

Рейтинговий звіт BUDS 016-027 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 ІІІ – 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:	15.10.2024 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 II квартал та I півріччя 2024 року 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 облигацій 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	15.10.2024
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	негативний	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	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку

Історія кредитного рейтингу випуску облигацій 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				
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+				
Прогноз	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				

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	2023	3М2024	6М2024
Активи	2 988 601	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 191 690	1 187 088
Незавершені капітальні інвестиції	934 966	1 394 282	72 889	54 190	44 737	43 777	43 767	43 587
Дебіторська заборгованість	1 404 123	1 256 071	969 964	683 490	641 884	715 670	692 038	705 379
Власний капітал	(119 379)	117 639	116 695	34 099	25 966	97 883	84 391	130 864
Довгострокові зобов'язання	1 574 298	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	12 157	8 755
Кредиторська заборгованість	428 347	482 421	508 906	371 032	320 945	343 314	332 543	285 698

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2018	2019	2020	2021	2022	2023	3М2024	6М2024
Чистий дохід від реалізації	513 748	288 460	419 051	1 316 893	109 633	102 069	25 906	80 922
Собівартість реалізованої продукції	295 405	342 352	410 464	839 991	57 457	48 664	7 212	12 747
Валовий прибуток (збиток)	218 343	(53 892)	8 587	476 902	52 176	53 405	18 694	68 175
Операційний прибуток (збиток)	124 924	(78 338)	(162 449)	(51 395)	2 475	(8 062)	(9 697)	39 862
Чистий прибуток (збиток)	160 241	9 318	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	(13 492)	32 981

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 30.06.2024 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 187 088,0 тис. грн. Неістотне скорочення активів у II кварталі 2024 року на 0,4% було зумовлено зменшенням балансової вартості запасів, у т.ч. готової продукції та товарів (у т.ч. передача власникам готових об'єктів нерухомості). У структурі пасиву скорочення відбувалось переважно за рахунок погашення заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями та отриманими авансами.

Власний капітал підприємства мав додатне значення на рівні 130 864,0 тис. грн. (+55% за II квартал за рахунок прибуткової діяльності). Статутний капітал 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.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» за результатами I півріччя 2024 року, на відміну від попередніх періодів, була прибутковою, що було забезпечено реалізацією товарів та послуг (у т.ч. готових об'єктів нерухомості). Таким чином, за перші шість місяців 2024 року підприємство отримало чистий прибуток у обсязі 32 981,0 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 2024 року становила 148 936,9 тис. грн. (станом на 31.03.2024 р. – 149 741,6 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	2019	2020	2021	2022	2023	3М2024	6М2024
I. Необоротні активи	78 626	73 731	77 347	66 731	1 224 950	65 451	65 331
Нематеріальні активи	937	933	928	114	113	113	113
Незавершені капітальні інвестиції	67 942	51 255	54 190	44 737	43 777	43 767	43 587
Основні засоби	5 636	20 951	22 229	21 880	21 692	21 661	21 631
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 111	592	-	-	-	-	-
II. Оборотні активи	3 153 553	3 108 157	1 250 995	1 126 299	1 159 368	1 126 149	1 121 757
виробничі запаси	10 266	2 826	12 058	1 378	1 387	1 387	1 387
незавершене виробництво	1 326 340	21 634	-	-	-	-	-
готова продукція	48 591	1 656 924	355 783	281 466	241 284	232 869	224 493
товари	136 826	114 981	133 387	159 572	141 246	140 889	133 872
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 291	94 711	79 900	75 413	90 453	89 931	93 844
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	125 451	82 280	9 124	4 061	77 866	77 581	76 507
за виданими авансами	370 339	224 588	36 119	14 550	27 883	26 101	24 944
Інша поточна дебіторська заборгованість	671 990	568 385	558 347	547 860	519 468	496 212	510 084
Поточні фінансові інвестиції	296 298	247 190	-	4 950	17 031	17 602	22 484
Грошові кошти та їх еквіваленти	26 775	23 130	22 526	1 906	5 156	4 845	4 395
Інші оборотні активи	52 386	71 508	43 751	35 143	37 594	38 731	29 747
III. Необоротні активи та групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 191 690	1 187 088
Пасив							
I. Власний капітал	117 639	116 695	34 009	25 966	97 883	84 391	130 864
Зареєстрований капітал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 018 500	1 018 500	1 018 500
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(770 061)	(883 305)	(965 901)	(974 034)	(920 617)	(934 109)	(887 636)
Неоплачений капітал	112 300	-	-	-	-	-	-
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	12 157	8 755
Інші довгострокові зобов'язання	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	12 157	8 755
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1 594 821	1 842 262	1 279 806	1 154 907	1 114 910	1 095 142	1 047 469
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 765	4 204	6 641	9 683	28 654	29 715	30 821
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	476 562	504 679	364 176	310 466	314 074	302 400	254 275
з бюджетом	-	23	203	351	251	52	391
зі страхування	-	-	-	97	69	132	43
з оплати праці	-	-	12	348	266	244	168
Інші поточні зобов'язання	1 112 400	1 121 376	890 729	833 309	771 309	762 273	761 467
Баланс	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 224 950	1 191 690	1 187 088

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2019	2020	2021	2022	2023	3М2024	6М2024
Чистий дохід від реалізації продукції	288 460	419 051	1 326 893	109 633	102 069	25 906	80 922
Собівартість реалізованої продукції	342 352	410 464	839 991	57 457	48 664	7 212	12 747
Валовий прибуток (збиток)	(53 892)	8 587	476 902	52 176	53 405	18 694	68 175
Адміністративні витрати	12 200	10 967	13 719	10 411	6 393	2 841	4206
Витрати на збут	13 234	9 264	4 562	1 669	1 502	309	725
Інші операційні доходи	38 892	15 532	112 712	94 042	8 253	3 300	19 059
Інші операційні витрати	37 306	166 337	622 728	131 663	61 825	28 541	42 441
Операційний прибуток (збиток)	78 338	(162 449)	(51 395)	2 475	8 062	9 697	39 862
Фінансові доходи	172	410	35	5	-	-	-
Фінансові витрати	37 435	16 386	30 084	9 711	10 350	3 460	6 546
Інші доходи	223 295	139 235	23 463	51	610	1 500	1 500
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)	(13 492)	32 981
Податок на прибуток	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток)	9 318	(113 244)	(82 596)	(8 133)	(22 486)	(13 492)	32 981

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»