

Рейтинговий звіт BUDS 016-029 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:	06.05.2025 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 2024 рік в 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	19.03.2015	04.06.2015	14.12.2018	10.05.2019	26.09.2019	03.12.2019	16.06.2020	30.06.2020
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	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	08.09.2020	13.05.2021	10.06.2021	31.08.2021	30.11.2021	28.02.2022	28.06.2022	27.09.2022	22.11.2022
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку
Дата	28.03.2023	30.05.2023	24.08.2023	28.11.2023	26.03.2024	27.06.2024	15.10.2024	28.11.2024	06.05.2025
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження зі збереженням у Контрольному 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	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі зміною прогнозу та виведенням з Контрольного списку

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	28.02.2022	28.06.2022	27.09.2022	22.11.2022	28.03.2023	30.05.2023	24.08.2023
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	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	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку
Дата	28.11.2023	26.03.2024	27.06.2024	15.10.2024	28.11.2024	06.05.2025		
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+		
Прогноз	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний		
Рейтингова дія	підтвердження зі збереженням у Контрольному 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	підтвердження зі зміною прогнозу та виведенням з Контрольного списку		

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.

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

Прогноз «стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

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;
- 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	2022	2023	9M2024	2024
Активи	2 988 601	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 229 731	1 217 280
Незавершені капітальні інвестиції	934 966	1 394 282	72 889	54 190	44 737	43 777	43 604	44 269
Дебіторська заборгованість	1 404 123	1 256 071	969 964	683 490	641 884	715 670	764 330	741 734
Власний капітал	(119 379)	117 639	116 695	34 099	25 966	97 883	152 256	221 453
Довгострокові зобов'язання	1 574 298	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	8 755	8 755
Кредиторська заборгованість	428 347	482 421	508 906	371 032	320 945	343 314	265 909	213 235

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2018	2019	2020	2021	2022	2023	9M2024	2024
Чистий дохід від реалізації	513 748	288 460	419 051	1 316 893	109 633	102 069	132 843	214 861
Собівартість реалізованої продукції	295 405	342 352	410 464	839 991	57 457	48 664	33 556	59 223
Валовий прибуток (збиток)	218 343	(53 892)	8 587	476 902	52 176	53 405	99 287	155 638
Операційний прибуток (збиток)	124 924	(78 338)	(162 449)	(51 395)	2 475	(8 062)	65 079	126 611
Чистий прибуток (збиток)	160 241	9 318	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	54 373	108 940

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.

У серпні 2024 року директором підприємства було призначено Висоцьку Е.К. (Наказ №27-к від 02.08.2024 р.).

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Будспецсервіс» як замовник та інвестор реалізував масштабний проект будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва. Проект будівництва житлового кварталу був 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 31.12.2024 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 217 280,0 тис. грн. Зниження активів у IV кварталі 2024 року на 1% було зумовлено перш за все скороченням поточної дебіторської заборгованості та товарів. У структурі пасиву зниження відбувалось відповідно за рахунок погашення зобов'язань за отриманими авансами.

Власний капітал підприємства мав додатне значення на рівні 221 453,0 тис. грн. (+45% за IV квартал за рахунок прибуткової діяльності). Статутний капітал дорівнював 1 015 241,0 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 2024 року була прибутковою, що було забезпечено реалізацією товарів та послуг (у т.ч. готових об'єктів нерухомості). Таким чином, за чотири квартали 2024 року підприємство отримало чистий прибуток у обсязі 108 940,0 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 2024 року становила 176 524,5 тис. грн. (станом на 30.09.2024 р. – 189 108,9 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 стадії погашення.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій СС-КК, серій УУ-ІІІ підтверджено на рівні **uaBBB+**, прогноз змінено на «**стабільний**», виведено з Контрольного списку.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2019	2020	2021	2022	2023	9M2024	2024
I. Необоротні активи	78 626	73 731	77 347	66 731	1 224 950	65 320	63 503
Нематеріальні активи	937	933	928	114	113	113	113
Незавершені капітальні інвестиції	67 942	51 255	54 190	44 737	43 777	43 604	44 269
Основні засоби	5 636	20 951	22 229	21 880	21 692	21 603	19 121
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 111	592	-	-	-	-	-
II. Оборотні активи	3 153 553	3 108 157	1 250 995	1 126 299	1 159 368	1 164 411	1 153 777
виробничі запаси	10 266	2 826	12 058	1 378	1 387	1 387	3 087
незавершене виробництво	1 326 340	21 634	-	-	-	-	42 667
готова продукція	48 591	1 656 924	355 783	281 466	241 284	208 038	198 813
товари	136 826	114 981	133 387	159 572	141 246	129 616	112 500
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 291	94 711	79 900	75 413	90 453	86 995	90 569
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	125 451	82 280	9 124	4 061	77 866	76 318	82 982
за виданими авансами	370 339	224 588	36 119	14 550	27 883	25 262	30 118
Інша поточна дебіторська заборгованість	671 990	568 385	558 347	547 860	519 468	575 755	538 065
Поточні фінансові інвестиції	296 298	247 190	-	4 950	17 031	26 188	29 738
Грошові кошти та їх еквіваленти	26 775	23 130	22 526	1 906	5 156	4 995	2 270
Інші оборотні активи	52 386	71 508	43 751	35 143	37 594	29 857	22 968
III. Необоротні активи та групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 229 731	1 217 280
Пасив							
I. Власний капітал	117 639	116 695	34 009	25 966	97 883	152 256	221 453
Зареєстрований капітал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 018 500	1 018 500	1 015 241
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(770 061)	(883 305)	(965 901)	(974 034)	(920 617)	(866 244)	(793 788)
Неоплачений капітал	112 300	-	-	-	-	-	-
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	8 755	8 755
Інші довгострокові зобов'язання	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	8 755	8 755
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 594 821	1 842 262	1 279 806	1 154 907	1 114 910	1 068 720	987 072
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 765	4 204	6 641	9 683	28 654	31 465	31 510
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	476 562	504 679	364 176	310 466	314 074	233 891	179 475
з бюджетом	-	23	203	351	251	360	1 283
зі страхування	-	-	-	97	69	39	-
з оплати праці	-	-	12	348	266	154	-
Інші поточні зобов'язання	1 112 400	1 121 376	890 729	833 309	771 309	802 447	774 685
Баланс	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 229 731	1 217 280

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2019	2020	2021	2022	2023	9M2024	2024
Чистий дохід від реалізації продукції	288 460	419 051	1 326 893	109 633	102 069	132 843	214 861
Собівартість реалізованої продукції	342 352	410 464	839 991	57 457	48 664	33 556	59 223
Валовий прибуток (збиток)	(53 892)	8 587	476 902	52 176	53 405	99 287	155 638
Адміністративні витрати	12 200	10 967	13 719	10 411	6 393	5 874	8 265
Витрати на збут	13 234	9 264	4 562	1 669	1 502	1 064	1 437
Інші операційні доходи	38 892	15 532	112 712	94 042	8 253	19 059	44 376
Інші операційні витрати	37 306	166 337	622 728	131 663	61 825	46 329	63 701
Операційний прибуток (збиток)	78 338	(162 449)	(51 395)	2 475	8 062	65 079	126 611
Фінансові доходи	172	410	35	5	-	-	-
Фінансові витрати	37 435	16 386	30 084	9 711	10 350	11 096	15 240
Інші доходи	223 295	139 235	23 463	51	610	2 225	2 585
Інші витрати	98 376	74 054	24 615	953	4 684	1 835	1 835
Прибуток (збиток) до оподаткування	9 318	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	54 373	112 121
Податок на прибуток	-	-	-	-	-	-	3 181
Чистий прибуток (збиток)	9 318	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	54 373	108 940

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»