Прибуток (збиток) до оподаткування	(160 397)	25 482	(100 179)	171 212	184 807	(194 963)	(158 905)	(81 833)
Податок на прибуток	78	0	0	0	24 566	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(160 475)	25 482	(100 179)	171 212	160 241	(194 963)	(158 905)	(81 833)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»