

Рейтинговий звіт BUDS 009-008 про оновлення кредитного рейтингу

| | |
|--|--|
| Об'єкт рейтингування: | боргове зобов'язання ТОВ «Будспецісервіс» |
| Тип рейтингу: | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою |
| Тип боргового зобов'язання: | облігації іменні цільові |
| Обсяг випуску: | серії А – 150 492 276,00 грн., серії В – 117 846 630,00 грн., серії С – 181 873 792,00 грн., серії Н – 14 951 640,00 грн., серії І – 12 382 722,00 грн., серії J – 11 161 792,00 грн., серії Т – 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 А – 66,00 грн., серії В – 66,00 грн., серії С – 64,00 грн., серії Н – 66,00 грн., серії І – 66,00 грн., серії J – 64,00 грн., серії Т – 77 115,00 грн., серії U – 81 885,00 грн. |
| Кількість облігацій: | серії А – 2 280 186 шт., серії В – 1 785 555 шт., серії С – 2 841 778 шт., серії Н – 226 540 шт., серії І – 187 617 шт., серії J – 174 403 шт., серії Т – 384 шт., серії U – 265 шт. загальною кількістю: 7 496 728 шт. |
| Термін розміщення: | серій А, В, С, Н, І, J, Т, U – з 20.07.2010 р. по 19.07.2011 р. |
| Термін обігу: | серії А – 26.11.2015 р., серії В – 26.11.2015 р., серії С – 29.09.2016 р., серії Н – 26.11.2015 р., серії І – 26.11.2015 р., серії J – 29.09.2016 р., серії Т – 27.10.2016 р., серії U – 27.10.2016 р. |
| Термін погашення: | серії А, В, Н, І – з 27.11.2015 р. по 27.09.2016 р., серії С, J – з 30.09.2016 р. по 28.07.2017 р., серії Т, U – з 28.10.2016 р. по 28.08.2017 р. |
| Рейтингова дія: | оновлення |
| Дата оновлення: | 20.03.2012 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 IV квартал та 2011 рік загалом, 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

| Дата | 23.06.2010 | 02.12.2010 | 14.03.2011 | 16.06.2011 | 06.09.2011 | 09.12.2011 | 20.03.2012 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaB+ | uaB+ | uaB+ | uaB+ | uaB+ | uaBB | uaBB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | позитивний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | 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.

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.

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

- досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх двох років Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 130 тис. кв. м.;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

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

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

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 | 2011 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|-------------|-----------|
| Активи | 1 114 304 | 1 242 721 | 1 136 499 | 1 034 123 | 980 139 | 1 024 223 | 1 017 761 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 17 092 | 50 313 | 53 071 | 40 557 | 45 032 | 44 121 | 27 569 |
| Власний капітал | 44 910 | 10 075 | (103 933) | (133 767) | (158 417) | (172 901) | (224 551) |
| Довгострокові зобов'язання | 1 032 153 | 1 204 404 | 1 200 869 | 1 129 941 | 635 149 | 635 353 | 635 559 |
| Дебіторська заборгованість | 148 307 | 440 104 | 536 016 | 473 287 | 424 998 | 395 223 | 386 417 |
| Кредиторська заборгованість | 6 679 | 3 485 | 6 290 | 9 359 | 14 832 | 17 362 | 2 049 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | 3 міс. 2011 | 6 міс. 2011 | 9 міс. 2011 | 2011 |
|--------------------------|---------|----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| Разом чисті доходи | 298 486 | 648 145 | 763 687 | 60 320 | 122 708 | 130 069 | 170 040 |
| Разом витрати | 304 572 | 682 980 | 906 695 | 90 153 | 177 191 | 199 038 | 290 659 |
| Чистий прибуток (збиток) | (6 086) | (34 835) | (143 009) | (29 834) | (54 483) | (68 968) | (120 618) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

ТОВ «Будспецсервіс» зареєстровано Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 09.09.2003 р. (Свідоцтво про державну реєстрацію серії А00 №039405, код ЄДРПОУ 3255547).

ТОВ «Будспецсервіс» здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у м. Києві. Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігалось в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено активізацією будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. І цілому, протягом II півріччя 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось деяке зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у до кризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать повільні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними Компанії «SV Development» протягом 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 2% до 1 833 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 4% до 1 612 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання цін і обсягів продажів нерухомості у 2011 році, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом січня-вересня 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендаторів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів, є факторами, що стримують розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

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.

Будівництво першої черги 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 повністю закінчено. Житлові будинки №№ 2-5 введено в експлуатацію протягом 2010 року (Сертифікати відповідності №000001 від 21.01.2010 р., №000002 від 21.02.2010 р., №000005 від 21.05.2010 р. та №000006 від 30.09.2010 р.), житловий будинок №1 – у II кварталі 2011 року (Декларація про готовність об'єкта до експлуатації №ІУ 14311000521 від 25.05.2011 р.).

Реалізація другої черги 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 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 IV кварталу 2011 року тривали роботи зі влаштування монолітних конструкцій житлових будинків, а саме: житлового будинку №6 на рівні технічного поверху (станом на кінець III кварталу – на рівні 21-го поверху). Крім того, здійснюється цегляна кладка будинків та фасадні роботи по будинках №6, №7, №9. У підземних паркінгах №28 та №30 здійснюються роботи з перекриття першого рівня та гідроізоляції.

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» знизилась на 6 462,0 тис. грн., до 1 017 761,0 тис. грн., переважно за рахунок незавершеного будівництва (за проектом по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва). Станом на 31.12.2011 р. оборотні активи становили 97% валюти балансу та були сформовані з: товарно-виробничих запасів у розмірі 593 345,0 тис. грн., у т. незавершене виробництво – 563 137,0 тис. грн. (+81 211,0 тис. грн. в аналізованому періоді, витрати, пов'язані з будівництвом); поточної дебіторської заборгованості – 386 417,0 тис. грн., а саме: дебіторська заборгованість за товари та послуги – 39 727,0 тис. грн. (+3 155,0 тис. грн.), дебіторська заборгованість за виданими авансами – 126 807,0 тис. грн., а також інша поточна заборгованість – 151 485,0 тис. грн.

Необоротні активи на кінець грудня 2011 року становили 31 455,0 тис. грн. та були сформовані за рахунок незавершеного будівництва – 27 569,0 тис. грн. (вартість інженерних мереж для об'єкта будівництва по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві), основних засобів залишковою вартістю 2 123,0 тис. грн., довгострокових фінансових інвестицій – 1 275,0 тис. грн.

Станом на 31.12.2011 р. валюту балансу ТОВ «Будспецсервіс» було сформовано за рахунок запозичених коштів. Довгострокові зобов'язання на кінець аналізованого періоду становили 635 559,0 тис. грн. і формувались заборгованістю за розміщеними цільовими та дисконтними облігаціями. Поточні зобов'язання у розмірі 606 754,0 тис. грн. на кінець IV кварталу 2011 року представлені насамперед заборгованістю за позиками (короткострокові кредит банків) у розмірі 573 796,0 тис. грн. або 95% поточних зобов'язань.

В результаті збиткової діяльності власний капітал підприємства мав від'ємне значення та на кінець грудня 2011 року складав (-) 224 551,0 тис. грн., у т.ч. статутний капітал – 86 101,0 тис. грн. та непокритий збиток – 310 652,0 тис. грн.

ТОВ «Будспецсервіс» здійснено низку облігаційних випусків. Наразі повністю погашено цільові облігації I (серій 1A-1C), III (серій 1H-1J), IV (серій K-M), V (серій 1N-1S), VI (серії 1T), VII (серій 1U, 1V) та VIII (серій 1W-1Y) випусків. Облігації IX-го випуску (серій 2A, 2B, 2C, 2H, 2I, 2J, 2T та 2U) були розміщені у повному обсязі, проте станом на 31.12.2011 р. Товариство здійснило частковий викуп власних облігацій даної емісії серії 2A (99,7% від загальної кількості випуску) та 2C (82,5% від загальної кількості випуску), та повний викуп облігацій серії 2B. 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 ТОВ «Будспецсервіс» підтверджено на рівні **aaBB**, прогноз «**стабільний**».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

| | 2008 | 2009 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 | 9 міс. 2011 | 2011 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Актив | 1 114 303,6 | 1 242 720,8 | 1 136 497,9 | 1 034 124,9 | 980 415,0 | 1 024 223,0 | 1 017 761,0 |
| I. Необоротні активи | 18 812,2 | 52 048,1 | 54 965,9 | 43 180,9 | 48 545,0 | 46 376,0 | 31 455,0 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 17 092,0 | 50 313,4 | 53 071,0 | 40 557,0 | 45 032,0 | 44 121,0 | 27 569,0 |
| Основні засоби | 1 720,2 | 1 564,0 | 1 153,0 | 1 077,0 | 993,00 | 908,0 | 2 123,0 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 0,0 | 0,0 | 302,0 | 302,0 | 1 275,0 | 1 275,0 | 1 275,0 |
| Інші необоротні активи | 0,0 | 170,8 | 367,0 | 1 173,0 | 1 173,0 | 0,0 | 0,0 |
| II. Оборотні активи | 1 095 274,8 | 1 190 425,2 | 1 081 353,0 | 990 765,0 | 931 415,0 | 977 263,0 | 98 128,0 |
| виробничі запаси | 347 228,7 | 631 219,5 | 794,0 | 2 036,0 | 13 807,0 | 15 810,0 | 16 067,0 |
| незавершене виробництво | 0,0 | 0,0 | 376 338,0 | 425 131,0 | 413 678,0 | 481 926,0 | 563 137,0 |
| готова продукція | 65,2 | 65,2 | 123 796,0 | 77 997,0 | 70 862,0 | 70 862,0 | 11 603,0 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 3 741,0 | 133 203,5 | 1 046,0 | 1 928,0 | 4 170,0 | 7 325,0 | 39 727,0 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 9 360,5 | 55 418,9 | 52 372,0 | 52 040,0 | 53 155,0 | 62 757,0 | 68 398,0 |
| за виданими авансами | 0,0 | 0,0 | 100 460,0 | 120 943,0 | 126 612,0 | 107 199,0 | 126 807,0 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 135 205,8 | 251 088,5 | 382 138,0 | 298 376,0 | 241 061,0 | 217 942,0 | 151 485,0 |
| Поточні фінансові інвестиції | 310 815,3 | 287,1 | 27 663,0 | 2 098,0 | 407,0 | 407,0 | 407,0 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 256 476,5 | 76 749,6 | 13 948,0 | 7 408,0 | 3 989,0 | 8 937,0 | 5 927,0 |
| Інші оборотні активи | 32 381,9 | 42 393,0 | 2 733,0 | 2 743,0 | 3 608,0 | 4 033,0 | 30,0 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 216,5 | 247,5 | 179,0 | 179,0 | 179,0 | 179,0 | 179,0 |
| Пасив | 1 114 303,6 | 1 242 720,8 | 1 136 499,9 | 1 034 123,9 | 980 139,0 | 1 024 223,0 | 1 017 761,0 |
| I. Власний капітал | 44 909,8 | 10 075,2 | (103 933,0) | (133 767,0) | (158 417,0) | (172 901,0) | (224 551,0) |
| Статутний капітал | 57 101,1 | 57 101,1 | 86 101,0 | 86 101,0 | 86 101,0 | 86 101,0 | 86 101,0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (12 191,2) | (47 025,8) | (190 034,0) | (219 868,0) | (244 518,0) | (259 002,0) | (310 652,0) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 1 032 152,7 | 1 204 404,4 | 1 200 869,0 | 1 129 941,0 | 635 149,0 | 635 353,0 | 635 559,0 |
| Довгострокові кредити банків | 0,0 | 0,0 | 442 676,0 | 418 701,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 758 193,0 | 711 240,0 | 635 149,0 | 635 353,0 | 635 559,0 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 1 032 152,7 | 1 204 404,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| IV. Поточні зобов'язання | 37 241,0 | 28 241,2 | 39 563,9 | 37 949,9 | 503 407,0 | 561 772,0 | 606 754,0 |
| Короткострокові кредити банків | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 454 408,0 | 509 322,0 | 573 196,0 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 6 495,0 | 3 281,3 | 5 980,0 | 1 405,0 | 1 634,0 | 1 252,0 | 1 233,0 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з одержаних авансів | 0,0 | 0,0 | 7 372,0 | 7 413,0 | 12 519,0 | 15 589,0 | 135,0 |
| з бюджетом | 132,6 | 152,7 | 186,0 | 189,0 | 205,0 | 44,0 | 197,0 |
| зі страхування | 16,2 | 17,1 | 104,0 | 117,0 | 155,0 | 156,0 | 162,0 |
| з оплати праці | 35,0 | 34,2 | 221,0 | 235,0 | 319,0 | 321,0 | 322,0 |
| Інші поточні зобов'язання | 30 562,3 | 24 755,8 | 25 701,0 | 28 591,0 | 34 168,0 | 35 088,0 | 31 509,0 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

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

| Показник | 2010 | 2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 322 858,0 | 134 477,0 |
| Собівартість реалізованої продукції | 413 819,0 | 184 728,0 |
| Валовий прибуток (збиток) | (90 962,0) | (50 250,0) |
| Адміністративні витрати | 14 041,0 | 5 607,0 |
| Витрати на збут | 2,0 | 6 375,0 |
| Інші операційні доходи | 12 585,0 | 13 769,0 |
| Інші операційні витрати | 42 393,0 | 42 795,0 |
| Фінансові результати від операційної діяльності | (134 813,0) | (91 258,0) |
| Фінансові доходи | 3 465,0 | 139,0 |
| Фінансові витрати | 15 469,0 | 10 283,0 |
| Інші доходи | 424 779,0 | 21 655,0 |
| Інші витрати | 420 304,0 | 40 649,0 |
| Фінансові результати від до оподаткування | (142 342,0) | (120 395,0) |
| Податок на прибуток | 667,0 | 222,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (143 009,0) | (120 618,0) |



Хід будівництва другої черги житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом на початок січня 2012 року