

Рейтинговий звіт BUDS 014-025 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:	31.08.2021 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 II квартал та I півріччя 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	23.03.2018	14.06.2018	28.08.2018	14.12.2018	10.05.2019
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	підтвердження	підвищення
Дата	26.09.2019	03.12.2019	16.06.2020	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+	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 LL-VV

Дата	15.09.2015	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	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення
Дата	26.09.2019	03.12.2019	16.06.2020	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+	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 WW, XX

Дата	07.07.2017	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

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій YY-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

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	9M2020	2020	3M2021	6M2021
Активи	2 452 833	2 544 490	2 988 601	3 232 179	3 636 279	3 181 888	2 838 790	1 790 951
Незавершені капітальні інвестиції	831 845	540 469	934 966	1 394 282	77 467	72 889	58 372	59 546
Дебіторська заборгованість	878 480	985 422	1 404 123	1 256 071	1 217 545	969 964	874 782	822 344
Власний капітал	(239 441)	(279 620)	(119 379)	117 639	252 966	116 695	29 087	(101 564)
Довгострокові зобов'язання	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 390 280	1 222 931	997 395	139 562
Кредиторська заборгованість	59 002	466 691	428 347	482 421	501 241	508 906	583 886	540 359

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2016	2017	2018	2019	6M2020	9M2020	2020	3M2021	6M2021
Чистий дохід від реалізації	83 213	339 671	513 748	288 460	17 347	212 990	419 051	204 975	964 137
Собівартість реалізованої продукції	28 572	348 891	295 405	342 352	18 780	191 080	410 464	268 470	676 269
Валовий прибуток (збиток)	54 641	(9 220)	218 343	(53 892)	(1 433)	21 910	8 587	(63 495)	287 868
Операційний прибуток (збиток)	21 829	(70 097)	124 924	(78 338)	(25 485)	(23 879)	(162 449)	(84 538)	(210 763)
Чистий прибуток (збиток)	25 482	(100 179)	160 241	9 318	27 885	23 027	(113 244)	(87 608)	(218 259)

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 30.06.2021 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 790 951,0 тис. грн. Суттєве скорочення активів у II кварталі поточного року на 37% 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 (-) 101 564,0 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 – 59 546,0 тис. грн. (3% 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 то товарами – 650 895,0 тис. грн. (36% від активів, переважно об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (17 075,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (822 344,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (149 777,0 тис. грн.) приходилось 55% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами перших шести місяців 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

І півріччя 2021 року підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 218 259,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість за позиками станом на кінець II кварталу 2021 року становила 285 634,7 тис. грн. (станом на 31.03.2021 р. – 90 257,0 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 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	2020	3М2021	6М2021
I. Необоротні активи	187 277	111 565	71 944	78 626	73 731	75 181	77 865
Нематеріальні активи	65	964	949	937	933	932	930
Незавершені капітальні інвестиції	109 849	103 713	63 727	67 942	51 255	52 792	595
Основні засоби	6 728	6 888	7 268	5 636	20 951	20 843	22 350
Довгострокові фінансові інвестиції	70 635	0	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0	0	4 111	592	614	619
II. Оборотні активи	2 177 510	2 351 093	2 9166 657	3 153 553	3 108 157	2 763 609	1 713 086
виробничі запаси	13 379	12 891	9 587	10 266	2 826	2 652	12 302
незавершене виробництво	721 996	436 756	871 239	1 326 340	21 634	5 580	5 580
готова продукція	1 025	351 927	71 831	48 591	1 656 924	1 394 126	520 780
товари	72 523	54 651	154 614	136 826	114 981	129 521	130 115
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	39 044	40 779	72 323	88 291	94 711	98 630	94 758
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	127 413	98 640	126 540	125 451	82 280	20 485	29 631
за виданими авансами	249 363	322 188	508 405	370 339	224 588	184 413	142 551
Інша поточна дебіторська заборгованість	462 660	523 815	696 855	671 990	568 385	571 254	555 404
Поточні фінансові інвестиції	455 738	459 223	371 419	296 298	247 190	244 432	149 777
Грошові кошти та їх еквіваленти	27 220	24 723	10 077	26 775	23 130	30 296	17 075
Інші оборотні активи	7 149	25 500	23 767	52 386	71 508	82 220	55 112
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи та групи вибуття	88 046	81 832	0	0	0	0	0
Баланс	2 452 833	2 544 490	2 988 601	3 232 179	3 181 888	2 838 790	1 790 951
Пасив							
I. Власний капітал	(239 441)	(279 620)	(119 379)	117 639	116 695	29 087	(101 564)
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)	(883 305)	(970 913)	(1 101 564)
Неоплачений капітал	0	0	0	112 300	0	0	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 222 931	997 395	139 562
Інші довгострокові зобов'язання	1 131 362	1 133 943	1 574 298	1 519 719	1 222 931	997 395	139 562
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 560 912	1 690 167	1 533 682	1 594 821	1 842 262	1 812 308	1 752 953
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 205	2 859	3 750	3 765	4 204	6 319	3 501
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	55 726	463 122	414 213	476 562	504 679	575 873	534 962
з бюджетом	71	122	10 360	0	23	1 108	1 224
зі страхування	0	119	0	0	0	0	138
з оплати праці	0	469	24	0	0	586	534
Інші поточні зобов'язання	1 501 910	1 222 209	1 103 599	1 112 400	1 121 376	1 006 830	1 089 650
Баланс	2 452 833	2 544 490	2 988 601	3 232 179	3 181 888	2 838 790	1 790 951

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2017	2018	2019	6М2020	9М2020	2020	3М2021	6М2021
Чистий дохід від реалізації продукції	339 671	513 748	288 460	17 347	212 990	419 051	207 975	964 137
Собівартість реалізованої продукції	348 891	295 405	342 352	18 780	191 080	410 464	268 470	676 269
Валовий прибуток (збиток)	(9 220)	218 343	(53 892)	(1 433)	21 910	8 587	(63 495)	287 868
Адміністративні витрати	9 509	10 551	12 200	5 664	8 066	10 967	3 578	7 081
Витрати на збут	5 305	10 178	13 234	3 654	5 732	9 264	2 290	3 288
Інші операційні доходи	18 059	5 509	38 892	2 067	4 311	15 532	840	3 535
Інші операційні витрати	64 122	78 199	37 306	16 801	36 302	166 337	16 015	491 797
Операційний прибуток (збиток)	(70 097)	124 924	78 338	(25 485)	(23 879)	(162 449)	(84 538)	(210 763)
Фінансові доходи	1 014	2 570	172	291	388	410	22	28
Фінансові витрати	3 083	16 857	37 435	9 034	12 699	16 386	3 093	5 940
Інші доходи	452 905	1 077 827	223 295	134 191	138 489	139 235	1	1
Інші витрати	410 283	1 003 657	98 376	69 772	74 054	74 054	0	1 585
Прибуток (збиток) до оподаткування	(100 179)	184 807	9 318	30 191	28 245	(113 244)	(87 608)	(218 259)
Податок на прибуток	0	24 566	0	2 306	5 218	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(100 179)	160 241	9 318	27 885	23 027	(113 244)	(87 608)	(218 259)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»