

Рейтинговий звіт BUDS 004-011 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:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії К – 105 205 800,00 грн.; серії L – 6 251 000,00 грн.; серії M – 10 044 450,00 грн. на загальну суму: 121 501 250,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії К – 70,00 грн.; серії L – 70,00 грн.; серії M – 65 650,00 грн.
Кількість облігацій:	серії К – 1 502 940 штук; серії L – 89 300 штук; серії M – 153 штуки. на загальну суму: 1 592 393 шт.
Термін розміщення:	з 13.12.2007 р. по 12.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 20.05.2010 р.
Термін погашення:	з 21.05.2010 р. по 21.11.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	20.11.2007
Дата оновлення:	18.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за I квартал 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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

Дата	18.09.2007 р.	13.03.2009 р.	19.06.2009 р.	19.03.2010 р.	18.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB	uaB	uaBB	uaBB
Прогноз:	Стабільний	Позитивний	Позитивний	Стабільний	Стабільний
Рейтингова дія:	Визначення	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	Підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

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.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлового будинку №2 за проектом будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького в Печерському районі м. Києва, приміщення в якому будуть передаватися при погашенні облігацій серій К, L, M;
- обсягом фінансування та виконаних робіт за проектом будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького в Печерському районі м. Києва (станом на кінець I кварталу 2010 року обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 455,8 млн. грн.);
- наявністю в Емітента фінансової підтримки.

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

- негативними показниками фінансово-господарської діяльності Емітента за підсумками 2004-2009 років та I кварталу 2010 р.;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	46 610,4	179 953,0	177 730,8	564 913,3	1 114 303,6	1 242 720,8	968 442,1
Дебіторська заборгованість	19 912,9	42 689,7	47 050,4	307 419,2	148 307,3	439 710,9	362 524,7
Виробничі запаси	0,0	0,0	675,9	197 619,4	347 228,7	631 284,7	473 676,1
Довгострокові інвестиції	10 000,0	125 796,3	125 796,3	0,0	0	0	0
Незавершене будівництво	15 181,1	172,5	0,6	10 341,5	17 092	50 313,4	54 925,9
Короткострокові позики	20 178,0	9 750,0	14 692,7	11 000,0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	21 168,7	127 490,9	108 440,1	96 108,1	30 562,3	24 755,8	27 746,4
Власний капітал	4 965,5	15 133,1	33 646,1	50 996,0	44 909,8	10 075,2	(31 756,2)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Разом доходи	32 486,2	33 513,5	44 067,1	332 519,7	298 485,8	648 145,3	190 852,0
Разом витрати	33 572,4	35 026,9	45 449,3	333 722,0	304 571,9	682 979,9	232 683,5
Чистий прибуток (збиток)	(1 086,2)	(1 513,4)	(1 382,2)	(1 202,3)	(6 086,1)	(34 834,6)	(41 831,5)

Основним напрямом діяльності ТОВ «Будспецсервіс» є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості. ТОВ «Будспецсервіс» наразі здійснює реалізацію проекту будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва. Нині у стадії реалізації перебуває **перша черга будівництва**, проектом якої передбачається спорудження п'яти житлових будинків загальною площею 121,8 тис. кв. м, розрахованих на 665 квартир (загальною площею 62,7 тис. кв. м), для фінансування будівництва якого компанія здійснила 6 випусків цільових облігацій серіями А, В, С (права на отримання квартир/приміщень/машино-місце у ж/б №3), Н, І, J (ж/б №5), К, L, М (ж/б №2), N, O, P, Q, R, S (ж/б №1 та ж/б №4), Т (ж/б №3), U, V (ж/б №5). Також компанія здійснила випуск дисконтних облігацій (серії D, E, F, G).

Станом на кінець I кварталу 2010 року обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 455,8 млн. грн., зокрема: 142 513,9 тис. грн. – кошти, які обліковуються як компенсація Міністерству оборони України за відмову від прав на земельну ділянку, на якій зараз реалізується проект будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького; 283 307,7 тис. грн. – кошти, безпосередньо витрачені за проектом будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (об'єкти I черги будівництва, що ще не введені в експлуатацію), зокрема 60 815,9 тис. грн. – відсотки за кредитом, 21 695,8 тис. грн. – оплата послуг проектною організацією, інше – купівля матеріалів та оплата послуг підрядних організацій. Витрати за II чергою будівництва складають 23,2 млн. грн.

Станом на червень 2010 року за проектом:

- за ж/б №1 – зведено каркас будівлі, викладено внутрішні стіни, проведено скління, облаштовано фасад та внутрішні інженерні мережі, тривають внутрішні оздоблювальні роботи;

- за ж/б №2 – згідно сертифіката відповідності №000005 від 21.05.2010 р., який видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 19.05.10 р. об'єкт введено в експлуатацію. Загальна площа об'єкта склала 34 863,0 кв. м., зокрема загальна площа квартир – 16 681,2 кв. м., загальна площа вбудованих приміщень – 884,5 кв. м. та підземний паркінг на 223 машиномісця;

- за ж/б №3 – згідно сертифіката відповідності №000001 від 21.01.2010 р., який видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 14.01.10 р. об'єкт введено в експлуатацію. Загальна площа склала 24 538,1 кв. м.;

- за ж/б №4 – виконано монолітні конструкції підземного паркінгу, зведено каркас будівлі, викладено зовнішні стіни, проведено скління, облаштовано фасад будівлі; наразі триває процес введення будинку в експлуатацію;

- за ж/б №5 – згідно сертифіката відповідності №000002 від 21.01.2010 р., який видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 14.01.10 р. об'єкт введено в експлуатацію. Загальна площа склала 24 347,1 кв. м.

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. Значного 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.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» скоротилася на 274 278,7 тис. грн., або на 22,1% (з 1 242 720,8 тис. грн. до 968 442,1 тис. грн.) за рахунок введення в експлуатацію окремих будинків за інвестиційно-будівельним проектом, передачі приміщень інвесторам та відповідно погашенням окремих серій цільових облігацій, випущених компанією. Основними елементами активу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії, дебіторська заборгованість та грошові кошти на рахунках товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства та залученою від нерезидента позицією. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом I кварталу 2010 року була збитковою. Загалом, за результатами діяльності протягом I кварталу 2010 року розмір чистого збитку товариства склав 41 831,5 тис. грн.

ТОВ «БУДСПЕЦСЕРВІС» здійснило 100% розміщення облігацій серій А, В, С, D, Е, Н, І, J, К, L, М, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y. Після проведення погашення облігацій згідно розпоряджень ДКЦПФР за номерами №157-С-О, №158-С-О, №159-С-О від 29.04.2010 р. скасовано реєстрацію випуску облігацій серій А, В, С. Після проведення погашення облігацій згідно розпоряджень ДКЦПФР за номерами №172-С-О, №173-С-О, №177-С-О від 21.05.2010 р. скасовано реєстрацію випуску облігацій серій Н, І, J. Після проведення погашення облігацій згідно розпоряджень ДКЦПФР №160-С-О від 29.04.2010 р. скасовано реєстрацію випуску облігацій серії Т. Після проведення погашення облігацій згідно розпоряджень ДКЦПФР за номерами №175-С-О, №176-С-О від 21.05.2010 р. скасовано реєстрацію випуску облігацій серій U, V.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Актив	179 953,00	177 730,80	564 913,30	1 114 303,6	1 242 720,8	968 442,1
Необоротні активи	126 044,20	125 872,80	11 159,50	18 812,2	52 048,1	56 271,9
Незавершене будівництво	172,50	0,60	10 341,50	17 092	50 313,4	54 925,9
Основні засоби	56,60	57,10	818,00	1 720,2	1 564,0	1 172,8
Довгострокові фінансові інвестиції	125 796,30	125 796,30	0,0	0	0	0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0	170,8	173,3
Оборотні активи	46 869,40	48 895,80	553 544,10	1 095 274,8	1 190 425,2	911 918,3
Виробничі запаси	2,40	15,60	197 619,40	347 228,7	631 219,5	470 349
Незавершене виробництво	0,0	675,90	0,0	0	0	0
Готова продукція	1 499,90	0,0	65,20	65,2	65,2	3 327,1
Дебіторська заборгованість за товари:	18,00	74,00	296 950,30	3 741	133 203,5	46 329,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	195,20	7,80	1 176,30	9 360,5	55 418,9	46 329,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	42 476,50	46 968,60	9 292,60	135 205,8	251 088,5	253 034,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	43,10	37 604,80	310 815,3	287,1	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	129,60	147,20	1 150,40	256 476,5	76 749,6	72 108,8
Інші оборотні активи	2 547,80	963,60	9 685,10	32 381,9	42 393	3 608,7
Витрати майбутніх періодів	7 039,40	2 962,20	209,70	216,5	247,5	251,9
Пасив	179 953,00	177 730,80	564 913,30	1 114 303,6	1 242 720,8	968 442,1
Власний капітал	15 133,10	33 646,10	50 996,00	44 909,8	10 075,2	(31 756,2)
Статутний капітал	17 296,30	51 089,10	57 101,10	57 101,1	57 101,1	57 101,1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 650,40)	(4 902,80)	(6 105,10)	(12 191,2)	(47 025,8)	(88 857,3)
Неоплачений капітал	487,20	12 577,00	0,0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	26 739,80	20 149,50	405 354,30	1 032 152,7	1 204 404,4	968 996,7
Поточні зобов'язання	138 080,10	123 934,30	108 563,10	37 241	28 241,2	31 201,6
Короткострокові кредити банків	9 750,00	14 692,70	11 000,00	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	1 292,80	6 495	3 281,3	3 237
Поточні зобов'язання за розрахунками:	839,20	801,50	162,20	183,8	204	218
Інші поточні зобов'язання	127 490,90	108 440,10	96 108,10	30 562,3	24 755,8	27 746,4
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	214,2	973,8	899,2	11 474,2	0	184 289,5
Інші операційні доходи	2,0	24 599,8	19 606,6	137 909,2	326 928,3	4 707,0
Інші звичайні доходи	33 297,3	18 493,5	312 013,9	149 102,4	321 217,0	1 855,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Разом чисті доходи	33 513,5	44 067,1	332 519,7	298 485,8	648 145,3	190 852,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	13,2	197 492,7	142 777,1	273 290,3	152 426,7
Матеріальні витрати	0,0	0,0	1 917,5	24 070,4	37 477,5	6 006,0
Витрати на оплату праці	56,9	58,6	239,9	442,9	488,8	133
Відрахування на соціальні заходи	224,2	31,3	419,9	162,4	179,7	48,9
Амортизація	0,0	0,0	66,8	222,7	332,4	102,1
Інші операційні витрати	1 499,9	13 224,9	216 705,8	263 298,1	605 417,4	73 479,1
Інші звичайні витрати	33 245,9	20 198,9	311 221,3	148 673,7	312 374,4	487,7
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	32,8	0	0	0
Разом витрати	35 026,9	45 449,3	333 722,0	304 571,9	682 979,9	232 683,5
Чистий прибуток (збиток)	(1 513,4)	(1 382,2)	(1 202,3)	(6 086,1)	(34 834,6)	(41 831,5)

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»



Хід робіт з будівництва ж/б 1 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 18.03.2010 р. та на 08.06.2010 р.



Хід робіт з будівництва ж/б 2 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 18.03.2010 р. та на 08.06.2010 р.



Ж/б 3 по вул. Професора Підви́соцького у Печерському районі м. Киє́ва



Хід робіт з будівництва ж/б 4 по вул. Професора Підви́соцького у Печерському районі м. Киє́ва станом (зліва-направо): на 18.03.2010 р. та на 08.06.2010 р.



Ж/б 5 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва