

## **Рейтинговий звіт BUDS 016-025 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 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:	26.03.2024 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 IV квартал та 2023 рік 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 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		
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+		
Прогноз	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		

## 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							
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB+	uaBBB+							
Прогноз	негативний	негативний							
Рейтингова дія	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	9M2023	2023
Активи	2 988 601	3 232 179	3 181 888	1 328 342	1 193 030	1 173 745	1 193 766	1 224 950
Незавершені капітальні інвестиції	934 966	1 394 282	72 889	54 190	44 737	44 909	44 737	43 777
Дебіторська заборгованість	1 404 123	1 256 071	969 964	683 490	641 884	638 467	681 586	715 670
Власний капітал	(119 379)	117 639	116 695	34 099	25 966	38 863	63 898	97 883
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	320 585	343 314

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2019	2020	2021	9M2022	2022	6M2023	9M2023	2023
Чистий дохід від реалізації	288 460	419 051	1 316 893	80 948	109 633	31 458	87 746	102 069
Собівартість реалізованої продукції	342 352	410 464	839 991	43 462	57 457	15 771	40 597	48 664
Валовий прибуток (збиток)	(53 892)	8 587	476 902	37 486	52 176	15 687	47 149	53 405
Операційний прибуток (збиток)	(78 338)	(162 449)	(51 395)	6 212	2 475	(1 588)	25 540	(8 062)
Чистий прибуток (збиток)	9 318	(113 244)	(82 596)	(1 110)	(8 133)	(5 603)	19 432	(22 486)

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 31.12.2023 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 224 950,0 тис. грн. Зростання активів у IV кварталі 2023 року на 3% було забезпечено більшої мірою поточною бюджетною дебіторською заборгованістю. У структурі пасиву збільшення відбувалось за рахунок поточних зобов'язань. Власний капітал підприємства мав додатне значення на рівні 97 883,0 тис. грн. 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 2023 року була збитковою, у т.ч. за рахунок інших операційних витрат (у т.ч. собівартість переданих основних засобів, витрати на обслуговування збудованих об'єктів нерухомості, створення резервів сумнівних боргів, надання безповоротної допомоги тощо), а також фінансових витрат (обслуговування позикових ресурсів). Таким чином, за 2023 рік підприємство отримало чистий збиток у обсязі (-) 22 486,0 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 2023 року становила 157 203,9 тис. грн. (станом на 30.09.2023 р. – 163 721,2 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 обігу.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій СС-КК, серій УУ-Ш 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	6M2023	9M2023	2023
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>78 626</b>	<b>73 731</b>	<b>77 347</b>	<b>66 731</b>	<b>66 780</b>	<b>66 572</b>	<b>65 582</b>
Нематеріальні активи	937	933	928	114	113	113	113
Незавершені капітальні інвестиції	67 942	51 255	54 190	44 737	44 909	44 737	43 777
Основні засоби	5 636	20 951	22 229	21 880	21 758	21 722	21 692
Довгострокова дебіторська заборгованість	4 111	592	-	-	-	-	-
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>3 153 553</b>	<b>3 108 157</b>	<b>1 250 995</b>	<b>1 126 299</b>	<b>1 106 965</b>	<b>1 127 194</b>	<b>1 159 368</b>
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	254 152	240 519	241 284
товари	136 826	114 981	133 387	159 572	164 812	153 787	141 246
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	88 291	94 711	79 900	75 413	72 279	112 219	90 453
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	125 451	82 280	9 124	4 061	2 501	2 442	77 866
за виданими авансами	370 339	224 588	36 119	14 550	12 578	12 692	27 883
Інша поточна дебіторська заборгованість	671 990	568 385	558 347	547 860	551 109	554 233	519 468
Поточні фінансові інвестиції	296 298	247 190	-	4 950	9 990	13 521	17 031
Грошові кошти та їх еквіваленти	26 775	23 130	22 526	1 906	3 058	2 016	5 156
Інші оборотні активи	52 386	71 508	43 751	35 143	35 099	34 378	37 594
<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>3 232 179</b>	<b>3 181 888</b>	<b>1 328 342</b>	<b>1 193 030</b>	<b>1 173 745</b>	<b>1 193 766</b>	<b>1 224 950</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>117 639</b>	<b>116 695</b>	<b>34 009</b>	<b>25 966</b>	<b>38 863</b>	<b>63 898</b>	<b>97 883</b>
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)	(979 637)	(954 602)	(920 617)
Неоплачений капітал	112 300	-	-	-	-	-	-
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</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>	<b>12 157</b>
Інші довгострокові зобов'язання	1 519 719	1 222 931	14 437	12 157	12 157	12 157	12 157
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 594 821</b>	<b>1 842 262</b>	<b>1 279 806</b>	<b>1 154 907</b>	<b>1 122 725</b>	<b>1 117 711</b>	<b>1 114 910</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 765	4 204	6 641	9 683	13 072	15 616	28 654
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	476 562	504 679	364 176	310 466	301 370	304 234	314 074
з бюджетом	-	23	203	351	497	434	251
зі страхування	-	-	-	97	66	-	69
з оплати праці	-	-	12	348	261	301	266
Інші поточні зобов'язання	1 112 400	1 121 376	890 729	833 309	806 984	796 671	771 309
<b>Баланс</b>	<b>3 232 179</b>	<b>3 181 888</b>	<b>1 328 342</b>	<b>1 193 030</b>	<b>1 173 745</b>	<b>1 193 766</b>	<b>1 224 950</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2019	2020	2021	9М2022	2022	6М2023	9М2023	2023
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>288 460</b>	<b>419 051</b>	<b>1 326 893</b>	<b>80 948</b>	<b>109 633</b>	<b>31 458</b>	<b>87 746</b>	<b>102 069</b>
Собівартість реалізованої продукції	342 352	410 464	839 991	43 462	57 457	15 771	40 597	48 664
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(53 892)</b>	<b>8 587</b>	<b>476 902</b>	<b>37 486</b>	<b>52 176</b>	<b>15 687</b>	<b>47 149</b>	<b>53 405</b>
Адміністративні витрати	12 200	10 967	13 719	7 772	10 411	3 483	4 916	6 393
Витрати на збут	13 234	9 264	4 562	1 519	1 669	793	1 113	1 502
Інші операційні доходи	38 892	15 532	112 712	154	94 042	172	781	8 253
Інші операційні витрати	37 306	166 337	622 728	22 137	131 663	13 171	16 361	61 825
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>78 338</b>	<b>(162 449)</b>	<b>(51 395)</b>	<b>6 212</b>	<b>2 475</b>	<b>(1 588)</b>	<b>25 540</b>	<b>(8 062)</b>
Фінансові доходи	172	410	35	5	5	-	-	-
Фінансові витрати	37 435	16 386	30 084	7 366	9 711	4 560	6 718	10 350
Інші доходи	223 295	139 235	23 463	39	51	545	610	610
Інші витрати	98 376	74 054	24 615	0	953	-	-	4 684
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>9 318</b>	<b>(113 244)</b>	<b>(82 596)</b>	<b>(1 110)</b>	<b>(8 133)</b>	<b>(5 603)</b>	<b>19 432</b>	<b>(22 486)</b>
Податок на прибуток	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>9 318</b>	<b>(113 244)</b>	<b>(82 596)</b>	<b>(1 110)</b>	<b>(8 133)</b>	<b>(5 603)</b>	<b>19 432</b>	<b>(22 486)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»