

## **Рейтинговий звіт BUDS 002-030 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 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:	19.03.12.2015 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 кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за IV квартал та 2014 рік 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	12.06.2014	28.08.2014	04.12.2014	19.03.2015					
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-					
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний					
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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 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;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу.

### **Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань 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	2013	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014
Активи	1 242 721	1 136 499	1 017 761	1 620 836	1 693 542	1 877 949	1 630 827	1 708 572
Незавершені капітальні інвестиції	631 220	429 406	590 706	480 287	753 208	695 609	784 477	415 343
Власний капітал	10 075	(103 933)	(224 551)	(251 023)	(466 463)	(444 202)	(493 147)	(498 347)
Довгострокові зобов'язання	1 204 404	1 200 869	635 559	1 116 002	1 087 573	1 022 528	873 172	859 850
Дебіторська заборгованість	440 104	536 016	386 417	500 908	621 673	690 786	499 244	503 252
Кредиторська заборгованість	3 485	6 290	2 049	5 540	18 732	18 223	29 750	36 608

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014
Чистий дохід від реалізації	0	322 858	134 477	30 964	383 384	57 325	68 277	167 096	181 817
Собівартість реалізованої продукції	0	413 819	184 728	33 190	536 394	68 232	79 026	214 990	225 908
Валовий прибуток (збиток)	0	(90 962)	(50 250)	(2 226)	(153 010)	(10 907)	(10 749)	(47 897)	(44 091)
Операційний прибуток (збиток)	(278 489)	(134 813)	(91 258)	(19 420)	(19 124)	(36 543)	(46 732)	(95 064)	(102 691)
Податок на прибуток	0	667	222	0	0	1 502	1 502	1 502	3 519
Чистий прибуток (збиток)	(34 835)	(143 009)	(120 618)	(26 472)	(235 440)	(56 290)	(77 739)	(126 684)	(131 884)

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 31.12.2014 р. валюта балансу підприємства становила 1 708 572,0 тис. грн. Зростання активів протягом IV кварталу 2014 року на 4,8% було пов'язано зі здійсненням капітальних інвестицій, введенням в експлуатацію готових об'єктів нерухомості, у структурі пасиву – з залученням позикових ресурсів.

У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства залишалися позикові та залучені ресурси. Позикові ресурси підприємства на кінець IV кварталу 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 – 415 343,0 тис. грн. (24,3% 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 – 444 437,0 тис. грн. (об'єкти нерухомості II черги, які введено в експлуатацію). На більш ліквідні активи: грошові кошти на рахунках (19 657,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (503 252,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси тощо); фінансові інвестиції (167 424,0 тис. грн.) приходилось 40,4% 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 2014 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 131 884,0 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 випуску іменних дисконтних облігацій серій D-G ТОВ «Будспецсервіс» підтверджено на рівні **aaB-**, 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	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>54 966</b>	<b>31 455</b>	<b>42 726</b>	<b>138 894</b>	<b>145 488</b>	<b>154 217</b>	<b>158 792</b>
Незавершені капітальні інвестиції	53 071	27 569	40 355	68 343	74 384	80 177	83 607
Основні засоби	1 153	2 123	2 332	1 377	1 920	4 856	6 002
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>1 732 461</b>	<b>1 476 610</b>	<b>1 488 373</b>
виробничі запаси	794	16 067	14 019	1 353	1 539	1 469	15 486
незавершене виробництво	376 338	563 137	439 932	684 865	893 386	704 300	331 736
готова продукція	123 796	11 603	523 806	120 010	262 672	130 079	444 437
товари	65	2 538	921	1 677	7 950	13 456	71 245
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 046	39 727	36 504	31 229	31 271	30 079	30 913
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	52 372	68 398	143 093	112 997	134 612	120 175	138 244
за виданими авансами	100 460	126 807	153 508	80 829	96 622	79 523	99 133
Інша поточна дебіторська заборгованість	382 138	151 485	167 808	396 618	428 281	269 467	234 962
Поточні фінансові інвестиції	27 663	407	66 792	114 990	133 246	111 592	98 289
Грошові кошти та їх еквіваленти	13 948	5 927	30 919	7 862	13 538	13 096	19 657
Інші оборотні активи	2 733	30	628	2 035	1 317	3 195	4 092
Витрати майбутніх періодів	179	179	179	183	188	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>0</b>	<b>61 407</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>1 877 949</b>	<b>1 630 827</b>	<b>1 708 572</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>(444 202)</b>	<b>(699 248)</b>	<b>(498 347)</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)	(650 303)	(699 248)	(704 448)
<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>1 022 528</b>	<b>873 172</b>	<b>859 850</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	1 022 528	873 172	859 850
<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>1 299 623</b>	<b>1 250 802</b>	<b>1 347 069</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	1 164	2 057	980
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	7 372	135	3 733	18 144	15 698	26 372	34 905
з бюджетом	186	197	0	1	577	531	723
зі страхування	104	162	0	0	256	264	0
з оплати праці	221	322	349	3	528	526	0
Інші поточні зобов'язання	25 701	31 509	750 315	1 053 700	1 281 400	1 221 052	1 310 461
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>1 877 949</b>	<b>1 630 827</b>	<b>1 708 572</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	9 міс. 2014	2014
Чистий дохід від реалізації продукції	0	322 858	134 477	30 964	383 384	68 277	167 096	181 817
Собівартість реалізованої продукції	0	413 819	184 728	33 190	536 394	79 026	214 990	225 908
<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>(10 749)</b>	<b>(47 894)</b>	<b>(44 091)</b>
Адміністративні витрати	0	14 041	5 607	5 710	5 096	3 708	5 848	8 026
Витрати на збут	0	2	6 375	5 898	6 785	1 625	2 485	3 250
Інші операційні доходи	326 928	12 585	13 769	109	352	1 052	1 410	2 460
Інші операційні витрати	605 417	42 393	42 795	5 695	26 585	31 702	40 247	49 784
<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>(46 732)</b>	<b>(95 064)</b>	<b>(102 691)</b>
Фінансові доходи	0	3 465	139	173	1 340	167	243	372
Фінансові витрати	0	15 469	10 283	7 256	60 677	39 316	40 005	40 665
Інші доходи	321 217	424 779	21 655	32 394	273 500	46 507	46 507	54 329
Інші витрати	312 374	420 304	40 649	32 363	258 479	36 863	36 863	39 710
<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>(76 237)</b>	<b>(125 182)</b>	<b>(128 365)</b>
Податок на прибуток	0	667	222	0	0	1 502	1 502	3 519
<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>(77 739)</b>	<b>(126 684)</b>	<b>(131 884)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»