

## Рейтинговий звіт BUDS 009-011 про оновлення кредитних рейтингів

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:	серій А – U – 540 020 537,00 грн.; серій К – W – 410 549 979,0 грн.; серій Х – Y – 18 779 315,0 грн.; серій Z – BB – 51 690 604,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 66,00 грн., серії В – 66,00 грн., серії С – 64,00 грн., серії Н – 66,00 грн., серії I – 66,00 грн., серії J – 64,00 грн., серії Т – 77 115,00 грн., серії U – 81 885,00 грн.;  серії К – 68,0 грн., серії L – 58,0 грн., серії М – 58,0 грн., серії N – 60,0 грн., серії O – 68,0 грн., серії P – 58,0 грн., серії Q – 58,0 грн., серії R – 60,0 грн., серії S – 45,0 грн., серії V – 85 000,0 грн., серії W – 78 000,0 грн.;  серії Х – 58,0 грн., серії Y – 185,0 грн.;  серії Z – 58,0 грн.; серії AA – 57,0 грн.; серії BB – 72,0 грн.
Кількість облігацій:	серій А – U – 7 496 728 шт.; серій К – W – 5 725 282 шт.; серій Х – Y – 177 243 шт.; серій Z – BB – 831 666 шт.
Термін розміщення:	серії А – U – з 20.07.2010 р. по 19.07.2011 р.; серії К – W – з 16.03.2012 р. по 15.03.2013 р.; серії Х, Y – з 28.05.2012 р. по 25.09.2012 р.; серії Z – BB – з 29.08.2012 р. по 28.08.2013 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по:  серії А – 26.11.2015 р., серії В – 26.11.2015 р., серії С – 29.09.2016 р., серії Н – 26.11.2015 р., серії I – 26.11.2015 р., серії J – 29.09.2016 р., серії Т – 27.10.2016 р., серії U – 27.10.2016 р.;  серії К – W – 12.12.2016 р.;  серії Х – 23.04.2014 р., серії Y – 25.04.2013 р.;  серії Z – BB – 27.08.2015 р.
Термін погашення:	серії А, В, Н, I – з 27.11.2015 р. по 27.09.2016 р., серії С, J – з 30.09.2016 р. по 28.07.2017 р., серії Т, U – з 28.10.2016 р. по 28.08.2017 р.;  серії К – W – з 13.12.2016 р. по 21.06.2017 р.;  серії Х – з 24.04.2014 р. по 24.10.2014 р., серії Y – з 26.04.2013 р. по 25.10.2013 р.;  серії Z – BB – з 28.08.2015 р. по 26.02.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серії А – U – 23.06.2010 р.; серії К – W – 24.04.2012 р.; серії Х, Y – 24.05.2012 р.; серії Z – BB – 23.08.2012 р.
Дата оновлення:	11.12.2012 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 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 та 9 місяців 2012 року загалом, 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 А-U

Дата	23.06.2010	14.03.2011	16.06.2011	06.09.2011	09.12.2011	20.03.2012	15.06.2012	23.08.2012	11.12.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій K-W

Дата	24.04.2012	23.08.2012	11.12.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій X, Y

Дата	24.05.2012	23.08.2012	11.12.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій Z-BB

Дата	23.08.2012	11.12.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження

Позичальник або окремий 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 боргових зобов'язань ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:**

- значним досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх двох років ТОВ «Будспецсервіс» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 130 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва до 870,1 млн. грн. (+109,2 млн. грн. протягом III кварталу 2012 року), приміщення в яких мають бути передані за випусками цільових облігацій;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

### **Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ТОВ «Будспецсервіс» обмежується:**

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- 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, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Активи	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 499	1 017 761	1 153 324	1 174 833	1 315 175
Незавершені капітальні інвестиції	197 619	348 229	631 220	376 335	563 137	643 990	755 345	848 437
Власний капітал	50 996	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(317 749)	(240 203)	(246 135)
Довгострокові зобов'язання	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559	1 092 986	1 076 679	1 116 692
Дебіторська заборгованість	307 419	148 307	440 104	536 016	386 417	418 218	328 662	349 795
Кредиторська заборгованість	1 455	6 679	3 485	6 290	2 049	36 688	4 626	5 569

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012
Чистий дохід від реалізації	899	11 474	0	322 858	97 277	134 477	9 342	28 579
Собівартість реалізованої продукції	611	10 479	0	413 819	123 915	184 728	9 196	30 552
Валовий прибуток (збиток)	289	995	0	(90 962)	(26 638)	(50 250)	146	(1 973)
Операційний прибуток (збиток)	(196 811)	(124 394)	(278 489)	(134 813)	(59 364)	(91 258)	(9 453)	(14 913)
Податок на прибуток	33	0	0	667	88	222	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(1 202)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(68 968)	(120 618)	(15 672)	(21 584)

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, 14.

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

Наразі підприємство здійснює будівництво наступних об'єктів, які входять до складу II черги житлового кварталу: житлові будинки №6, №7, №9, підземні паркінги №28, №30, житлові будинки №8, №10, №11, №12, підземні паркінги №29, №31, магазин №17, спортивно-оздоровча будівля №21 (введено в експлуатацію у серпні 2012 року), спортивно-оздоровчий комплекс №15, магазин №16 та торговельно-розважальний комплекс №18.

**Фінансові показники** Станом на 30.09.2012 р. валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» становила 1 315 175,0 тис. грн. Зростання протягом III кварталу 2012 року на 140 342,0 тис. грн. (+11,9%) було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У аналізованому періоді джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Позикові ресурси підприємства на кінець аналізованого кварталу представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик (у т.ч. від нерезидентів), а також які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 1 116 692,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які насамперед представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 886 446,0 тис. грн. (67,4% валюти балансу - витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів, вартість інженерних мереж за об'єктом будівництва по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві тощо).

На більш ліквідні активи – грошові кошти на рахунках (16 230,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (349 795,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси, заборгованість за цінні папери тощо);

товарно-матеріальні запаси (16 410,0 тис. грн. – будівельні матеріали, об'єкти нерухомості, які введено в експлуатацію) приходилось 1,2%, 26,6% та 1,2% валюти балансу відповідно.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 9 місяців 2012 року була збитковою, що пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами. За результатами перших трьох кварталів 2012 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 21 584,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 12 випусків облігацій, у т. ч. одинадцять випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з дванадцяти випусків повністю погашено сім випусків, п'ять випусків перебувають у обігу.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій А-U, серій К-W, серій Х, Y та серій Z-BB підтверджено на рівні **aaBB**, прогноз «стабільний».

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***



## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>18 812</b>	<b>52 048</b>	<b>54 966</b>	<b>31 455</b>	<b>32 849</b>	<b>37 852</b>	<b>40 574</b>
Незавершені капітальні інвестиції	17 092	50 313	53 071	27 569	29 880	34 949	38 009
Основні засоби	1 720	1 564	1 153	2 123	2 604	2 660	2 443
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	302	1 275	0	0	0
Інші необоротні активи	0	171	367	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>1 095 275</b>	<b>1 190 425</b>	<b>1 081 353</b>	<b>98 128</b>	<b>1 120 296</b>	<b>1 136 802</b>	<b>1 274 422</b>
виробничі запаси	347 229	631 220	794	16 067	10 720	12 616	4 692
незавершене виробництво	0	0	376 338	563 137	643 990	755 345	848 437
готова продукція	65	65	123 796	11 603	11 603	11 612	11 612
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 741	133 204	1 046	39 727	112 547	13 046	35 451
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	9 361	55 419	52 372	68 398	87 101	107 042	119 968
за виданими авансами	0	0	100 460	126 807	188 811	119 404	93 624
Інша поточна дебіторська заборгованість	135 206	251 089	382 138	151 485	29 759	89 170	100 752
Поточні фінансові інвестиції	310 815	287	27 663	407	22 023	22 023	42 919
Грошові кошти та їх еквіваленти	256 477	76 750	13 948	5 927	13 185	5 978	16 230
Інші оборотні активи	32 382	42 393	2 733	30	492	494	632
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>217</b>	<b>248</b>	<b>179</b>	<b>179</b>	<b>179</b>	<b>179</b>	<b>179</b>
<b>Баланс</b>	<b>1 114 304</b>	<b>1 242 721</b>	<b>1 136 498</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 153 324</b>	<b>1 174 833</b>	<b>1 315 175</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>44 910</b>	<b>10 075</b>	<b>(103 933)</b>	<b>(224 551)</b>	<b>(231 648)</b>	<b>(240 203)</b>	<b>(246 135)</b>
Статутний капітал	57 101	57 101	86 101	86 101	86 101	86 101	86 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(12 191)	(47 026)	(190 034)	(310 652)	(317 749)	(326 304)	(332 236)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>1 032 153</b>	<b>1 204 404</b>	<b>1 200 869</b>	<b>635 559</b>	<b>1 092 986</b>	<b>1 076 679</b>	<b>1 116 692</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	442 676	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	758 193	635 559	1 092 986	1 076 679	1 116 692
Інші довгострокові зобов'язання	1 032 153	1 204 404	0	0	0	0	0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>37 241</b>	<b>28 241</b>	<b>39 564</b>	<b>606 754</b>	<b>291 986</b>	<b>338 357</b>	<b>444 617</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	573 196	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	6 495	3 281	5 980	1 233	891	958	1 067
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	0	7 372	135	35 118	2 916	3 729
з бюджетом	133	153	186	197	206	236	239
зі страхування	16	17	104	162	159	174	181
з оплати праці	35	34	221	322	314	342	353
Інші поточні зобов'язання	30 562	24 756	25 701	31 509	255 298	333 731	439 049
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1 114 304</b>	<b>1 242 721</b>	<b>1 136 498</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 153 324</b>	<b>1 174 833</b>	<b>1 315 175</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>11 474</b>	<b>0</b>	<b>322 858</b>	<b>97 510</b>	<b>134 477</b>	<b>9 342</b>	<b>28 579</b>
Собівартість реалізованої продукції	10 479	0	413 819	123 904	184 728	9 196	30 552
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>995</b>	<b>0</b>	<b>(90 962)</b>	<b>(26 394)</b>	<b>(50 250)</b>	<b>146</b>	<b>(1 973)</b>
Адміністративні витрати	0	0	14 041	2 871	5 607	2 950	4 378
Витрати на збут	0	0	2	3 333	6 375	3 969	4 855
Інші операційні доходи	137 909	326 928	12 585	4 880	13 769	109	109
Інші операційні витрати	263 298	605 417	42 393	20 605	42 795	2 789	3 816
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(124 394)</b>	<b>(278 489)</b>	<b>(134 813)</b>	<b>(48 323)</b>	<b>(91 258)</b>	<b>(9 453)</b>	<b>(14 913)</b>
Фінансові доходи	0	0	3 465	66	139	98	132
Фінансові витрати	0	0	15 469	6 288	10 283	6 327	6 834
Інші доходи	149 102	321 217	424 779	20 252	21 655	32 316	32 394
Інші витрати	148 674	312 374	420 304	20 120	40 649	32 306	32 363
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(6 086)</b>	<b>(34 835)</b>	<b>(142 342)</b>	<b>(54 413)</b>	<b>(120 395)</b>	<b>(15 672)</b>	<b>(21 584)</b>
Податок на прибуток	0	0	667	71	222	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(6 086)</b>	<b>(34 835)</b>	<b>(143 009)</b>	<b>(54 484)</b>	<b>(120 618)</b>	<b>(15 672)</b>	<b>(21 584)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»