

## Рейтинговий звіт BUDS 009-013 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 X, 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 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 M – 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 X – 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 X – Y – 177 243 шт.; серії 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 X, 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 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 X – 23.04.2014 р., серії Y – 25.04.2013 р.;  серії Z – BB – 27.08.2015 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 X – 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 X, Y – 24.05.2012 р.; серії Z – BB – 23.08.2012 р.
Дата оновлення:	06.06.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серії А – U: uaBBB; серії К – W: uaBB; серії X, Y: uaBB; серії Z – BB: 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 I квартал 2013 року, 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	16.06.2011	06.09.2011	09.12.2011	20.03.2012	15.06.2012	23.08.2012	11.12.2012	15.03.2013	06.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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

Дата	24.05.2012	23.08.2012	11.12.2012	15.03.2013	06.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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

Дата	23.08.2012	11.12.2012	15.03.2013	06.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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.

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 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 понад 190 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на 86,3 млн. грн. протягом I кварталу 2013 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	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
Активи	1 114 304	1 242 721	1 136 499	1 017 761	1 174 833	1 315 175	1 620 836	1 710 674
Незавершені капітальні інвестиції	348 229	631 220	376 335	563 137	755 345	848 437	480 287	533 932
Власний капітал	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(240 203)	(246 135)	(251 023)	(268 815)
Довгострокові зобов'язання	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559	1 076 679	1 116 692	1 116 002	1 101 812
Дебіторська заборгованість	148 307	440 104	536 016	386 417	328 662	349 795	500 908	480 814
Кредиторська заборгованість	6 679	3 485	6 290	2 049	4 626	5 569	5 540	7 751

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
Чистий дохід від реалізації	11 474	0	322 858	134 477	9 342	28 579	30 964	1 141
Собівартість реалізованої продукції	10 479	0	413 819	184 728	9 196	30 552	33 190	1 104
Валовий прибуток (збиток)	995	0	(90 962)	(50 250)	146	(1 973)	(2 226)	37
Операційний прибуток (збиток)	(124 394)	(278 489)	(134 813)	(91 258)	(9 453)	(14 913)	(19 420)	(17 441)
Податок на прибуток	0	0	667	222	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(120 618)	(15 672)	(21 584)	(26 472)	(17 791)

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);
- житлові будинки №8, №10, №11, №12, підземні паркінги №29, №31;
- магазин №17 (введено в експлуатацію у листопаді 2012 року), спортивно-оздоровча будівля №21 (введено в експлуатацію у серпні 2012 року);
- спортивно-оздоровчий комплекс №15, магазин №16 та торгівельно-розважальний комплекс №18;
- житлові будинки №3, №4, №5, паркінги №26, №27.

**Фінансові показники** Станом на 31.03.2013 р. валюта балансу підприємства становила 1 710 674,0 тис. грн. Суттєве зростання протягом I кварталу 2013 року на 89 838,0 тис. грн. (+5,5%) було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У періоді, що аналізувався, 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, а також від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 1 101 812,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які насамперед представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 533 932,0 тис. грн. (31,2% 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 – 523 806,0 тис. грн. (введені в експлуатацію об'єкти нерухомості II черги).

На більш ліквідні активи – грошові кошти на рахунках (6 678,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (480 814,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (148 314,0 тис. грн.) приходилось 0,4%, 28,1% та 8,7 активів підприємства відповідно.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом I кварталу 2013 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 місяців 2013 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 17 791,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик.

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 вісім випусків, чотири випуски перебувають у обігу, один випуск – на стадії розміщення.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій А-У підтверджено на рівні **uaBBB**, прогноз «стабільний»; серій К-В, серій Х, Y та серій Z-BB підтверджено на рівні **uaBB**, 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	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>18 812</b>	<b>52 048</b>	<b>54 966</b>	<b>31 455</b>	<b>40 574</b>	<b>42 726</b>	<b>123 722</b>
Незавершені капітальні інвестиції	17 092	50 313	53 071	27 569	38 009	40 355	52 306
Основні засоби	1 720	1 564	1 153	2 123	2 443	2 332	2 242
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	302	1 275	0	0	69 135
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>1 274 422</b>	<b>1 577 931</b>	<b>1 586 952</b>
виробничі запаси	347 229	631 220	794	16 067	4 692	14 019	12 540
незавершене виробництво	0	0	376 338	563 137	848 437	439 932	481 626
готова продукція	65	65	123 796	11 603	11 612	523 806	523 806
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 741	133 204	1 046	39 727	35 451	36 504	37 104
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	9 361	55 419	52 372	68 398	119 968	143 093	157 609
за виданими авансами	0	0	100 460	126 807	93 624	153 508	111 110
Інша поточна дебіторська заборгованість	135 206	251 089	382 138	151 485	100 752	167 808	174 991
Поточні фінансові інвестиції	310 815	287	27 663	407	42 919	66 792	79 179
Грошові кошти та їх еквіваленти	256 477	76 750	13 948	5 927	16 230	30 919	6 678
Інші оборотні активи	32 382	42 393	2 733	30	632	628	799
Витрати майбутніх періодів	217	248	179	179	179	179	179
<b>Баланс</b>	<b>1 114 304</b>	<b>1 242 721</b>	<b>1 136 498</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 315 175</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 710 674</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>(246 135)</b>	<b>(251 023)</b>	<b>(268 815)</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)	(332 236)	(337 124)	(354 916)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 032 153</b>	<b>1 204 404</b>	<b>1 200 869</b>	<b>635 559</b>	<b>1 116 692</b>	<b>1 116 002</b>	<b>1 101 812</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	442 676	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	758 193	635 559	1 116 692	1 116 002	1 101 812
Інші довгострокові зобов'язання	1 032 153	1 204 404	0	0	0	0	0
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>37 241</b>	<b>28 241</b>	<b>39 564</b>	<b>606 754</b>	<b>444 617</b>	<b>755 856</b>	<b>877 677</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	1 067	1 458	2 304
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	0	7 372	135	3 729	3 733	4 689
з бюджетом	133	153	186	197	239	0	224
зі страхування	16	17	104	162	181	0	182
з оплати праці	35	34	221	322	353	349	352
Інші поточні зобов'язання	30 562	24 756	25 701	31 509	439 049	750 315	869 926
<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>1 315 175</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 710 674</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>11 474</b>	<b>0</b>	<b>322 858</b>	<b>134 477</b>	<b>9 342</b>	<b>28 579</b>	<b>30 964</b>	<b>1 141</b>
Собівартість реалізованої продукції	10 479	0	413 819	184 728	9 196	30 552	33 190	1 104
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>995</b>	<b>0</b>	<b>(90 962)</b>	<b>(50 250)</b>	<b>146</b>	<b>(1 973)</b>	<b>(2 226)</b>	<b>37</b>
Адміністративні витрати	0	0	14 041	5 607	2 950	4 378	5 710	1 198
Витрати на збут	0	0	2	6 375	3 969	4 855	5 898	901
Інші операційні доходи	137 909	326 928	12 585	13 769	109	109	109	0
Інші операційні витрати	263 298	605 417	42 393	42 795	2 789	3 816	5 695	15 379
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(124 394)</b>	<b>(278 489)</b>	<b>(134 813)</b>	<b>(91 258)</b>	<b>(9 453)</b>	<b>(14 913)</b>	<b>(19 420)</b>	<b>(17 441)</b>
Фінансові доходи	0	0	3 465	139	98	132	173	45
Фінансові витрати	0	0	15 469	10 283	6 327	6 834	7 256	400
Інші доходи	149 102	321 217	424 779	21 655	32 316	32 394	32 394	5
Інші витрати	148 674	312 374	420 304	40 649	32 306	32 363	32 363	0
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(6 086)</b>	<b>(34 835)</b>	<b>(142 342)</b>	<b>(120 395)</b>	<b>(15 672)</b>	<b>(21 584)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(17 791)</b>
Податок на прибуток	0	0	667	222	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(6 086)</b>	<b>(34 835)</b>	<b>(143 009)</b>	<b>(120 618)</b>	<b>(15 672)</b>	<b>(21 584)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(17 791)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»