

Рейтинговий звіт BUDS 016-021 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:	28.03.2023 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 2022 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 облигацій 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
Дата	27.09.2022	22.11.2022	28.03.2023						
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+						
Прогноз	негативний	негативний	негативний						
Рейтингова дія	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку						

Історія кредитного рейтингу випуску облигацій 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	27.09.2022	22.11.2022	28.03.2023		
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+		
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний		
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням до Контрольного списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку		

Позичальник або окремих 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	2018	2019	2020	2021	3М2022	6М2022	9М2022	2022
Активи	2 988 601	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 277 669	1 268 393	1 229 191	1 193 030
Незавершені капітальні інвестиції	934 966	1 394 282	72 889	54 190	55 197	49 526	49 297	44 737
Дебіторська заборгованість	1 404 123	1 256 071	969 964	683 490	664 772	656 393	650 887	641 884
Власний капітал	(119 379)	117 639	116 695	34 099	29 075	21 612	32 989	25 966
Довгострокові зобов'язання	1 574 298	1 519 719	1 222 931	14 437	14 437	14 437	12 157	12 157
Кредиторська заборгованість	428 347	482 421	508 906	371 032	397 670	397 347	356 703	320 945

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2018	2019	2020	2021	3М2022	6М2022	9М2022	2022
Чистий дохід від реалізації	513 748	288 460	419 051	1 316 893	27 956	33 519	80 948	109 633
Собівартість реалізованої продукції	295 405	342 352	410 464	839 991	14 601	17 952	43 462	57 457
Валовий прибуток (збиток)	218 343	(53 892)	8 587	476 902	13 355	15 567	37 486	52 176
Операційний прибуток (збиток)	124 924	(78 338)	(162 449)	(51 395)	(2 307)	(7 460)	6 212	2 475
Чистий прибуток (збиток)	160 241	9 318	(113 244)	(82 596)	(5 024)	(12 487)	(1 110)	(8 133)

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 31.12.2022 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 193 030,0 тис. грн. Скорочення активів у IV кварталі 2022 року на 3% було зумовлено зменшенням балансової вартості запасів, у т.ч. готової продукції (у т.ч. передача власникам готових об'єктів нерухомості). У структурі пасиву скорочення відбувалось за рахунок погашення зобов'язань за отриманими авансами.

Власний капітал підприємства мав додатне значення на рівні 25 966,0 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 (у т.ч. від нерезидентів), а також від розміщення облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 44 737,0 тис. грн. (4% 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 та товарами – 441 038,0 тис. грн. (37% від активів, переважно об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами 2022 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. Таким чином, за 2022 рік підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 8 133,0 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 2022 року становила 189 854,0 тис. грн. (станом на 30.09.2022 р. - 185 254,0 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	2021	6M2022	9M2022	2022
I. Необоротні активи	71 944	78 626	73 731	77 347	72 506	72 362	66 731
Нематеріальні активи	949	937	933	928	926	1 098	114
Незавершені капітальні інвестиції	63 727	67 942	51 255	54 190	49 526	49 297	44 737
Основні засоби	7 268	5 636	20 951	22 229	22 054	21 967	21 880
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	4 111	592	0	0	0	0
II. Оборотні активи	2 9166 657	3 153 553	3 108 157	1 250 995	1 195 887	1 156 829	1 126 299
виробничі запаси	9 587	10 266	2 826	12 058	12 306	11 460	1 378
незавершене виробництво	871 239	1 326 340	21 634	0	0	0	0
готова продукція	71 831	48 591	1 656 924	355 783	327 456	288 034	281 466
товари	154 614	136 826	114 981	133 387	148 785	162 882	159 572
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	72 323	88 291	94 711	79 900	84 356	79 454	75 413
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	126 540	125 451	82 280	9 124	5 676	4 672	4 061
за виданими авансами	508 405	370 339	224 588	36 119	17 194	15 735	14 550
Інша поточна дебіторська заборгованість	696 855	671 990	568 385	558 347	549 167	551 026	547 860
Поточні фінансові інвестиції	371 419	296 298	247 190	0	0	1 200	4 950
Грошові кошти та їх еквіваленти	10 077	26 775	23 130	22 526	6 878	3 690	1 906
Інші оборотні активи	23 767	52 386	71 508	43 751	44 068	38 676	35 143
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	2 988 601	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 268 393	1 229 191	1 193 030
Пасив							
I. Власний капітал	(119 379)	117 639	116 695	34 009	21 612	32 989	25 966
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)	(965 901)	(978 388)	(967 011)	(974 034)
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	14 437	14 437	12 157	12 157
Інші довгострокові зобов'язання	1 574 298	1 519 719	1 222 931	14 437	14 437	12 157	12 157
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 533 682	1 594 821	1 842 262	1 279 806	1 232 344	1 184 045	1 154 907
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 750	3 765	4 204	6 641	7 402	8 458	9 683
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	414 213	476 562	504 679	364 176	385 839	343 903	310 466
з бюджетом	10 360	0	23	203	4 595	335	351
зі страхування	0	0	0	0	734	103	97
з оплати праці	24	0	0	12	3 372	3 904	348
Інші поточні зобов'язання	1 103 599	1 112 400	1 121 376	890 729	827 457	826 630	833 309
Баланс	2 988 601	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 268 393	1 229 191	1 193 030

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2018	2019	2020	2021	3М2022	6М2022	9М2022	2022
Чистий дохід від реалізації продукції	513 748	288 460	419 051	1 326 893	27 956	33 519	80 948	109 633
Собівартість реалізованої продукції	295 405	342 352	410 464	839 991	14 601	17 952	43 462	57 457
Валовий прибуток (збиток)	218 343	(53 892)	8 587	476 902	13 355	15 567	37 486	52 176
Адміністративні витрати	10 551	12 200	10 967	13 719	2 824	5 986	7 772	10 411
Витрати на збут	10 178	13 234	9 264	4 562	657	798	1 519	1 669
Інші операційні доходи	5 509	38 892	15 532	112 712	44	88	154	94 042
Інші операційні витрати	78 199	37 306	166 337	622 728	12 225	16 331	22 137	131 663
Операційний прибуток (збиток)	124 924	78 338	(162 449)	(51 395)	(2 307)	(7 460)	6 212	2 475
Фінансові доходи	2 570	172	410	35	5	5	5	5
Фінансові витрати	16 857	37 435	16 386	30 084	2 722	5 032	7 366	9 711
Інші доходи	1 077 827	223 295	139 235	23 463	0	0	39	51
Інші витрати	1 003 657	98 376	74 054	24 615	0	0	0	953
Прибуток (збиток) до оподаткування	184 807	9 318	(113 244)	(82 596)	(5 024)	(12 487)	(1 110)	(8 133)
Податок на прибуток	24 566	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	160 241	9 318	(113 244)	(82 596)	(5 204)	(12 487)	(1 110)	(8 133)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»