

## **Рейтинговий звіт BUDS 002-028 про оновлення 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 дисконтні
Обсяг випуску:	серії D – 31 762 500,00 грн.; серії E – 31 762 500,00 грн.; серії F – 31 762 500,00 грн.; серії G – 31 762 500,00 грн. на загальну суму: 127 050 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій D-G – 77,00 грн.
Кількість облігацій:	серії D – 412 500 шт.; серії E – 412 500 шт.; серії F – 412 500 шт.; серії G – 412 500 шт. загальна кількість: 1 650 000 шт.
Термін розміщення:	серії D – з 31.10.2007 р. по 30.10.2008 р.; серії E – з 30.11.2007 р. по 29.11.2008 р.; серії F – з 31.12.2007 р. по 30.12.2008 р.; серії G – з 31.01.2008 р. по 30.01.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серії D – 30.10.2017 р.; серії E – 29.11.2017 р.; серії F – 30.12.2017 р.; серії G – 30.01.2018 р.
Термін погашення:	серії D – з 31.10.2017 р. по 03.11.2017 р.; серії E – з 30.11.2017 р. по 04.12.2017 р.; серії F – з 31.12.2017 р. по 06.01.2018 р.; серії G – з 31.01.2018 р. по 03.02.2018 р.;
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	18.09.2007 р.
Дата оновлення:	28.08.2014 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
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 кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за II квартал та I півріччя 2014 року в 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

Дата	18.09.2007	15.06.2012	23.08.2012	11.12.2012	15.03.2013	06.06.2013	24.09.2013	12.11.2013	28.03.2014	12.06.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
<b>Дата</b>	<b>28.08.2014</b>									
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-									
Прогноз	стабільний									
Рейтингова дія	підтвердження									

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «←→» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання 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 220 тис. кв. м;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу.

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

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю 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	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Активи	1 242 721	1 136 499	1 017 761	1 620 836	1 710 674	1 693 542	1 806 866	1 877 949
Незавершені капітальні інвестиції	631 220	376 335	563 137	480 287	533 932	68 343	62 732	74 384
Власний капітал	10 075	(103 933)	(224 551)	(251 023)	(268 815)	(466 463)	(422 753)	(444 202)
Довгострокові зобов'язання	1 204 404	1 200 869	635 559	1 116 002	1 101 812	1 087 573	1 024 869	1 022 528
Дебіторська заборгованість	440 104	536 016	386 417	500 908	480 814	621 673	730 064	690 786
Кредиторська заборгованість	3 485	6 290	2 049	5 540	7 751	18 732	29 614	18 223

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації	0	322 858	134 477	30 964	136 917	383 384	57 325	68 277
Собівартість реалізованої продукції	0	413 819	184 728	33 190	197 140	536 394	68 232	79 026
Валовий прибуток (збиток)	0	(90 962)	(50 250)	(2 226)	(60 223)	(153 010)	(10 907)	(10 749)
Операційний прибуток (збиток)	(278 489)	(134 813)	(91 258)	(19 420)	(82 940)	(19 124)	(36 543)	(46 732)
Податок на прибуток	0	667	222	0	0	0	1 502	1 502
Чистий прибуток (збиток)	(34 835)	(143 009)	(120 618)	(26 472)	(109 283)	(235 440)	(56 290)	(77 739)

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), будинок №8, підземний паркінг №29, паркінг №31 (паркінг введено в експлуатацію у лютому 2014 року);
- 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 та торгівельно-розважальний комплекс №18;
- житлові будинки №3, №4, №5, паркінги №26, №27.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2014 р. валюта балансу підприємства становила 1 877 949,0 тис. грн. Зростання активів протягом II кварталу 2014 року на 71 083,0 тис. грн. (+3,9%) відбулось переважно за рахунок здійснення капітальних витрат, пасиву – за рахунок залучення позикових ресурсів. У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства залишались переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець II кварталу 2014 року, незважаючи на збільшення статутного капіталу, мав від'ємне значення на рівні (-) 444 202,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства на кінець II кварталу поточного року було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик (у т.ч. від нерезидентів), а також від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску – 1 022 528,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 695 609,0 тис. грн. (37,0% 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 – 262 672,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи – грошові кошти на рахунках (13 538,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (690 786,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (202 381,0 тис. грн.) приходилось 48,3% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом аналізованого періоду була збитковою, що було пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами тощо. За результатами I півріччя 2014 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 77 739,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик, заборгованість за якими станом на 30.06.2014 р. становила 1 191 161,0 тис. грн. (станом на 31.03.2014 р. – 1 130 161,0 тис. грн.).

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 випуску іменних дисконтних облігацій серій D-G ТОВ «Будспецсервіс» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***



## **Додатки**

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

Актив	2009	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>52 048</b>	<b>54 966</b>	<b>31 455</b>	<b>42 726</b>	<b>138 894</b>	<b>133 889</b>	<b>145 488</b>
Незавершені капітальні інвестиції	50 313	53 071	27 569	40 355	68 343	62 732	74 384
Основні засоби	1 564	1 153	2 123	2 332	1 377	1 972	1 920
Довгострокові фінансові інвестиції	0	302	1 275	0	69 135	69 135	69 135
Інші необоротні активи	171	367	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>1 190 425</b>	<b>1 081 353</b>	<b>98 128</b>	<b>1 577 931</b>	<b>1 554 648</b>	<b>1 672 977</b>	<b>1 732 461</b>
виробничі запаси	631 220	794	16 067	14 019	1 353	1 476	1 539
незавершене виробництво	0	376 338	563 137	439 932	684 865	552 022	893 386
готова продукція	65	123 796	11 603	523 806	120 010	273 010	262 672
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	133 204	1 046	39 727	36 504	31 229	30 897	31 271
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	55 419	52 372	68 398	143 093	112 997	115 441	134 612
за виданими авансами	0	100 460	126 807	153 508	80 829	77 466	96 622
Інша поточна дебіторська заборгованість	251 089	382 138	151 485	167 808	396 618	506 260	428 281
Поточні фінансові інвестиції	287	27 663	407	66 792	114 990	102 941	133 246
Грошові кошти та їх еквіваленти	76 750	13 948	5 927	30 919	7 862	8 368	13 538
Інші оборотні активи	42 393	2 733	30	628	2 035	2 219	1 317
Витрати майбутніх періодів	248	179	179	179	183	187	188
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</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>1 242 721</b>	<b>1 136 498</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 806 866</b>	<b>1 877 949</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>10 075</b>	<b>(103 933)</b>	<b>(224 551)</b>	<b>(251 023)</b>	<b>(466 463)</b>	<b>(422 753)</b>	<b>(444 202)</b>
Зареєстрований капітал	57 101	86 101	86 101	86 101	106 101	206 101	206 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(47 026)	(190 034)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(628 854)	(650 303)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>1 204 404</b>	<b>1 200 869</b>	<b>635 559</b>	<b>1 116 002</b>	<b>1 087 573</b>	<b>1 024 869</b>	<b>1 022 528</b>
Довгострокові кредити банків	0	442 676	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	758 193	635 559	1 116 002	1 087 573	1 024 869	1 022 528
Інші довгострокові зобов'язання	1 204 404	0	0	0	0	0	0
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>28 241</b>	<b>39 564</b>	<b>606 754</b>	<b>755 856</b>	<b>1 072 432</b>	<b>1 204 750</b>	<b>1 299 623</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	573 196	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 281	5 980	1 233	1 458	584	1 509	1 164
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	7 372	135	3 733	18 144	26 685	15 698
з бюджетом	153	186	197	0	1	583	577
зі страхування	17	104	162	0	0	273	256
з оплати праці	34	221	322	349	3	564	528
Інші поточні зобов'язання	24 756	25 701	31 509	750 315	1 053 700	1 175 136	1 281 400
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>1 242 721</b>	<b>1 136 498</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 806 866</b>	<b>1 877 949</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації продукції	0	322 858	134 477	30 964	383 384	57 325	68 277
Собівартість реалізованої продукції	0	413 819	184 728	33 190	536 394	68 232	79 026
<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>(10 907)</b>	<b>(10 749)</b>
Адміністративні витрати	0	14 041	5 607	5 710	5 096	1 623	3 708
Витрати на збут	0	2	6 375	5 898	6 785	657	1 625
Інші операційні доходи	326 928	12 585	13 769	109	352	818	1 052
Інші операційні витрати	605 417	42 393	42 795	5 695	26 585	24 174	31 702
<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>(36 543)</b>	<b>(46 732)</b>
Фінансові доходи	0	3 465	139	173	1 340	93	167
Фінансові витрати	0	15 469	10 283	7 256	60 677	18 346	39 316
Інші доходи	321 217	424 779	21 655	32 394	273 500	26 000	46 507
Інші витрати	312 374	420 304	40 649	32 363	258 479	25 992	36 863
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(34 835)</b>	<b>(142 342)</b>	<b>(120 395)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(54 788)</b>	<b>(76 237)</b>
Податок на прибуток	0	667	222	0	0	1 502	1 502
<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>(56 290)</b>	<b>(77 739)</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 червня 2014 року**

*Джерело: інформація ТОВ «Будспецсервіс»*