

## **Рейтинговий звіт BUDS 011-001 про визначення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	серії X – 6 398 560,0 грн., серії Y – 12 380 755,0 грн. на загальну суму: 18 779 315,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії X – 58,0 грн., серії Y – 185,0 грн.
Кількість облігацій:	серії X – 110 320 шт., серії Y – 66 923 шт. загальною кількістю: 177 243 шт.
Термін розміщення:	серій X, Y - з 28.05.2012 р. по 25.09.2012 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серії X - 23.04.2014 р., серії Y - 25.04.2013 р.
Термін погашення:	серії X - з 24.04.2014 р. по 24.10.2014 р., серії Y – з 26.04.2013 р. по 25.10.2013 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	24.05.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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.

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за 2007-2011 рр., а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій Емітентом, 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.

### Історія кредитного рейтингу

Дата	24.05.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю **НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ**, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaBB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:**

- значним досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх двох років Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 130 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності об'єктів II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (станом на 26.04.2012 р.: магазин № 17 - 78%; спортивно-оздоровча будівля № 21 - 82%), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій X, Y;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс» обмежується:**

- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

### Основні балансові показники

Показник	2007	2008	2009	2010	2011
Активи	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 499	1 017 761
Незавершені капітальні інвестиції	10 342	17 092	50 313	53 071	27 569
Власний капітал	50 996	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)
Довгострокові зобов'язання	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559
Дебіторська заборгованість	307 419	148 307	440 104	536 016	386 417
Кредиторська заборгованість	1 455	6 679	3 485	6 290	2 049

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»*

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

Показник	2007	2008	2009	2010	2011
Разом чисті доходи	332 520	298 486	648 145	763 687	170 040
Разом витрати	333 722	304 572	682 980	906 695	290 659
Чистий прибуток (збиток)	(1 202)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(120 618)

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»*

Товариство з обмеженою відповідальністю «Будспецсервіс» (далі – ТОВ «Будспецсервіс», або Емітент) 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, 14.

Основним напрямом діяльності компанії є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

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 передбачає зведення 12 житлових будинків на 2 287 квартир загальною площею 338,9 тис. кв. м.

З метою фінансування будівництва магазину № 17 та спортивно-оздоровчої будівлі № 21, які входять до складу II черги житлового кварталу, ТОВ «Будспецсервіс» планує здійснити випуск цільових облігацій серій X, Y загальною номінальною вартістю 18 779,3 тис. грн., які є предметом рейтингування.

Станом на початок квітня 2012 року на об'єктах № 17 та № 21 виконуються фасадні роботи, роботи з установки інженерних мереж та благоустрою прилеглої території. За даними ТОВ «Будспецсервіс» на початок квітня 2012 року ступінь будівельної готовності магазину № 17 становив 78%; спортивно-оздоровчої будівлі № 21 – 82%.

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за 2010 рік. У порівнянні з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігалось в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Роботи з капітального ремонту становили 1 152,1 млн. грн. або 8,0% від загального обсягу будівельних робіт. Роботи з поточного ремонту склали 324,0 млн. грн. або 2,3%. Протягом 2011 року будівельна галузь України продовжувала перебувати під негативним впливом факторів недостатньої державної підтримки, обмеженого доступу до кредитних ресурсів забудовників і покупців нерухомості.

На думку агентства у I півріччі 2012 року активність на ринку нерухомості буде залишатися на низькому рівні. Дана тенденція обумовлена скороченням, а в окремих випадках, припиненням іпотечного кредитування рядом комерційних банків. Крім того, через нестабільність попиту на зовнішніх і внутрішніх ринках, спостерігається падіння темпів виробництва в ключових галузях України, що приводить до зниження реальних доходів населення. На фоні цього, погіршується структура витрат домогосподарств, а саме зростання питомої ваги продовольчих

витрат і витрат на послуги зменшує можливість населення здійснювати заощадження й інвестиції (в т.ч. у нерухомість).

У період з 2007 року по 2011 рік джерелом формування валюти балансу ТОВ «Будспецсервіс» (станом на 31.12.2011 р. валюта балансу становила 1 017 761,0 тис. грн.) виступали переважно залучені ресурси. Власний капітал підприємства станом на 31.12.2011 р. мав від'ємне значення за рахунок накопичених збитків минулих періодів.

Залучені ресурси підприємства на кінець 2011 року представлені як довгостроковими зобов'язаннями, так і поточними. Довгострокові зобов'язання дорівнювали 635 559,0 тис. грн. (+230 204,0 тис. грн. протягом 2007-2011 рр. у зв'язку з розміщенням цільових та дисконтних облігацій власного випуску). Зростання поточних зобов'язань підприємства майже у 6 разів (на 498 190,9 тис. грн.) було зумовлено залученням позик.

Вищевказані джерела на кінець 2011 року формують наступну групу основних активів: незавершені капітальні інвестиції – 27 569,0 тис. грн. (3% валюти балансу, вартість інженерних мереж для об'єкта будівництва по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві); незавершене виробництво – 563 137,0 тис. грн. (55% валюти балансу, витрати, пов'язані з будівництвом).

Крім того, на найбільш ліквідні активи – грошові кошти (5 927,0 тис. грн.) та поточну дебіторську заборгованість (386 417,0 тис. грн., заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси, заборгованість за цінні папери тощо) припадає 1% та 38% валюти балансу відповідно.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 2007-2011 рр. була збитковою, що пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів. За результатами 2011 року підприємство отримало збитки у розмірі (-) 120 618,0 тис. грн.

ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 10 випусків облігації, у т.ч. дев'ять випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. Крім того, у травні 2012 року підприємством заплановано здійснити ще один випуск цільових облігацій. На сьогодні з десяти випусків повністю погашено сім випусків, три випуски перебувають у обігу.

Згідно проспекту емісії, який наразі перебуває на реєстрації у НКЦПФР, розміщення цільових облігацій серій X, Y (випуск XI) передбачено у період з 28.05.2012 р. по 25.09.2012 р.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Будспецсервіс» визначено на рівні **uaBB**, 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.

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Актив</b>	<b>564 913,3</b>	<b>1 114 303,6</b>	<b>1 242 720,8</b>	<b>1 136 497,9</b>	<b>1 017 761,0</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>11 159,5</b>	<b>18 812,2</b>	<b>52 048,1</b>	<b>54 965,9</b>	<b>31 455,0</b>
Незавершені капітальні інвестиції	10 341,5	17 092,0	50 313,4	53 071,0	27 569,0
Основні засоби	818,0	1 720,2	1 564,0	1 153,0	2 123,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	302,0	1 275,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	170,8	367,0	0,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>553 544,1</b>	<b>1 095 274,8</b>	<b>1 190 425,2</b>	<b>1 081 353,0</b>	<b>98 128,0</b>
виробничі запаси	197 619,4	347 228,7	631 219,5	794,0	16 067,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	376 338,0	563 137,0
готова продукція	65,2	65,2	65,2	123 796,0	11 603,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	296 950,3	3 741,0	133 203,5	1 046,0	39 727,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	1 1476,0	9 360,5	55 418,9	52 372,0	68 398,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	100 460,0	126 807,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 292,6	135 205,8	251 088,5	382 138,0	151 485,0
Поточні фінансові інвестиції	37 604,8	310 815,3	287,1	27 663,0	407,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 150,4	256 476,5	76 749,6	13 948,0	5 927,0
Інші оборотні активи	9 685,1	32 381,9	42 393,0	2 733,0	30,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>209,7</b>	<b>216,5</b>	<b>247,5</b>	<b>179,0</b>	<b>179,0</b>
<b>Пасив</b>	<b>564 913,3</b>	<b>1 114 303,6</b>	<b>1 242 720,8</b>	<b>1 136 499,9</b>	<b>1 017 761,0</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>50 996,0</b>	<b>44 909,8</b>	<b>10 075,2</b>	<b>(103 933,0)</b>	<b>(224 551,0)</b>
Статутний капітал	57 101,1	57 101,1	57 101,1	86 101,0	86 101,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 105,1)	(12 191,2)	(47 025,8)	(190 034,0)	(310 652,0)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>405 354,3</b>	<b>1 032 152,7</b>	<b>1 204 404,4</b>	<b>1 200 869,0</b>	<b>635 559,0</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	442 676,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	758 193,0	635 559,0
Інші довгострокові зобов'язання	405 354,3	1 032 152,7	1 204 404,4	0,0	0,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>108 563,1</b>	<b>37 241,0</b>	<b>28 241,2</b>	<b>39 563,9</b>	<b>606 754,0</b>
Короткострокові кредити банків	11 000,0	0,0	0,0	0,0	573 196,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 292,8	6 495,0	3 281,3	5 980,0	1 233,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	7 372,0	135,0
з бюджетом	129,0	132,6	152,7	186,0	197,0
зі страхування	10,6	16,2	17,1	104,0	162,0
з оплати праці	22,6	35,0	34,2	221,0	322,0
Інші поточні зобов'язання	96 108,1	30 562,3	24 755,8	25 701,0	31 509,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>899,2</b>	<b>11 474,2</b>	<b>0,0</b>	<b>322 858,0</b>	<b>134 477,0</b>
Собівартість реалізованої продукції	610,7	10 478,8	0,0	413 819,0	184 728,0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>288,5</b>	<b>995,4</b>	<b>0,0</b>	<b>(90 962,0)</b>	<b>(50 250,0)</b>
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	14 041,0	5 607,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	2,0	6 375,0
Інші операційні доходи	19 606,6	137 909,2	326 928,3	12 585,0	13 769,0
Інші операційні витрати	216 705,8	263 298,1	605 417,4	42 393,0	42 795,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(196 810,7)</b>	<b>(124 393,5)</b>	<b>(278 489,1)</b>	<b>(134 813,0)</b>	<b>(91 258,0)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	3 465,0	139,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	15 469,0	10 283,0
Інші доходи	312 013,9	149 102,4	321 217,0	424 779,0	21 655,0
Інші витрати	311 221,3	148 673,7	312 374,4	420 304,0	40 649,0
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(1 169,5)</b>	<b>(6 086,1)</b>	<b>(34 834,6)</b>	<b>(142 342,0)</b>	<b>(120 395,0)</b>
Податок на прибуток	32,8	0,0	0,0	667,0	222,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 202,3)</b>	<b>(6 086,1)</b>	<b>(34 834,6)</b>	<b>(143 009,0)</b>	<b>(120 618,0)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»



**Хід будівництва магазину №17 (II черга житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва) станом на початок квітня 2012 року**

*Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»*



**Хід будівництва спортивно-оздоровчої будівлі №21 (II черги житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва) станом на початок квітня 2012 року**

*Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»*