

Рейтинговий звіт BUDS 008-008 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 цільові
Обсяг випуску:	серії W – 11 614 400,00 грн., серії X – 4 595 500,00 грн., серії Y – 13 088 000,00 грн. на загальну суму: 29 297 900,00 грн. серії A – 150 492 276,00 грн., серії B – 117 846 630,00 грн., серії C – 181 873 792,00 грн., серії H – 14 951 640,00 грн., серії I – 12 382 722,00 грн., серії J – 11 161 792,00 грн., серії T – 29 612 160,00 грн., серії U – 21 699 525,00 грн. на загальну суму: 540 020 537,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії W – 70,00 грн., серії X – 65 650,00 грн., серії Y – 80,00 грн.; серії A – 66,00 грн., серії B – 66,00 грн., серії C – 64,00 грн., серії H – 66,00 грн., серії I – 66,00 грн., серії J – 64,00 грн., серії T – 77 115,00 грн., серії U – 81 885,00 грн.
Кількість облігацій:	серії W – 165 920 шт., серії X – 70 шт., серії Y – 163 600 шт. загальною кількістю: 329 590 шт. серії A – 2 280 186 шт., серії B – 1 785 555 шт., серії C – 2 841 778 шт., серії H – 226 540 шт., серії I – 187 617 шт., серії J – 174 403 шт., серії T – 384 шт., серії U – 265 шт. загальною кількістю: 7 496 728 шт.
Термін розміщення:	серій W, X – з 29.09.2009 р. по 25.12.2009 р., серії Y – з 29.09.2009 р. по 25.02.2010 р.; серій A, B, C, H, I, J, T, U – з 20.07.2010 р. по 19.07.2011 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серій W, X – 20.05.2010 р., серії Y – 20.12.2010 р.; серії A – 26.11.2015 р., серії B – 26.11.2015 р., серії C – 29.09.2016 р., серії H – 26.11.2015 р., серії I – 26.11.2015 р., серії J – 29.09.2016 р., серії T – 27.10.2016 р., серії U – 27.10.2016 р.
Термін погашення:	серій W, X – з 21.05.2010 р. по 21.11.2010 р., серії Y – з 21.12.2010 р. по 21.06.2011 р.; серії A, B, H, I – з 27.11.2015 р. по 27.09.2016 р., серії C, J – з 30.09.2016 р. по 28.07.2017 р., серії T, U – з 28.10.2016 р. по 28.08.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	16.06.2011
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій W-Y – uaBB серій A, B, C, H, I, J, T, U – 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 рейтингова шкала 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.

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за I квартал 2011 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури. Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій Емітентом, 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.

Історія кредитного рейтингу серій W-Y

Дата	03.09.2009	19.03.2010	02.12.2010	14.03.2011	16.06.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу серій A, B, C, H, I, J, T, U

Дата	23.06.2010	02.12.2010	14.03.2011	16.06.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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.

Позичальник або окремих 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.

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. Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання серій W-Y ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлових будинків №2 та 4 за проектом будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького в Печерському районі м. Києва, приміщення в якому мають бути передані при погашенні облігацій серій W, X, Y;
- досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх 2 років Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 118 тис. кв. м.;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання серій W-Y ТОВ «Будспецсервіс» обмежується:

- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання серій А, В, С, Н, І, J, Т, У ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:

- ступенем будівельної готовності проекту будівництва другої черги житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (на 31.03.2011 р. – 29%), приміщення в якому мають бути передані при погашенні цільових облігацій серій А, В, С, Н, І, J, Т, У;
- досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх 2 років Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 118 тис. кв. м.;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання серій А, В, С, Н, І, J, Т, У ТОВ «Будспецсервіс» обмежується:

- ризиками масштабності діяльності (протягом наступних 7 років планується реалізувати другу чергу будівництва житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва, загальною проектною площею 455,6 тис. кв. м.);
- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Активи	177 730	564 913	1 114 304	1 242 721	968 442	1 136 499	1 034 123
Незавершене будівництво	1	10 342	17 092	50 313	54 926	53 071	40 557
Власний капітал	33 646	50 996	44 910	10 075	(31 756)	(103 933)	(133 767)
Довгострокові зобов'язання	20 150	405 354	1 032 153	1 204 404	968 997	1 200 869	1 129 941
Дебіторська заборгованість	47 050	307 419	148 307	440 104	362 525	536 016	473 287
Кредиторська заборгованість	802	1 455	6 679	3 485	3 455	6 290	9 359

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Разом чисті доходи	332 520	298 486	648 145	190 852	763 687	60 320
Разом витрати	333 722	304 572	682 980	232 684	906 695	90 153
Чистий прибуток (збиток)	(1 202)	(6 086)	(34 835)	(41 832)	(143 009)	(29 834)

ТОВ «Будспецсервіс» зареєстровано Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 09.09.2003 р., (Свідоцтво про державну реєстрацію серії А00 №039405, код ЄДРПОУ 3255547). Юридична та фактична адреса: м. Київ, вул. Мечникова, 8, К. 22.

ТОВ «Будспецсервіс» здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у м. Києві. В м. Києві за результатами I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низьким розміром реальних доходів населення і неприйнятними умовами банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Наразі ТОВ «Будспецсервіс» як Замовник та Інвестор реалізує проект будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва.

Перша черга будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва загальною площею 121,8 тис. кв. м наразі перебуває на завершальній стадії. Проектом передбачено спорудження п'яти житлових будинків, розрахованих на 665 квартир загальною площею 62,7 тис. кв. м. Реалізація проекту будівництва житлового кварталу відбувається на земельній ділянці площею 3,5 га, яку надано ТОВ «Будспецсервіс» у довгострокову оренду на 15 років. Технічний нагляд здійснює ТОВ «Будспецсервіс», уклало договір підряду з ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНА КОМПАНІЯ «ПЕРСПЕКТИВА» на суму 399 621 тис. грн. У свою чергу ТОВ «БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНА КОМПАНІЯ «ПЕРСПЕКТИВА» уклало договори підряду з будівельними компаніями за окремими будинками I черги будівництва. Введення об'єктів першої черги в експлуатацію було заплановано у 2010 році. Станом на 31.03.2011 по житловому будинку №1 закінчуються пусконаладочні роботи ліфтів та влаштування сигналізації по квартирам. перебуває на стадії вводу в експлуатацію, будинки №№ 2-5 введено в експлуатацію.

Реалізація другої черги будівництва будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) у Печерському районі м. Києва передбачає зведення 12 житлових будинків на 2 287 квартир загальною площею 338,9 тис. кв. м. Зведення зазначених об'єктів відбувається на земельній ділянці площею 16,0 га, яку було надано ТОВ «Будспецсервіс» у довгострокову оренду на 15 років. Підготовчі та будівельні роботи на об'єкті виконує ТОВ «БМК «Перспектива», з яким укладено договір підряду на капітальне будівництво. Замовник та Підрядник домовилися розпочати будівництво черг 2.1 (житлові будинки №6 та №7, підземний паркінг №28) та 2.2 (житловий будинок №9 та підземний паркінг №30) Згідно календарних графіків виконання будівельних робіт заплановано за житловими будинками №6 та 7 – до листопада 2015 року, №9

– до вересня 2016 року, за паркінгами №28 та №30 – до жовтня 2016 року. Загальна кошторисна вартість будівництва другої черги житлового кварталу становить 4 350 млн. грн. За даними ТОВ «Будспецсервіс», обсяг фінансування на будівництво за чергами 2.1 та 2.2 заплановано на рівні 657 млн. грн. На кінець I кварталу 2011 року тривали роботи зі влаштування монолітних конструкцій житлових будинків, а саме: житлового будинку №6 на рівні 9-го поверху (протягом I кварталу збільшилось на 5 поверхів); житлового будинку №7 - на рівні 12-го поверху (на 6 поверхів); житлового будинку №9 – на рівні 12-го поверху (на 5 поверхів). Паралельно здійснюється цегляна кладка будинків та фасадні роботи. По будівництву підземних паркінгів №28 та №30 здійснюються роботи із влаштування вертикальних монолітних конструкцій, влаштування підлог та перекриття першого рівня. За даними компанії станом на 31.03.2011 р. профінансовано робіт на загальну суму 188,7 млн грн. і протягом аналізованого періоду збільшилась на 48,7 млн. грн.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» зменшилася на 9,0% (на 102 376 тис. грн.), до 1 034 123 тис. грн., переважно за рахунок оборотних активів, а саме іншої поточної дебіторської заборгованості. Пасив компанії представлений переважно довгостроковими зобов'язаннями, де обліковується заборгованість за кредитною лінією від нерезидента на суму 418 710 тис. грн. та зобов'язання за розміщеними цільовими та дисконтними облігаціями – 711 240 тис. грн. У зв'язку із збитковою діяльністю товариства, власний капітал на кінець березня 2011 року мав від'ємне значення і становив (-) 133 767 тис. грн.

Результатом діяльності ТОВ «Будспецсервіс» протягом I кварталу 2011 року було отримання збитку у розмірі 29 834 тис. грн. В аналізованому періоді компанія отримувала доходи від продажу квартир у збудованих будинках (виручка від реалізації) та від продажу цінних паперів (інші доходи). Витрати були представлені в основному собівартістю реалізованої продукції (витрати на будівництво по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва), іншими операційними витратами (собівартість реалізованих теплових мереж) та іншими звичайними витратами (собівартість розміщених облігацій).

Фінансові зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс» станом на 31.03.2011 р. представлено заборгованістю за позикою у сумі 418 701 тис. грн.

Підприємством здійснено низку облігаційних випусків. Станом на 31.03.2011 р. повністю погашено цільові облігації I (серій 1A-1C), III (серій 1H-1J), IV (серій K-M), VI (серії 1T) та VII (серій 1U, 1V) випусків. Облігації V (серій 1N-1S) та VIII (серій 1W-1Y) випусків перебувають у стадії погашення. Облігації IX-го випуску (серій 2A, 2B, 2C, 2H, 2I, 2J, 2T та 2U) були розміщені у повному обсязі, проте станом на 31.03.2011 Товариство здійснило частковий викуп власних облігацій даної емісії серії А (99,7% від загальної кількості випуску) та С (82,5% від загальної кількості випуску), та повний викуп облігацій серії В. Також в обігу перебувають дисконтні облігації серій 1D-1G (II випуск) номінальним обсягом 127 050 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій серій W, X, Y ТОВ «Будспецсервіс» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій A, B, C, H, I, J, T, U підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Т. в. о. начальника відділу корпоративних
рейтингів

О.В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Ю.В. Просоленко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Актив	1 114 303,60	1 242 720,80	968 442,10	1 136 497,90	1 034 124,90
I. Необоротні активи	18 812,20	52 048,10	56 271,90	54 965,90	43 180,90
Нематеріальні активи:	0,00	0,00	0,00	73,00	72,00
Незавершене будівництво	17 092,00	50 313,40	54 925,90	53 071,00	40 557,00
Основні засоби:	1 720,20	1 564,00	1 172,80	1 153,00	1 077,00
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,00	0,00	0,00	302,00	302,00
Інші необоротні активи	0,00	170,80	173,30	367,00	1 173,00
II. Оборотні активи	1 095 274,80	1 190 425,20	911 918,30	1 081 353,00	990 765,00
Запаси:	347 293,90	631 284,70	473 676,10	500 993,00	505 229,00
виробничі запаси	347 228,70	631 219,50	470 349,00	794,00	2 036,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	376 338,00	425 131,00
готова продукція	65,20	65,20	3 327,10	123 796,00	77 997,00
товари	0,00	0,00	0,00	65,00	65,00
Дебіторська заборгованість за товари:	3 741,00	133 203,50	46 329,50	1 046,00	1 928,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	9 360,50	55 418,90	63 161,10	152 832,00	172 983,00
з бюджетом	9 360,50	55 418,90	63 161,10	52 372,00	52 040,00
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	100 460,00	120 943,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	135 205,80	251 088,50	253 034,10	382 138,00	298 376,00
Поточні фінансові інвестиції	310 815,30	287,10	0,00	27 663,00	2 098,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	256 476,50	76 749,6	72 108,80	13 948,00	7 408,00
в національній валюті	10 841,90	2 237,50	17 035,50	12 230,00	5 659,00
в іноземній валюті	245 634,60	74 512,10	55 073,30	1 718,00	1 749,00
Інші оборотні активи	32 381,90	42 393,00	3 608,70	2 733,00	2 743,00
III. Витрати майбутніх періодів	216,50	247,50	251,90	179,00	179,00
Пасив	1 114 303,60	1 242 720,80	968 442,10	1 136 499,90	1 034 123,90
I. Власний капітал	44 909,80	10 075,20	-31 756,20	-103 933,00	-133 767,00
Статутний капітал	57 101,10	57 101,10	57 101,10	86 101,00	86 101,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-12 191,20	-47 025,80	-88 857,30	-190 034,00	-219 868,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	1 032 152,70	1 204 404,40	968 996,70	1 200 869,00	1 129 941,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	442 676,00	418 701,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	758 193,00	711 240,00
Інші довгострокові зобов'язання	1 032 152,70	1 204 404,40	968 996,70	0,00	0,00
IV. Поточні зобов'язання	37 241,00	28 241,20	31 201,60	39 563,90	37 949,90
Кредиторська заборгованість за товари	6 495,00	3 281,30	3 237,00	5 980,00	1 405,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	183,80	204,00	218,20	7 883,00	7 954,00
з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	7 372,00	7 413,00
з бюджетом	132,60	152,70	161,70	186,00	189,00
зі страхування	16,20	17,10	19,30	104,00	117,00
з оплати праці	35,00	34,20	37,20	221,00	235,00

Інші поточні зобов'язання	30 562,30	24 755,80	27 746,40	25 701,00	28 591,00
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

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

Стаття	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	13 769	–	405 875	405 875	47 962
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	2 295	–	83 017	83 018	9 679
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	11 474	–	322 858	322 858	38 283
Інші операційні доходи	137 909	326 928	12 585	12 585	1 751
Інші звичайні доходи	149 102	321 217	424 779	428 244	20 252
Надзвичайні доходи	–	–	–	–	–
Разом чисті доходи	298 486	648 145	763 687	763 687	60 320
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(-) 142 777	(-) 273 290	–	113 426	–
Матеріальні затрати	24 070	37 478	26 524	26 524	6 931
Витрати на оплату праці	443	489	974	974	827
Відрахування на соціальні заходи	162	180	482	482	307
Амортизація	223	332	310	310	77
Інші операційні витрати	263 298	605 417	42 393	324 592	16 245
Собівартість	10 479	–	413 820	–	48 382
Інші звичайні витрати	148 674	312 374	424 251	439 719	20 112
Надзвичайні витрати	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	–	–	–	667	–
Разом чисті витрати	304 572	682 980	906 028	906 695	90 153
Чистий прибуток (збиток)	(-) 6 086	(-) 34 835	(-) 142 341	(-) 143 009	(-) 29 834



Хід будівництва другої черги житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на листопад 2010 року та лютий 2011 року (зліва направо)

Джерело: <http://www.novolipki.com>