

Рейтинговий звіт BUDS 016-032 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:	23.12.2025 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 III квартал 2025 року, 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	13.05.2021	10.06.2021	31.08.2021	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+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі змінною 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
Дата	28.11.2023	26.03.2024	27.06.2024	15.10.2024	28.11.2024	06.05.2025	17.06.2025	18.09.2025	23.12.2025
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	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 змінною прогнозу та виведенням з Контрольного списку	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	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 змінною 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	26.03.2024	27.06.2024	15.10.2024	28.11.2024	06.05.2025	17.06.2025	18.09.2025	23.12.2025
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	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 змінною прогнозу та виведенням з Контрольного списку	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.

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	3M2025	9M2025
Активи	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 217 280	1 191 656	1 042 049
Незавершені капітальні інвестиції	1 394 282	72 889	54 190	44 737	43 777	44 269	43 604	33 294
Дебіторська заборгованість	1 256 071	969 964	683 490	641 884	715 670	741 734	736 035	620 724
Власний капітал	117 639	116 695	34 099	25 966	97 883	221 453	224 107	140 613
Довгострокові зобов'язання	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	8 755	8 755	8 755
Кредиторська заборгованість	482 421	508 906	371 032	320 945	343 314	213 235	194 250	231 636

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2019	2020	2021	2022	2023	2024	3M2025	9M2025
Чистий дохід від реалізації	288 460	419 051	1 316 893	109 633	102 069	214 861	43 522	123 274
Собівартість реалізованої продукції	342 352	410 464	839 991	57 457	48 664	59 223	15 574	49 928
Валовий прибуток (збиток)	(53 892)	8 587	476 902	52 176	53 405	155 638	27 948	73 346
Операційний прибуток (збиток)	(78 338)	(162 449)	(51 395)	2 475	(8 062)	126 611	(1 632)	(80 042)
Чистий прибуток (збиток)	9 318	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	108 940	(5 640)	(89 134)

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 жовтні 2025 року директором підприємства було призначено Привалова О.І. (Наказ №01/10-25 від 01.10.2025 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 30.09.2025 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 042 049,0 тис. грн. Скорочення активів за 9 місяців 2025 року на 14% було зумовлено перш за все зменшенням запасів (незавершене виробництво та готова продукція), а також поточної дебіторської заборгованості. У структурі пасиву скорочення відбувалось відповідно за рахунок поточних зобов'язань та власного капіталу.

Власний капітал підприємства мав додатне значення на рівні 140 613,0 тис. грн. Статутний капітал дорівнював 1 013 759,0 тис. грн. 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 – 33 294,0 тис. грн. (3,2% 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 – 272 270,0 тис. грн. (26% від активів, переважно об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами перших трьох кварталів 2025 року була збитковою, що було зумовлено понесеними адміністративними, збутовими та іншими операційними витратами. Таким чином, за 9 місяців поточного року підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 89 134,0 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 2025 року становила 80 778,5 тис. грн. (станом на 30.03.2025 р. – 179 804,2 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 «стабільний».

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	2020	2021	2022	2023	2024	3M2025	9M2025
I. Необоротні активи	73 731	77 347	66 731	1 224 950	63 503	62 430	52 044
Нематеріальні активи	933	928	114	113	113	113	113
Незавершені капітальні інвестиції	51 255	54 190	44 737	43 777	44 269	43 604	33 294
Основні засоби	20 951	22 229	21 880	21 692	19 121	18 713	18 637
Довгострокова дебіторська заборгованість	592	-	-	-	-	-	-
II. Оборотні активи	3 108 157	1 250 995	1 126 299	1 159 368	1 153 777	1 129 226	990 005
виробничі запаси	2 826	12 058	1 378	1 387	3 087	3 087	3 087
незавершене виробництво	21 634	-	-	-	42 667	34 456	28 996
готова продукція	1 656 924	355 783	281 466	241 284	198 813	172 520	145 960
товари	114 981	133 387	159 572	141 246	112 500	123 567	126 310
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	94 711	79 900	75 413	90 453	90 569	90 699	87 719
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	82 280	9 124	4 061	77 866	82 982	85 372	245
за виданими авансами	224 588	36 119	14 550	27 883	30 118	40 105	24 600
Інша поточна дебіторська заборгованість	568 385	558 347	547 860	519 468	538 065	519 859	508 160
Поточні фінансові інвестиції	247 190	-	4 950	17 031	29 738	33 428	31 966
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 130	22 526	1 906	5 156	2 270	4 429	6 416
Інші оборотні активи	71 508	43 751	35 143	37 594	22 968	21 704	26 546
III. Необоротні активи та групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 217 280	1 191 656	1 042 049
Пасив							
I. Власний капітал	116 695	34 009	25 966	97 883	221 453	224 107	140 613
Зареєстрований капітал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 018 500	1 015 241	1 013 759	1 013 759
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(883 305)	(965 901)	(974 034)	(920 617)	(793 788)	(789 652)	(873 146)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 222 931	14 437	12 157	12 157	8 755	8 755	8 755
Інші довгострокові зобов'язання	1 222 931	14 437	12 157	12 157	8 755	8 755	8 755
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 842 262	1 279 806	1 154 907	1 114 910	987 072	958 794	892 681
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 204	6 641	9 683	28 654	31 510	32 786	24 618
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	504 679	364 176	310 466	314 074	179 475	160 968	204 392
з бюджетом	23	203	351	251	1 283	346	2 434
зі страхування	-	-	97	69	-	-	-
з оплати праці	-	12	348	266	-	150	192
Інші поточні зобов'язання	1 121 376	890 729	833 309	771 309	774 685	764 405	660 887
Баланс	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 217 280	1 191 656	1 042 049

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2020	2021	2022	2023	2024	3М2025	9М2025
Чистий дохід від реалізації продукції	419 051	1 326 893	109 633	102 069	214 861	43 522	123 274
Собівартість реалізованої продукції	410 464	839 991	57 457	48 664	59 223	15 574	49 928
Валовий прибуток (збиток)	8 587	476 902	52 176	53 405	155 638	27 948	73 346
Адміністративні витрати	10 967	13 719	10 411	6 393	8 265	2 605	5 632
Витрати на збут	9 264	4 562	1 669	1 502	1 437	423	7 040
Інші операційні доходи	15 532	112 712	94 042	8 253	44 376	6	1 336
Інші операційні витрати	166 337	622 728	131 663	61 825	63 701	26 558	5 632
Операційний прибуток (збиток)	(162 449)	(51 395)	2 475	8 062	126 611	(1 632)	(80 042)
Фінансові доходи	410	35	5	-	-	-	-
Фінансові витрати	16 386	30 084	9 711	10 350	15 240	4 008	9 976
Інші доходи	139 235	23 463	51	610	2 585	-	11 864
Інші витрати	74 054	24 615	953	4 684	1 835	-	10 980
Прибуток (збиток) до оподаткування	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	112 121	(5 640)	(89 134)
Податок на прибуток	-	-	-	-	3 181	-	-
Чистий прибуток (збиток)	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	108 940	(5 640)	(89 134)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»