

## **Рейтинговий звіт BUDS 016-016 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:	30.11.2021 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 2021 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	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019	26.09.2019
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	підвищення	підтвердження
Дата	03.12.2019	16.06.2020	30.06.2020	08.09.2020	08.12.2020	13.05.2021	10.06.2021	31.08.2021	30.11.2021
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 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							
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+							
Прогноз	стабільний							
Рейтингова дія	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 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:**

- 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	2017	2018	2019	9M2020	2020	3M2021	6M2021	9M2021
Активи	2 544 490	2 988 601	3 232 179	3 636 279	3 181 888	2 838 790	1 790 951	1 571 626
Незавершені капітальні інвестиції	540 469	934 966	1 394 282	77 467	72 889	58 372	59 546	59 826
Дебіторська заборгованість	985 422	1 404 123	1 256 071	1 217 545	969 964	874 782	822 344	759 947
Власний капітал	(279 620)	(119 379)	117 639	252 966	116 695	29 087	(101 564)	11 496
Довгострокові зобов'язання	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 390 280	1 222 931	997 395	139 562	14 437
Кредиторська заборгованість	466 691	428 347	482 421	501 241	508 906	583 886	540 359	407 954

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2016	2017	2018	2019	9M2020	2020	3M2021	6M2021	9M2021
Чистий дохід від реалізації	83 213	339 671	513 748	288 460	212 990	419 051	204 975	964 137	1 176 462
Собівартість реалізованої продукції	28 572	348 891	295 405	342 352	191 080	410 464	268 470	676 269	753 664
Валовий прибуток (збиток)	54 641	(9 220)	218 343	(53 892)	21 910	8 587	(63 495)	287 868	422 798
Операційний прибуток (збиток)	21 829	(70 097)	124 924	(78 338)	(23 879)	(162 449)	(84 538)	(210 763)	(89 659)
Чистий прибуток (збиток)	25 482	(100 179)	160 241	9 318	23 027	(113 244)	(87 608)	(218 259)	(105 199)

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 30.09.2021 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 571 626,0 тис. грн. Скорочення активів у III кварталі поточного року на 12% 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 мав від'ємне значення на рівні (-) 11 496,0 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 перших трьох кварталів 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 9 місяців 2021 року підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 105 199,0 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 2021 року становила 245 313,6 тис. грн. (станом на 30.06.2021 р. – 285 634,7 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-ІІ 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	2017	2018	2019	2020	3М2021	6М2021	9М2021
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>111 565</b>	<b>71 944</b>	<b>78 626</b>	<b>73 731</b>	<b>75 181</b>	<b>77 865</b>	<b>77 434</b>
Нематеріальні активи	964	949	937	933	932	930	54 246
Незавершені капітальні інвестиції	103 713	63 727	67 942	51 255	52 792	595	54 246
Основні засоби	6 888	7 268	5 636	20 951	20 843	22 350	22 259
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0	4 111	592	614	619	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>2 351 093</b>	<b>2 916 657</b>	<b>3 153 553</b>	<b>3 108 157</b>	<b>2 763 609</b>	<b>1 713 086</b>	<b>1 494 192</b>
виробничі запаси	12 891	9 587	10 266	2 826	2 652	12 302	12 058
незавершене виробництво	436 756	871 239	1 326 340	21 634	5 580	5 580	5 580
готова продукція	351 927	71 831	48 591	1 656 924	1 394 126	520 780	440 571
товари	54 651	154 614	136 826	114 981	129 521	130 115	134 654
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	40 779	72 323	88 291	94 711	98 630	94 758	69 411
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	98 640	126 540	125 451	82 280	20 485	29 631	20 251
за виданими авансами	322 188	508 405	370 339	224 588	184 413	142 551	103 427
Інша поточна дебіторська заборгованість	523 815	696 855	671 990	568 385	571 254	555 404	566 858
Поточні фінансові інвестиції	459 223	371 419	296 298	247 190	244 432	149 777	5 320
Грошові кошти та їх еквіваленти	24 723	10 077	26 775	23 130	30 296	17 075	86 991
Інші оборотні активи	25 500	23 767	52 386	71 508	82 220	55 112	49 071
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>81 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>2 544 490</b>	<b>2 988 601</b>	<b>3 232 179</b>	<b>3 181 888</b>	<b>2 838 790</b>	<b>1 790 951</b>	<b>1 571 626</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(279 620)</b>	<b>(119 379)</b>	<b>117 639</b>	<b>116 695</b>	<b>29 087</b>	<b>(101 564)</b>	<b>11 496</b>
Зареєстрований капітал	660 000	660 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(939 620)	(779 379)	(770 061)	(883 305)	(970 913)	(1 101 564)	(988 504)
Неоплачений капітал	0	0	112 300	0	0	0	0
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 133 943</b>	<b>1 574 298</b>	<b>1 519 719</b>	<b>1 222 931</b>	<b>997 395</b>	<b>139 562</b>	<b>14 437</b>
Інші довгострокові зобов'язання	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 222 931	997 395	139 562	14 437
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 690 167</b>	<b>1 533 682</b>	<b>1 594 821</b>	<b>1 842 262</b>	<b>1 812 308</b>	<b>1 752 953</b>	<b>1 545 693</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 859	3 750	3 765	4 204	6 319	3 501	3 099
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	463 122	414 213	476 562	504 679	575 873	534 962	403 035
з бюджетом	122	10 360	0	23	1 108	1 224	1 113
зі страхування	119	0	0	0	0	138	142
з оплати праці	469	24	0	0	586	534	565
Інші поточні зобов'язання	1 222 209	1 103 599	1 112 400	1 121 376	1 006 830	1 089 650	1 054 134
<b>Баланс</b>	<b>2 544 490</b>	<b>2 988 601</b>	<b>3 232 179</b>	<b>3 181 888</b>	<b>2 838 790</b>	<b>1 790 951</b>	<b>1 571 626</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2017	2018	2019	9М2020	2020	3М2021	6М2021	9М2021
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>339 671</b>	<b>513 748</b>	<b>288 460</b>	<b>212 990</b>	<b>419 051</b>	<b>207 975</b>	<b>964 137</b>	<b>1 176 462</b>
Собівартість реалізованої продукції	348 891	295 405	342 352	191 080	410 464	268 470	676 269	753 664
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(9 220)</b>	<b>218 343</b>	<b>(53 892)</b>	<b>21 910</b>	<b>8 587</b>	<b>(63 495)</b>	<b>287 868</b>	<b>422 798</b>
Адміністративні витрати	9 509	10 551	12 200	8 066	10 967	3 578	7 081	10 382
Витрати на збут	5 305	10 178	13 234	5 732	9 264	2 290	3 288	3 749
Інші операційні доходи	18 059	5 509	38 892	4 311	15 532	840	3 535	3 934
Інші операційні витрати	64 122	78 199	37 306	36 302	166 337	16 015	491 797	502 260
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(70 097)</b>	<b>124 924</b>	<b>78 338</b>	<b>(23 879)</b>	<b>(162 449)</b>	<b>(84 538)</b>	<b>(210 763)</b>	<b>(89 659)</b>
Фінансові доходи	1 014	2 570	172	388	410	22	28	28
Фінансові витрати	3 083	16 857	37 435	12 699	16 386	3 093	5 940	14 336
Інші доходи	452 905	1 077 827	223 295	138 489	139 235	1	1	18 062
Інші витрати	410 283	1 003 657	98 376	74 054	74 054	0	1 585	19 294
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(100 179)</b>	<b>184 807</b>	<b>9 318</b>	<b>28 245</b>	<b>(113 244)</b>	<b>(87 608)</b>	<b>(218 259)</b>	<b>(105 199)</b>
Податок на прибуток	0	24 566	0	5 218	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(100 179)</b>	<b>160 241</b>	<b>9 318</b>	<b>23 027</b>	<b>(113 244)</b>	<b>(87 608)</b>	<b>(218 259)</b>	<b>(105 199)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»