

## **Рейтинговий звіт BUDS 014-001 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 LL – 85 490 115,0 грн.; серії MM – 50 801 330,0 грн.; серії NN – 212 199 090,0 грн.; серії OO – 7 170 080,0 грн.; серії PP – 10 860 800,0 грн.; серії QQ – 1 304 960,0 грн.; серії RR – 43 455 015,0 грн.; серії SS – 11 123 640,0 грн.; серії TT – 50 940 000,0 грн.; серії UU – 57 000 000,0 грн.; серії VV – 30 590 000,0 грн. на загальну суму: 560 935 030,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій LL, MM, NN – 145,0 грн.; серій OO, PP, QQ – 160,0 грн.; серій RR – 135,0 грн.; серії SS – 120,0 грн.; серії TT – 150,0 грн.; серій UU, VV – 190,0 грн.
Кількість облігацій:	серії LL – 589 587 шт.; серії MM – 350 354 шт.; серії NN – 1 463 442 шт.; серії OO – 44 813 шт.; серії PP – 67 880 шт.; серії QQ – 8 156 шт.; серії RR – 321 889 шт.; серії SS – 92 697 шт.; серії TT – 339 600 шт.; серії UU – 300 шт.; серії VV – 161 шт. загальною кількістю: 3 278 879 шт.
Термін розміщення:	серій LL – VV - з 11.09.2015 р. по 09.09.2016 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серій LL, MM, OO, PP, RR, SS – по 26.02.2020 р.; серій NN, QQ – 29.03.2020 р.; серії TT – 27.02.2019 р.; серій UU, VV – 29.04.2020 р.
Термін погашення:	серій LL, MM, OO, PP, RR, SS – з 27.02.2020 р. по 26.02.2021 р.; серій NN, QQ – з 30.03.2020 р. по 29.03.2021 р.; серії TT – з 28.02.2019 р. по 27.02.2020 р.; серій UU, VV – з 30.04.2020 р. по 29.04.2021 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	15.09.2015 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за 20011-2014 рр., I півріччя 2015 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

Дата	15.09.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

Позичальник або окремий 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 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;
- збільшенням обсягу статутного капіталу підприємства;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій LL-VV;
- участю у проекті генпідрядника ТОВ «Будівельна компанія «ДЕВЕНСТРОЙ», який має досвід виконання комплексних будівельно-монтажних робіт, пов'язаних з будівництвом житлової нерухомості;
- досвідом погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам.

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

- 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	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015
Активи	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 499 305
Незавершені капітальні інвестиції	590 706	480 287	753 208	415 343	508 494
Дебіторська заборгованість	386 417	500 908	621 673	503 252	505 268
Власний капітал	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(857 963)
Довгострокові зобов'язання	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	671 156
Кредиторська заборгованість	2 049	5 540	18 732	36 608	47 871

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015
Чистий дохід від реалізації	134 477	30 964	383 384	181 817	171 095
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	300 870
Валовий прибуток (збиток)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(129 775)
Операційний прибуток (збиток)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(102 691)	(149 866)
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78
Чистий прибуток (збиток)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(153 515)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

**Загальна інформація** 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, 16.

На сьогодні ТОВ «Будспецсервіс» є одною з провідних будівельних компаній м. Києва Основним напрямом діяльності є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування й розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, організація будівельного процесу тощо.

У I кварталі 2014 року статутний капітал ТОВ «Будспецсервіс» було збільшено з 106 101,0 тис. грн. до 206 101,0 тис. грн. Згідно з останньою редакцією статуту підприємства (затверджено Протоколом від 28.07.2015 р., зареєстровано 03.08.2015 р.) статутний капітал було збільшено на 50 000,0 тис. грн. до 256 101,0 тис. грн. Склад учасників підприємства не змінився, проте змінилася їх частка у статутному капіталі, на сьогодні це три юридичні особи.

За інформацією ТОВ «Будспецсервіс», підприємство не має дочірніх підприємств, філій та представництв. Підприємство не входить до складу концернів, асоціацій тощо. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді. Чисельність штатних працівників підприємства станом на 30.06.2015 р. дорівнювала 56 осіб.

**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 проекту будівництва II черги передбачає зведення низки житлових будинків. Також заплановано зведення офісних та громадських будівель, спортивно-оздоровчих комплексів, шкіл, торговельно-розважальних комплексів, паркінгів тощо.

Наразі підприємство здійснює будівництво наступних об'єктів, які входять до складу II черги житлового кварталу (окрім черг 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4):

- житлові будинки №6 (черга 2.1.1. згідно з ГП), №7 (2.1.1), №9 (2.1.2) (житлові будинки введено в експлуатацію у IV кварталі 2012 року), підземні паркінги №28 (2.1.1), №30 (2.1.2) (паркінг №30 введено в експлуатацію у листопаді 2012 року, паркінг №28 - у III кварталі 2013 року);
- житлові будинки №10, №11, №12 (2.2.3) (введено в експлуатацію у лютому 2014 року), паркінг №31 (2.2.3) (введено в експлуатацію у лютому 2014 року);

будинок №8 (2.2.2) та паркінг №29 (2.2.2) – станом на 30.06.2015 р. також введено в експлуатацію;

- магазин №17 (2.1.2) (введено в експлуатацію у листопаді 2012 року), спортивно-оздоровча будівля №21 (2.1.1) (введено в експлуатацію у серпні 2012 року);
- спортивно-оздоровчий комплекс №15 (2.1.1) (введено в експлуатацію у III кварталі 2013 року), магазин №16 (2.2.2) – станом на 30.06.2015 р. також введено в експлуатацію, торгівельно-розважальний комплекс №18 (2.2.2) (введено в експлуатацію у лютому 2015 року);
- житлові будинки №3, №4, №5, паркінги №26, №27 (черга 2.3.1).

З метою фінансування будівництва житлових будинків № 63, 64, 69, підземних паркінгів №66, 81, спортивного комплексу №65.1, 65.2, офісної будівлі №65.3 та дошкільного закладу 23, які входять до складу II черги житлового кварталу, ТОВ «Будспецсервіс» (черги згідно з ГП 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4) здійснило випуск цільових облігацій серій LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR, SS, TT, UU, VV загальною номінальною вартістю 560 935 030,0 грн., які предметом рейтингування.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» становила 1 499 305,0 тис. грн. Суттєве зростання за період з 2011 року по I півріччя 2015 року, а саме на 47,3% 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.

Власний капітал підприємства на кінець I півріччя 2015 року мав від'ємне значення на рівні (-) 651 862,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів. Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик (у т.ч. від нерезидентів), а також від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 508 494,0 тис. грн. (33,9% 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 – 167 641,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (6 067,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (505 268,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (157 084,0 тис. грн.) приходилось 44,6% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 2011-I півріччя 2015 рр. була здебільшого збитковою, що було пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на

організацію будівельного процесу, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами. Так, за підсумками I півріччя 2015 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 153 515,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 14 випусків облігацій, у т.ч. 13 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з 14 випусків повністю погашено вісім випусків, п'ять випусків перебувають у обігу.

Згідно з проспектом емісії на сьогодні облігації серій LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR, SS, TT, UU, VV перебувають на стадії розміщення. ТОВ «Будспецсервіс» отримало відповідні тимчасові свідоцтва НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №№86-96/2/2015-Т від 31.08.2015 р.



## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій серії LL-VV ТОВ «Будспецсервіс» визначено 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.**

<b>Актив</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>I півр. 2015</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 455</b>	<b>42 726</b>	<b>138 894</b>	<b>158 792</b>	<b>178 285</b>
Незавершені капітальні інвестиції	27 569	40 355	68 343	83 607	105 877
Основні засоби	2 123	2 332	1 377	6 002	3 226
Довгострокові фінансові інвестиції	1 275	0	69 135	69 135	69 135
Інші необоротні активи	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>98 128</b>	<b>1 577 931</b>	<b>1 554 648</b>	<b>1 488 373</b>	<b>1 261 856</b>
виробничі запаси	16 067	14 019	1 353	15 486	17 160
незавершене виробництво	563 137	439 932	684 865	331 736	402 617
готова продукція	11 603	523 806	120 010	444 437	167 641
товари	2 538	921	1 677	71 245	69 921
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	39 727	36 504	31 229	30 913	40 013
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	68 398	143 093	112 997	138 244	101 080
за виданими авансами	126 807	153 508	80 829	99 133	98 854
Інша поточна дебіторська заборгованість	151 485	167 808	396 618	234 962	265 321
Поточні фінансові інвестиції	407	66 792	114 990	98 289	87 949
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 927	30 919	7 862	19 657	6 067
Інші оборотні активи	30	628	2 035	4 092	5 054
Витрати майбутніх періодів	179	179	183	179	179
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 407</b>	<b>59 164</b>
<b>Баланс</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 499 305</b>
<b>Пасив</b>					
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(224 551)</b>	<b>(251 023)</b>	<b>(466 463)</b>	<b>(498 347)</b>	<b>(651 862)</b>
Зареєстрований капітал	86 101	86 101	106 101	206 101	206 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(704 448)	(857 963)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>635 559</b>	<b>1 116 002</b>	<b>1 087 573</b>	<b>859 850</b>	<b>671 156</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	671 156
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>606 754</b>	<b>755 856</b>	<b>1 072 432</b>	<b>1 347 069</b>	<b>1 480 011</b>
Короткострокові кредити банків	573 196	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 233	1 458	584	980	4 589
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	135	3 733	18 144	34 905	41 880
з бюджетом	197	0	1	723	752
зі страхування	162	0	0	0	234
з оплати праці	322	349	3	0	416
Інші поточні зобов'язання	31 509	750 315	1 053 700	1 310 461	1 432 140
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 499 305</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>134 477</b>	<b>30 964</b>	<b>383 384</b>	<b>181 817</b>	<b>171 095</b>
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	300 870
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(50 250)</b>	<b>(2 226)</b>	<b>(153 010)</b>	<b>(44 091)</b>	<b>(129 775)</b>
Адміністративні витрати	5 607	5 710	5 096	8 026	3 303
Витрати на збут	6 375	5 898	6 785	3 250	1 818
Інші операційні доходи	13 769	109	352	2 460	5 897
Інші операційні витрати	42 795	5 695	26 585	49 784	20 867
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(91 258)</b>	<b>(19 420)</b>	<b>(191 124)</b>	<b>(102 691)</b>	<b>(149 866)</b>
Фінансові доходи	139	173	1 340	372	359
Фінансові витрати	10 283	7 256	60 677	40 665	1 452
Інші доходи	21 655	32 394	273 500	54 329	4 210
Інші витрати	40 649	32 363	258 479	39 710	6 688
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(120 395)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(128 365)</b>	<b>(153 437)</b>
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(120 618)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(131 884)</b>	<b>(153 515)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

## **Рейтинговий звіт BUDS 014-001 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 LL – 85 490 115,0 грн.; серії MM – 50 801 330,0 грн.; серії NN – 212 199 090,0 грн.; серії OO – 7 170 080,0 грн.; серії PP – 10 860 800,0 грн.; серії QQ – 1 304 960,0 грн.; серії RR – 43 455 015,0 грн.; серії SS – 11 123 640,0 грн.; серії TT – 50 940 000,0 грн.; серії UU – 57 000 000,0 грн.; серії VV – 30 590 000,0 грн. на загальну суму: 560 935 030,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій LL, MM, NN – 145,0 грн.; серій OO, PP, QQ – 160,0 грн.; серій RR – 135,0 грн.; серії SS – 120,0 грн.; серії TT – 150,0 грн.; серій UU, VV – 190,0 грн.
Кількість облігацій:	серії LL – 589 587 шт.; серії MM – 350 354 шт.; серії NN – 1 463 442 шт.; серії OO – 44 813 шт.; серії PP – 67 880 шт.; серії QQ – 8 156 шт.; серії RR – 321 889 шт.; серії SS – 92 697 шт.; серії TT – 339 600 шт.; серії UU – 300 шт.; серії VV – 161 шт. загальною кількістю: 3 278 879 шт.
Термін розміщення:	серій LL – VV - з 11.09.2015 р. по 09.09.2016 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серій LL, MM, OO, PP, RR, SS – по 26.02.2020 р.; серій NN, QQ – 29.03.2020 р.; серії TT – 27.02.2019 р.; серій UU, VV – 29.04.2020 р.
Термін погашення:	серій LL, MM, OO, PP, RR, SS – з 27.02.2020 р. по 26.02.2021 р.; серій NN, QQ – з 30.03.2020 р. по 29.03.2021 р.; серії TT – з 28.02.2019 р. по 27.02.2020 р.; серій UU, VV – з 30.04.2020 р. по 29.04.2021 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	15.09.2015 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за 20011-2014 рр., I півріччя 2015 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

Дата	15.09.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

Позичальник або окремий 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 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;
- збільшенням обсягу статутного капіталу підприємства;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових забезпечених облігацій серій LL-VV;
- участю у проекті генпідрядника ТОВ «Будівельна компанія «ДЕВЕНСТРОЙ», який має досвід виконання комплексних будівельно-монтажних робіт, пов'язаних з будівництвом житлової нерухомості;
- досвідом погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам.

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

- 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	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015
Активи	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 708 572	1 499 305
Незавершені капітальні інвестиції	590 706	480 287	753 208	415 343	508 494
Дебіторська заборгованість	386 417	500 908	621 673	503 252	505 268
Власний капітал	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(498 347)	(857 963)
Довгострокові зобов'язання	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	671 156
Кредиторська заборгованість	2 049	5 540	18 732	36 608	47 871

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015
Чистий дохід від реалізації	134 477	30 964	383 384	181 817	171 095
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	300 870
Валовий прибуток (збиток)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(44 091)	(129 775)
Операційний прибуток (збиток)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(102 691)	(149 866)
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78
Чистий прибуток (збиток)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(131 884)	(153 515)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

**Загальна інформація** 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, 16.

На сьогодні ТОВ «Будспецсервіс» є одною з провідних будівельних компаній м. Києва Основним напрямом діяльності є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування й розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, організація будівельного процесу тощо.

У I кварталі 2014 року статутний капітал ТОВ «Будспецсервіс» було збільшено з 106 101,0 тис. грн. до 206 101,0 тис. грн. Згідно з останньою редакцією статуту підприємства (затверджено Протоколом від 28.07.2015 р., зареєстровано 03.08.2015 р.) статутний капітал було збільшено на 50 000,0 тис. грн. до 256 101,0 тис. грн. Склад учасників підприємства не змінився, проте змінилася їх частка у статутному капіталі, на сьогодні це три юридичні особи.

За інформацією ТОВ «Будспецсервіс», підприємство не має дочірніх підприємств, філій та представництв. Підприємство не входить до складу концернів, асоціацій тощо. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді. Чисельність штатних працівників підприємства станом на 30.06.2015 р. дорівнювала 56 осіб.

**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 проекту будівництва II черги передбачає зведення низки житлових будинків. Також заплановано зведення офісних та громадських будівель, спортивно-оздоровчих комплексів, шкіл, торговельно-розважальних комплексів, паркінгів тощо.

Наразі підприємство здійснює будівництво наступних об'єктів, які входять до складу II черги житлового кварталу (окрім черг 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4):

- житлові будинки №6 (черга 2.1.1. згідно з ГП), №7 (2.1.1), №9 (2.1.2) (житлові будинки введено в експлуатацію у IV кварталі 2012 року), підземні паркінги №28 (2.1.1), №30 (2.1.2) (паркінг №30 введено в експлуатацію у листопаді 2012 року, паркінг №28 - у III кварталі 2013 року);
- житлові будинки №10, №11, №12 (2.2.3) (введено в експлуатацію у лютому 2014 року), паркінг №31 (2.2.3) (введено в експлуатацію у лютому 2014 року);

будинок №8 (2.2.2) та паркінг №29 (2.2.2) – станом на 30.06.2015 р. також введено в експлуатацію;

- магазин №17 (2.1.2) (введено в експлуатацію у листопаді 2012 року), спортивно-оздоровча будівля №21 (2.1.1) (введено в експлуатацію у серпні 2012 року);
- спортивно-оздоровчий комплекс №15 (2.1.1) (введено в експлуатацію у III кварталі 2013 року), магазин №16 (2.2.2) – станом на 30.06.2015 р. також введено в експлуатацію, торгівельно-розважальний комплекс №18 (2.2.2) (введено в експлуатацію у лютому 2015 року);
- житлові будинки №3, №4, №5, паркінги №26, №27 (черга 2.3.1).

З метою фінансування будівництва житлових будинків № 63, 64, 69, підземних паркінгів №66, 81, спортивного комплексу №65.1, 65.2, офісної будівлі №65.3 та дошкільного закладу 23, які входять до складу II черги житлового кварталу, ТОВ «Будспецсервіс» (черги згідно з ГП 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4) здійснило випуск цільових облігацій серій LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR, SS, TT, UU, VV загальною номінальною вартістю 560 935 030,0 грн., які предметом рейтингування.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» становила 1 499 305,0 тис. грн. Суттєве зростання за період з 2011 року по I півріччя 2015 року, а саме на 47,3% 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.

Власний капітал підприємства на кінець I півріччя 2015 року мав від'ємне значення на рівні (-) 651 862,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів. Позикові ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик (у т.ч. від нерезидентів), а також від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено: незавершеними капітальними інвестиціями – 508 494,0 тис. грн. (33,9% 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 – 167 641,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію).

На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (6 067,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (505 268,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (157 084,0 тис. грн.) приходилось 44,6% активів підприємства.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 2011-I півріччя 2015 рр. була здебільшого збитковою, що було пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на

організацію будівельного процесу, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами. Так, за підсумками I півріччя 2015 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 153 515,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 14 випусків облігацій, у т.ч. 13 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з 14 випусків повністю погашено вісім випусків, п'ять випусків перебувають у обігу.

Згідно з проспектом емісії на сьогодні облігації серій LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR, SS, TT, UU, VV перебувають на стадії розміщення. ТОВ «Будспецсервіс» отримало відповідні тимчасові свідоцтва НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №№86-96/2/2015-Т від 31.08.2015 р.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій серії LL-VV ТОВ «Будспецсервіс» визначено 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.**

<b>Актив</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>I півр. 2015</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 455</b>	<b>42 726</b>	<b>138 894</b>	<b>158 792</b>	<b>178 285</b>
Незавершені капітальні інвестиції	27 569	40 355	68 343	83 607	105 877
Основні засоби	2 123	2 332	1 377	6 002	3 226
Довгострокові фінансові інвестиції	1 275	0	69 135	69 135	69 135
Інші необоротні активи	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>98 128</b>	<b>1 577 931</b>	<b>1 554 648</b>	<b>1 488 373</b>	<b>1 261 856</b>
виробничі запаси	16 067	14 019	1 353	15 486	17 160
незавершене виробництво	563 137	439 932	684 865	331 736	402 617
готова продукція	11 603	523 806	120 010	444 437	167 641
товари	2 538	921	1 677	71 245	69 921
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	39 727	36 504	31 229	30 913	40 013
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	68 398	143 093	112 997	138 244	101 080
за виданими авансами	126 807	153 508	80 829	99 133	98 854
Інша поточна дебіторська заборгованість	151 485	167 808	396 618	234 962	265 321
Поточні фінансові інвестиції	407	66 792	114 990	98 289	87 949
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 927	30 919	7 862	19 657	6 067
Інші оборотні активи	30	628	2 035	4 092	5 054
Витрати майбутніх періодів	179	179	183	179	179
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 407</b>	<b>59 164</b>
<b>Баланс</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 499 305</b>
<b>Пасив</b>					
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(224 551)</b>	<b>(251 023)</b>	<b>(466 463)</b>	<b>(498 347)</b>	<b>(651 862)</b>
Зареєстрований капітал	86 101	86 101	106 101	206 101	206 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(310 652)	(337 124)	(572 564)	(704 448)	(857 963)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>635 559</b>	<b>1 116 002</b>	<b>1 087 573</b>	<b>859 850</b>	<b>671 156</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	635 559	1 116 002	1 087 573	859 850	671 156
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>606 754</b>	<b>755 856</b>	<b>1 072 432</b>	<b>1 347 069</b>	<b>1 480 011</b>
Короткострокові кредити банків	573 196	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 233	1 458	584	980	4 589
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	135	3 733	18 144	34 905	41 880
з бюджетом	197	0	1	723	752
зі страхування	162	0	0	0	234
з оплати праці	322	349	3	0	416
Інші поточні зобов'язання	31 509	750 315	1 053 700	1 310 461	1 432 140
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>1 017 761</b>	<b>1 620 836</b>	<b>1 693 542</b>	<b>1 708 572</b>	<b>1 499 305</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>134 477</b>	<b>30 964</b>	<b>383 384</b>	<b>181 817</b>	<b>171 095</b>
Собівартість реалізованої продукції	184 728	33 190	536 394	225 908	300 870
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>(50 250)</b>	<b>(2 226)</b>	<b>(153 010)</b>	<b>(44 091)</b>	<b>(129 775)</b>
Адміністративні витрати	5 607	5 710	5 096	8 026	3 303
Витрати на збут	6 375	5 898	6 785	3 250	1 818
Інші операційні доходи	13 769	109	352	2 460	5 897
Інші операційні витрати	42 795	5 695	26 585	49 784	20 867
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(91 258)</b>	<b>(19 420)</b>	<b>(191 124)</b>	<b>(102 691)</b>	<b>(149 866)</b>
Фінансові доходи	139	173	1 340	372	359
Фінансові витрати	10 283	7 256	60 677	40 665	1 452
Інші доходи	21 655	32 394	273 500	54 329	4 210
Інші витрати	40 649	32 363	258 479	39 710	6 688
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(120 395)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(128 365)</b>	<b>(153 437)</b>
Податок на прибуток	222	0	0	3 519	78
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(120 618)</b>	<b>(26 472)</b>	<b>(235 440)</b>	<b>(131 884)</b>	<b>(153 515)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»