

## Рейтинговий звіт BUDS 014-023 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:	13.05.2021 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 IV квартал та 2020 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	22.12.2017	23.03.2018	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018
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	10.05.2019	26.06.2019	26.09.2019	03.12.2019	16.06.2020	30.06.2020	08.09.2020	08.12.2020	13.05.2021
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	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій LL-VV

Дата	15.09.2015	16.03.2017	27.06.2017	17.08.2017	22.12.2017	23.03.2018	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018
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	10.05.2019	26.06.2019	26.09.2019	03.12.2019	16.06.2020	30.06.2020	08.09.2020	08.12.2020	13.05.2021
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	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій WW, XX

Дата	07.07.2017	10.05.2019	03.12.2019	16.06.2020	30.06.2020	08.09.2020	08.12.2020	13.05.2021
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

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій YY-III

Дата	08.02.2018	10.05.2019	03.12.2019	16.06.2020	30.06.2020	08.09.2020	08.12.2020	13.05.2021
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

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.

**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	2016	2017	2018	2019	3М2020	6М2020	9М2020	2020
Активи	2 452 833	2 544 490	2 988 601	3 232 179	3 382 598	3 551 503	3 636 279	3 181 888
Незавершені капітальні інвестиції	831 845	540 469	934 966	1 394 282	862 271	621 699	77 467	72 889
Дебіторська заборгованість	878 480	985 422	1 404 123	1 256 071	1 315 367	1 393 674	1 217 545	969 964
Власний капітал	(239 441)	(279 620)	(119 379)	117 639	187 005	257 824	252 966	116 695
Довгострокові зобов'язання	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 512 549	1 506 108	1 390 280	1 222 931
Кредиторська заборгованість	59 002	466 691	428 347	482 421	508 798	502 503	501 241	508 906

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2016	2017	2018	2019	3М2020	6М2020	9М2020	2020
Чистий дохід від реалізації	83 213	339 671	513 748	288 460	4 885	17 347	212 990	419 051
Собівартість реалізованої продукції	28 572	348 891	295 405	342 352	2 411	18 780	191 080	410 464
Валовий прибуток (збиток)	54 641	(9 220)	218 343	(53 892)	2 474	(1 433)	21 910	8 587
Операційний прибуток (збиток)	21 829	(70 097)	124 924	(78 338)	(10 817)	(25 485)	(23 879)	(162 449)
Чистий прибуток (збиток)	25 482	(100 179)	160 241	9 318	19 367	27 885	23 027	(113 244)

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 31.12.2020 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 3 181 888,0 тис. грн. Скорочення активів у IV кварталі 2020 року на 12,5% було зумовлено реалізацією готової продукції (об'єкти нерухомості) та погашенням дебіторської заборгованості за виданими авансами. У структурі пасиву скорочення відбувалось за рахунок насамперед погашенням зобов'язань.

Власний капітал підприємства мав додатне значення на рівні 116 695,0 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 2020 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 2020 року підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 113 244,0 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 2020 року становила 120 878,0 тис. грн. (станом на 30.09.2020 р. – 151 871,7 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 дванадцять випусків, чотири випуски перебувають у обігу.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій CC-KK, 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	2016	2017	2018	2019	6M2020	9M2020	2020
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>187 277</b>	<b>111 565</b>	<b>71 944</b>	<b>78 626</b>	<b>73 158</b>	<b>79 656</b>	<b>73 731</b>
Нематеріальні активи	65	964	949	937	935	934	933
Незавершені капітальні інвестиції	109 849	103 713	63 727	67 942	61 689	55 889	51 255
Основні засоби	6 728	6 888	7 268	5 636	6 132	21 124	20 951
Довгострокові фінансові інвестиції	70 635	0	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0	0	4 111	4 402	1 709	592
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>2 177 510</b>	<b>2 351 093</b>	<b>2 9166 657</b>	<b>3 153 553</b>	<b>3 478 345</b>	<b>3 556 623</b>	<b>3 108 157</b>
виробничі запаси	13 379	12 891	9 587	10 266	5 188	2 301	2 826
незавершене виробництво	721 996	436 756	871 239	1 326 340	560 010	21 578	21 634
готова продукція	1 025	351 927	71 831	48 591	1 044 138	1 856 531	1 656 924
товари	72 523	54 651	154 614	136 826	154 653	131 307	114 981
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	39 044	40 779	72 323	88 291	100 199	105 110	94 711
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	127 413	98 640	126 540	125 451	158 673	125 218	82 280
за виданими авансами	249 363	322 188	508 405	370 339	454 941	311 087	224 588
Інша поточна дебіторська заборгованість	462 660	523 815	696 855	671 990	679 861	676 130	568 385
Поточні фінансові інвестиції	455 738	459 223	371 419	296 298	244 131	243 530	247 190
Грошові кошти та їх еквіваленти	27 220	24 723	10 077	26 775	9 682	17 545	23 130
Інші оборотні активи	7 149	25 500	23 767	52 386	66 868	66 285	71 508
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>88 046</b>	<b>81 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>2 452 833</b>	<b>2 544 490</b>	<b>2 988 601</b>	<b>3 232 179</b>	<b>3 551 503</b>	<b>3 636 279</b>	<b>3 181 888</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(239 441)</b>	<b>(279 620)</b>	<b>(119 379)</b>	<b>117 639</b>	<b>257 824</b>	<b>252 966</b>	<b>116 695</b>
Зареєстрований капітал	600 000	660 000	660 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(839 441)	(939 620)	(779 379)	(770 061)	(742 176)	(747 034)	(883 305)
Неоплачений капітал	0	0	0	112 300	0	0	0
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 131 362</b>	<b>1 133 943</b>	<b>1 574 298</b>	<b>1 519 719</b>	<b>1 506 108</b>	<b>1 390 280</b>	<b>1 222 931</b>
Інші довгострокові зобов'язання	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 506 108	1 390 280	1 222 931
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 560 912</b>	<b>1 690 167</b>	<b>1 533 682</b>	<b>1 594 821</b>	<b>1 787 571</b>	<b>1 993 033</b>	<b>1 842 262</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 205	2 859	3 750	3 765	3 481	3 980	4 204
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	55 726	463 122	414 213	476 562	492 365	489 493	504 679
з бюджетом	71	122	10 360	0	3 606	4 228	23
зі страхування	0	119	0	0	131	37	0
з оплати праці	0	469	24	0	614	592	0
Інші поточні зобов'язання	1 501 910	1 222 209	1 103 599	1 112 400	1 222 006	1 175 335	1 121 376
<b>Баланс</b>	<b>2 452 833</b>	<b>2 544 490</b>	<b>2 988 601</b>	<b>3 232 179</b>	<b>3 551 503</b>	<b>3 636 279</b>	<b>3 181 888</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2016	2017	2018	2019	3М2020	6М2020	9М2020	2020
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>83 213</b>	<b>339 671</b>	<b>513 748</b>	<b>288 460</b>	<b>4 885</b>	<b>17 347</b>	<b>212 990</b>	<b>419 051</b>
Собівартість реалізованої продукції	28 572	348 891	295 405	342 352	2 411	18 780	191 080	410 464
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>54 641</b>	<b>(9 220)</b>	<b>218 343</b>	<b>(53 892)</b>	<b>2 474</b>	<b>(1 433)</b>	<b>21 910</b>	<b>8 587</b>
Адміністративні витрати	8 023	9 509	10 551	12 200	3 657	5 664	8 066	10 967
Витрати на збут	7 636	5 305	10 178	13 234	2 050	3 654	5 732	9 264
Інші операційні доходи	37 306	18 059	5 509	38 892	2 067	2 067	4 311	15 532
Інші операційні витрати	54 459	64 122	78 199	37 306	9 651	16 801	36 302	166 337
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>21 829</b>	<b>(70 097)</b>	<b>124 924</b>	<b>78 338</b>	<b>(10 817)</b>	<b>(25 485)</b>	<b>(23 879)</b>	<b>(162 449)</b>
Фінансові доходи	0	1 014	2 570	172	172	291	388	410
Фінансові витрати	2 711	3 083	16 857	37 435	6 359	9 034	12 699	16 386
Інші доходи	221 912	452 905	1 077 827	223 295	49 850	134 191	138 489	139 235
Інші витрати	215 688	410 283	1 003 657	98 376	13 300	69 772	74 054	74 054
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>25 482</b>	<b>(100 179)</b>	<b>184 807</b>	<b>9 318</b>	<b>19 546</b>	<b>30 191</b>	<b>28 245</b>	<b>(113 244)</b>
Податок на прибуток	0	0	24 566	0	179	2 306	5 218	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>25 482</b>	<b>(100 179)</b>	<b>160 241</b>	<b>9 318</b>	<b>19 367</b>	<b>27 885</b>	<b>23 027</b>	<b>(113 244)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»