

## Рейтинговий звіт BUDS 009-021 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 СС – КК – 470 935 950,0 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 І – 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 СС – II – 65,0 грн.; серії JJ – КК – 90 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серій А – U – 7 496 728 шт.; серій К – W – 5 725 282 шт.; серій СС – КК – 6 376 258 шт.
Термін розміщення:	серій А - U – з 20.07.2010 р. по 19.07.2011 р.; серій К – W – з 16.03.2012 р. по 15.03.2013 р.; серій СС – КК – з 23.04.2013 р. по 22.04.2014 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 І – 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 СС – КК – 22.06.2017 р.
Термін погашення:	серії А, В, Н, І – 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 СС – КК – з 23.06.2017 р. по 07.02.2018 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серій А – U – 23.06.2010 р.; серій К – W – 24.04.2012 р.; серій СС – КК – 16.05.2013 р.
Дата оновлення:	04.06.2015 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій А – U: uaBBB; серій К – W: uaBBB; серій СС – КК: uaBBB
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 I квартал 2015 року 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 облігацій серій А-U

Дата	23.06.2010	06.09.2011	09.12.2011	15.03.2013	06.06.2013	24.09.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

  

Дата	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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

Дата	24.04.2012	23.08.2012	11.12.2012	15.03.2013	06.06.2013	24.09.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

  

Дата	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій CC-KK

Дата	16.05.2013	24.09.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014	28.08.2014	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підвищення	підвищення

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.

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

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

- значним досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх трьох років ТОВ «Будспецсервіс» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею більше 223 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на 89,2 млн. грн. протягом I кварталу 2015 року, приміщення в яких мають бути передані за випусками цільових облігацій;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу;
- досвідом погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам.

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

- масштабістю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- нерегульованістю 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	2010	2011	2012	2013	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015
Активи	1 136 499	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 630 827	1 708 572	1 601 206
Незавершені капітальні інвестиції	429 406	590 706	480 287	753 208	784 477	415 343	433 312
Дебіторська заборгованість	536 016	386 417	500 908	621 673	499 244	503 252	595 207
Власний капітал	(103 933)	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(493 147)	(498 347)	(618 144)
Довгострокові зобов'язання	1 200 869	635 559	1 116 002	1 087 573	873 172	859 850	712 521
Кредиторська заборгованість	6 290	2 049	5 540	18 732	29 750	36 608	42 769

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015
Чистий дохід від реалізації	322 858	134 477	30 964	383 384	57 325	68 277	167 096	181 817	124 346
Собівартість реалізованої продукції	413 819	184 728	33 190	536 394	68 232	79 026	214 990	225 908	230 275
Валовий прибуток (збиток)	(90 962)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(10 907)	(10 749)	(47 897)	(44 091)	(105 929)
Операційний прибуток (збиток)	(134 813)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(36 543)	(46 732)	(95 064)	(102 691)	(119 223)
Податок на прибуток	667	222	0	0	1 502	1 502	1 502	3 519	78
Чистий прибуток (збиток)	(143 009)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(56 290)	(77 739)	(126 684)	(131 884)	(119 797)

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 (житлові будинки введено в експлуатацію у IV кварталі 2012 року), підземні паркінги №28, №30 (паркінг №30 введено в експлуатацію у листопаді 2012 року, паркінг №28 - у III кварталі 2013 року);
- житлові будинки №10, №11, №12 (введено в експлуатацію у лютому 2014 року), паркінг №31 (введено в експлуатацію у лютому 2014 року); будинок №8 та паркінг №29 (на завершальній стадії введення в експлуатацію);
- магазин №17 (введено в експлуатацію у листопаді 2012 року), спортивно-оздоровча будівля №21 (введено в експлуатацію у серпні 2012 року);
- спортивно-оздоровчий комплекс №15 (введено в експлуатацію у III кварталі 2013 року), магазин №16 (на завершальній стадії введення в експлуатацію), торгівельно-розважальний комплекс №18 (введено в експлуатацію у лютому 2015 року);
- житлові будинки №3, №4, №5, паркінги №26, №27.

**Фінансові показники** Станом на 31.03.2015 р. валюта балансу підприємства становила 1 601 206,0 тис. грн. Скорочення активів протягом I кварталу 2015 року на 6,3% було пов'язано з передачею власникам готових об'єктів нерухомості, у структурі пасиву – відповідно з частковим погашенням зобов'язань.

У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець I кварталу 2015 року мав від'ємне значення на рівні (-) 618 144,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства на кінець I кварталу було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, а також від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 433 312,0 тис. грн. (27,1% 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 – 232 456,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (12 412,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (595 207,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (168 424,0 тис. грн.) приходилось 48,4% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом періоду, що аналізувався, була збитковою, що було пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами, адміністративних витрат, а також витрат, пов'язаних з організацією будівельного процесу. За підсумками перших трьох місяців 2015 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 119 797,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Будспецсервіс» у цілому здійснило 13 випусків облігацій, у т.ч. 12 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з 13 випусків повністю погашено дев'ять випусків, чотири випуски перебувають у обігу.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій А-У, серій К-W, серій СС-КК підтверджено на рівні **uaBBB**, прогноз «стабільний».

**Голова рейтингового комітету**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***



## **Додатки**

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

Актив	2010	2011	2012	2013	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>54 966</b>	<b>31 455</b>	<b>42 726</b>	<b>138 894</b>	<b>154 217</b>	<b>158 792</b>	<b>169 612</b>
Незавершені капітальні інвестиції	53 071	27 569	40 355	68 343	80 177	83 607	94 471
Основні засоби	1 153	2 123	2 332	1 377	4 856	6 002	5 959
Довгострокові фінансові інвестиції	302	1 275	0	69 135	69 135	69 135	69 135
Інші необоротні активи	367	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>1 081 353</b>	<b>98 128</b>	<b>1 577 931</b>	<b>1 554 648</b>	<b>1 476 610</b>	<b>1 488 373</b>	<b>1 372 359</b>
виробничі запаси	794	16 067	14 019	1 353	1 469	15 486	13 756
незавершене виробництво	376 338	563 137	439 932	684 865	704 300	331 736	338 841
готова продукція	123 796	11 603	523 806	120 010	130 079	444 437	232 456
товари	65	2 538	921	1 677	13 456	71 245	77 075
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 046	39 727	36 504	31 229	30 079	30 913	39 469
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	52 372	68 398	143 093	112 997	120 175	138 244	107 350
за виданими авансами	100 460	126 807	153 508	80 829	79 523	99 133	132 876
Інша поточна дебіторська заборгованість	382 138	151 485	167 808	396 618	269 467	234 962	315 512
Поточні фінансові інвестиції	27 663	407	66 792	114 990	111 592	98 289	98 289
Грошові кошти та їх еквіваленти	13 948	5 927	30 919	7 862	13 096	19 657	12 412
Інші оборотні активи	2 733	30	628	2 035	3 195	4 092	4 145
Витрати майбутніх періодів	179	179	179	183	179	179	179
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 407</b>	<b>59 234</b>
<b>Баланс</b>	<b>1 136 498</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 630 827</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 601 206</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(103 933)</b>	<b>(224 551)</b>	<b>(251 023)</b>	<b>(466 463)</b>	<b>(699 248)</b>	<b>(498 347)</b>	<b>(618 144)</b>
Зареєстрований капітал	86 101	86 101	86 101	106 101	206 101	206 101	206 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(190 034)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(699 248)	(704 448)	(824 245)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 200 869</b>	<b>635 559</b>	<b>1 116 002</b>	<b>1 087 573</b>	<b>873 172</b>	<b>859 850</b>	<b>712 521</b>
Довгострокові кредити банків	442 676	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	758 193	635 559	1 116 002	1 087 573	873 172	859 850	712 521
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>39 564</b>	<b>606 754</b>	<b>755 856</b>	<b>1 072 432</b>	<b>1 250 802</b>	<b>1 347 069</b>	<b>1 506 829</b>
Короткострокові кредити банків	0	573 196	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	5 980	1 233	1 458	584	2 057	980	2 623
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	7 372	135	3 733	18 144	26 372	34 905	38 755
з бюджетом	186	197	0	1	531	723	742
зі страхування	104	162	0	0	264	0	218
з оплати праці	221	322	349	3	526	0	431
Інші поточні зобов'язання	25 701	31 509	750 315	1 053 700	1 221 052	1 310 461	1 464 059
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>1 136 498</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 630 827</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 601 206</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015
Чистий дохід від реалізації продукції	0	322 858	134 477	30 964	383 384	167 096	181 817	124 346
Собівартість реалізованої продукції	0	413 819	184 728	33 190	536 394	214 990	225 908	230 275
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>0</b>	<b>(90 962)</b>	<b>(50 250)</b>	<b>(2 226)</b>	<b>(153 010)</b>	<b>(47 894)</b>	<b>(44 091)</b>	<b>(105 929)</b>
Адміністративні витрати	0	14 041	5 607	5 710	5 096	5 848	8 026	1 577
Витрати на збут	0	2	6 375	5 898	6 785	2 485	3 250	641
Інші операційні доходи	326 928	12 585	13 769	109	352	1 410	2 460	216
Інші операційні витрати	605 417	42 393	42 795	5 695	26 585	40 247	49 784	15 653
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(278 489)</b>	<b>(134 813)</b>	<b>(91 258)</b>	<b>(19 420)</b>	<b>(191 124)</b>	<b>(95 064)</b>	<b>(102 691)</b>	<b>(119 223)</b>
Фінансові доходи	0	3 465	139	173	1 340	243	372	216
Фінансові витрати	0	15 469	10 283	7 256	60 677	40 005	40 665	712
Інші доходи	321 217	424 779	21 655	32 394	273 500	46 507	54 329	0
Інші витрати	312 374	420 304	40 649	32 363	258 479	36 863	39 710	0
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(34 835)</b>	<b>(142 342)</b>	<b>(120 395)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(125 182)</b>	<b>(128 365)</b>	<b>(119 719)</b>
Податок на прибуток	0	667	222	0	0	1 502	3 519	78
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(34 835)</b>	<b>(143 009)</b>	<b>(120 618)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(126 684)</b>	<b>(131 884)</b>	<b>(119 797)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»



Хід будівництва II черги житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (житлові будинки №№3,4,5 та паркінги №№26, 27) станом на кінець квітня 2015 року