

## **Рейтинговий звіт BUDS 016-026 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 СС – КК – 470 935 950,0 грн.; серій УУ – ІІІ - 840 565 395,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій СС – ІІ – 65,0 грн.; серій JJ – КК – 90 000,0 грн.  серій УУ-ВВВ – 165,0 грн.; серій ССС – FFF - 180,0 грн.; серій GGG – ІІІ – 280 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серій СС – КК – 6 376 258 шт.; серій УУ – ІІІ - 3 865 774 шт.
Термін розміщення:	серій СС – КК - з 23.04.2013 р. по 22.04.2014 р.; серій УУ – ІІІ - 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 СС – КК – 22.06.2017 р.; серій УУ – ІІІ - по 06.07.2020 р.
Термін погашення:	серій СС – КК – з 23.06.2017 р. по 07.02.2018 р.; серій УУ – ІІІ - з 07.07.2020 р. по 06.07.2021 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серій СС – КК – 16.05.2013 р.; серій УУ – ІІІ – 08.02.2018 р.
Дата оновлення:	27.06.2024 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 I квартал 2024 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	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	30.05.2023	24.08.2023	28.11.2023	26.03.2024	27.06.2024	
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	
Прогноз	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний	
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	

## 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					
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					

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;
- 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	6M2023	2023	3M2024
Активи	2 988 601	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 173 745	1 224 950	1 191 690
Незавершені капітальні інвестиції	934 966	1 394 282	72 889	54 190	44 737	44 909	43 777	43 767
Дебіторська заборгованість	1 404 123	1 256 071	969 964	683 490	641 884	638 467	715 670	692 038
Власний капітал	(119 379)	117 639	116 695	34 099	25 966	38 863	97 883	84 391
Довгострокові зобов'язання	1 574 298	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	12 157	12 157
Кредиторська заборгованість	428 347	482 421	508 906	371 032	320 945	315 266	343 314	332 543

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2018	2019	2020	2021	2022	3M2023	2023	3M2024
Чистий дохід від реалізації	513 748	288 460	419 051	1 316 893	109 633	16 844	102 069	25 906
Собівартість реалізованої продукції	295 405	342 352	410 464	839 991	57 457	10 709	48 664	7 212
Валовий прибуток (збиток)	218 343	(53 892)	8 587	476 902	52 176	6 135	53 405	18 694
Операційний прибуток (збиток)	124 924	(78 338)	(162 449)	(51 395)	2 475	220	(8 062)	(9 697)
Чистий прибуток (збиток)	160 241	9 318	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(1 564)	(22 486)	(13 492)

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 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 31.03.2024 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 191 690,0 тис. грн. Неістотне скорочення активів у I кварталі 2024 року на 3% було зумовлено зменшенням балансової вартості запасів, у т.ч. готової продукції та товарів (у т.ч. передача власникам готових об'єктів нерухомості), а також поточної дебіторської заборгованості. У структурі пасиву скорочення відбувалось переважно за рахунок погашення зобов'язань за отриманими авансами.

Власний капітал підприємства мав додатне значення на рівні 84 391,0 тис. грн. Статутний капітал було дорівнював 1 018 500,0 тис. грн. Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, а також від розміщення облігацій власного випуску. Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 43 767,0 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 – 373 758,0 тис. грн. (31% від активів, переважно об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами перших трьох місяців 2024 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 I квартал 2024 року підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 13 492,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик. Заборгованість

за позиками станом на кінець I кварталу 2024 року становила 149 741,6 тис. грн. (станом на 30.06.2023 р. – 173 635,3 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 «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	2022	2023	3М2024
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>71 944</b>	<b>78 626</b>	<b>73 731</b>	<b>77 347</b>	<b>66 731</b>	<b>1 224 950</b>	<b>65 451</b>
Нематеріальні активи	949	937	933	928	114	113	113
Незавершені капітальні інвестиції	63 727	67 942	51 255	54 190	44 737	43 777	43 767
Основні засоби	7 268	5 636	20 951	22 229	21 880	21 692	21 661
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	4 111	592	-	-	-	-
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>2 9166 657</b>	<b>3 153 553</b>	<b>3 108 157</b>	<b>1 250 995</b>	<b>1 126 299</b>	<b>1 159 368</b>	<b>1 126 149</b>
виробничі запаси	9 587	10 266	2 826	12 058	1 378	1 387	1 387
незавершене виробництво	871 239	1 326 340	21 634	-	-	-	-
готова продукція	71 831	48 591	1 656 924	355 783	281 466	241 284	232 869
товари	154 614	136 826	114 981	133 387	159 572	141 246	140 889
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	72 323	88 291	94 711	79 900	75 413	90 453	89 931
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	126 540	125 451	82 280	9 124	4 061	77 866	77 581
за виданими авансами	508 405	370 339	224 588	36 119	14 550	27 883	26 101
Інша поточна дебіторська заборгованість	696 855	671 990	568 385	558 347	547 860	519 468	496 212
Поточні фінансові інвестиції	371 419	296 298	247 190	-	4 950	17 031	17 602
Грошові кошти та їх еквіваленти	10 077	26 775	23 130	22 526	1 906	5 156	4 845
Інші оборотні активи	23 767	52 386	71 508	43 751	35 143	37 594	38 731
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>2 988 601</b>	<b>3 232 179</b>	<b>3 181 888</b>	<b>1 328 342</b>	<b>1 193 030</b>	<b>1 224 950</b>	<b>1 191 690</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(119 379)</b>	<b>117 639</b>	<b>116 695</b>	<b>34 009</b>	<b>25 966</b>	<b>97 883</b>	<b>84 391</b>
Зареєстрований капітал	660 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 018 500	1 018 500
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(779 379)	(770 061)	(883 305)	(965 901)	(974 034)	(920 617)	(934 109)
Неоплачений капітал	-	112 300	-	-	-	-	-
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 574 298</b>	<b>1 519 719</b>	<b>1 222 931</b>	<b>14 437</b>	<b>12 157</b>	<b>12 157</b>	<b>12 157</b>
Інші довгострокові зобов'язання	1 574 298	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	12 157
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 533 682</b>	<b>1 594 821</b>	<b>1 842 262</b>	<b>1 279 806</b>	<b>1 154 907</b>	<b>1 114 910</b>	<b>1 095 142</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 750	3 765	4 204	6 641	9 683	28 654	29 715
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	414 213	476 562	504 679	364 176	310 466	314 074	302 400
з бюджетом	10 360	-	23	203	351	251	52
зі страхування	-	-	-	-	97	69	132
з оплати праці	24	-	-	12	348	266	244
Інші поточні зобов'язання	1 103 599	1 112 400	1 121 376	890 729	833 309	771 309	762 273
<b>Баланс</b>	<b>2 988 601</b>	<b>3 232 179</b>	<b>3 181 888</b>	<b>1 328 342</b>	<b>1 193 030</b>	<b>1 224 950</b>	<b>1 191 690</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2018	2019	2020	2021	2022	2023	3М2024
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>513 748</b>	<b>288 460</b>	<b>419 051</b>	<b>1 326 893</b>	<b>109 633</b>	<b>102 069</b>	<b>25 906</b>
Собівартість реалізованої продукції	295 405	342 352	410 464	839 991	57 457	48 664	7 212
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>218 343</b>	<b>(53 892)</b>	<b>8 587</b>	<b>476 902</b>	<b>52 176</b>	<b>53 405</b>	<b>18 694</b>
Адміністративні витрати	10 551	12 200	10 967	13 719	10 411	6 393	2 841
Витрати на збут	10 178	13 234	9 264	4 562	1 669	1 502	309
Інші операційні доходи	5 509	38 892	15 532	112 712	94 042	8 253	3 300
Інші операційні витрати	78 199	37 306	166 337	622 728	131 663	61 825	28 541
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>124 924</b>	<b>78 338</b>	<b>(162 449)</b>	<b>(51 395)</b>	<b>2 475</b>	<b>8 062</b>	<b>9 697</b>
Фінансові доходи	2 570	172	410	35	5	-	-
Фінансові витрати	16 857	37 435	16 386	30 084	9 711	10 350	3 460
Інші доходи	1 077 827	223 295	139 235	23 463	51	610	1 500
Інші витрати	1 003 657	98 376	74 054	24 615	953	4 684	1 835
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>184 807</b>	<b>9 318</b>	<b>(113 244)</b>	<b>(82 596)</b>	<b>(8 133)</b>	<b>(22 486)</b>	<b>(13 492)</b>
Податок на прибуток	24 566	-	-	-	-	-	-
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>160 241</b>	<b>9 318</b>	<b>(113 244)</b>	<b>(82 596)</b>	<b>(8 133)</b>	<b>(22 486)</b>	<b>(13 492)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»