

Рейтинговий звіт BUDS 005-012 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 N – 120 235 200,00 грн.; серії O – 7 144 000,00 грн.; серії P – 16 543 800,00 грн.; серії Q – 15 552 000,00 грн.; серії R – 1 664 000,00 грн.; серії S – 8 271 900,00 грн. на загальну суму: 169 410 900,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій N, Q – 80,00 грн. серій O, R – 80,00 грн. серій P, S – 70 700,00 грн.
Кількість облігацій:	серії N – 1 502 940 штук; серії O – 89 300 штук; серії P – 234 штуки; серії Q – 194 400 штук; серії R – 20 800 штук; серії S – 117 штук. на загальну суму: 1 807 791 шт.
Термін розміщення:	з 25.12.2007 р. по 24.12.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 20.12.2010 р.
Термін погашення:	з 21.12.2010 р. по 21.06.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	27.11.2007р.
Дата оновлення:	23.09.2010 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 II 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.	19.03.2010 р.	18.06.2010 р.	23.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	Стабільний	Позитивний	Стабільний	Стабільний	Стабільний
Рейтингова дія:	Визначення	підвищення зі зміною прогнозу	Підвищення зі зміною прогнозу	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.

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:

- знаходженням на завершальній стадії проекту житлових будинків №1 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 будуть передаватися при погашенні облігацій серій N, O, P, Q, R, S;
- досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх 2 років Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 80 тис. кв. м.;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;

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

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

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	179 953,0	177 730,8	564 913,3	1 114 303,6	1 242 720,8	968 442,1	945 521,1
Дебіторська заборгованість	42 689,7	47 050,4	307 419,2	148 307,3	439 710,9	362 524,7	304 551,3
Виробничі запаси	0,0	675,9	197 619,4	347 228,7	631 284,7	473 676,1	417 863,1
Довгострокові інвестиції	125 796,3	125 796,3	0,0	0	0	0	0
Незавершене будівництво	172,5	0,6	10 341,5	17 092	50 313,4	54 925,9	56 198
Короткострокові позики	9 750,0	14 692,7	11 000,0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	127 490,9	108 440,1	96 108,1	30 562,3	24 755,8	27 746,4	34 498,6
Власний капітал	15 133,1	33 646,1	50 996,0	44 909,8	10 075,2	(31 756,2)	(10 643)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Разом доходи	33 513,5	44 067,1	332 519,7	298 485,8	648 145,3	190 852,0	200 810,5
Разом витрати	35 026,9	45 449,3	333 722,0	304 571,9	682 979,9	232 683,5	250 528,8
Чистий прибуток (збиток)	(1 513,4)	(1 382,2)	(1 202,3)	(6 086,1)	(34 834,6)	(41 831,5)	(49 718,3)

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.

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) знаходиться на завершальній стадії реалізації, зокрема:

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

- 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 на завершальній стадії знаходиться 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.

Для фінансування будівництва першої черги компанія здійснила 7 випусків цільових облігацій серіями А, В, С (права на отримання квартир/приміщень/машино-місць 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), T (ж/б №3), U, V (ж/б №5), W, X, Y (ж/б №2 та ж/б №4).

В II кварталі 2010 року ТОВ «Будспецсервіс» розпочало будівельні роботи з реалізації **другої черги** проекту 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. Реалізація другої черги будівництва передбачає зведення 12 житлових будинків на 2 287 квартир загальною площею 338,9 тис. кв. м., зокрема 20 558,7 кв. м. – вбудовані офісні приміщення. Запланована загальна площа квартир складає 248,4 тис. кв. м. Також заплановано зведення громадських будівель загальною площею 35,4 тис. кв. м., зокрема спортивно-оздоровчого комплексу (3,3 тис. кв. м.), спортивно-оздоровчої будівлі (0,4 тис. кв. м.), загальноосвітньої школи на 1080 місць, дитсадка на 280 місць,

магазинів (1,3 тис. кв. м.), торговельно-розважального комплексу (2,7 тис. кв. м.), офісних будівель (4,0 тис. кв. м.). Загальна площа паркінгів на 2 511 машино місць складе 81,2 тис. кв. м.

З метою інвестування спорудження житлових будинків №6 та №7, підземного паркінгу №28 (черга будівництва 2.1.), а також житлового будинку №9 та підземного паркінгу №30 (черга будівництва 2.2.). ТОВ «Будспецсервіс» здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С, Н, І, J, Т, У загальною номінальною вартістю 540 020 537,00 грн.

Станом на кінець вересня 2010 року на будівельному майданчику за другою чергою будівництва:

- виконано улаштування та випробування пробних паль під житлові будинки №6, №7, №9 та підземних паркінгів №28 та №30;
- виконані фундаменти під житлові будинки №6, №7, №9, тривають роботи з облаштування фундаментів під підземні паркінги №28 та №30;
- триває зведення каркасу житлових будинків №6, №7, №9, зокрема за ж/б 6 – зведення каркасу знаходиться на рівні 1-2 поверху, за ж/б 7 – на рівні 2-3 поверху, за ж/б 9 – на рівні 1-2 поверху;

Витрати за проектом будівництва по вул. Професора Підвисоцького формувалися за рахунок таких складових 120 219,5 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; 245 563,0 тис. грн. – кошти, безпосередньо витрачені за I чергою проекту будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (частина I черги будівництва, що ще не введена в експлуатацію), зокрема 74 911,7 тис. грн. – відсотки за кредитом, 21 695,8 тис. грн. – оплата послуг проектної організації, інше – купівля матеріалів та оплата послуг підрядних організацій; 45 595,6 тис. грн. – кошти, безпосередньо витрачені за II чергою проекту будівництва житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва.

Також компанія здійснила випуск дисконтних облігацій (серії D, E, F, G).

У першому півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 18,5% – до 3 632,2 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Протягом січня-червня поточного року кількість угод купівлі-продажу житлової нерухомості у місті Києві відносно аналогічного періоду попереднього року зросла, хоча пропозиція все ж таки значно перевищує попит. Ціни після падіння 2009 року дещо стабілізувалися, у 2010 році значного коливання цін не очікується. На первинному ринку зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. 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 II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» скоротилася на 23 375,6 тис. грн., або на 2,4% (з 968 442,1 тис. грн. до 945 066,5 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, а також за рахунок погашення компанією кредиту. Основними елементами активу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії, введена в експлуатацію нерухомість та дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства та залученою від нерезидента позикою. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 6 міс. 2010 року була збитковою. Загалом, за результатами діяльності протягом 6 міс. 2010 року розмір чистого збитку товариства склав 49 718,3 тис. грн.

Загалом ТОВ «Будспецсервіс» здійснило 8 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. Випуски цільових облігацій здійснено з метою фінансування будівництва проекту будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва

Після введення в експлуатацію частини об'єктів першої черги проекту будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва було розпочато погашення зобов'язань за цільовими облігаціями які було випущено для фінансування будівництва відповідних об'єктів. Зокрема, 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; 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; згідно розпоряджень ДКЦПФР №160-С-О від 29.04.2010 р. скасовано реєстрацію випуску облігацій серії Т; згідно розпоряджень ДКЦПФР за номерами №175-С-О, №176-С-О від 21.05.2010 р. скасовано реєстрацію випуску облігацій серій U, V.

В процесі погашення знаходяться облігації серій К, L, M, W, X. Після введення в експлуатацію ж/б1 та ж/б4 заплановано погашення решти з випусків цільових облігацій випущених для фінансування об'єктів першої черги проекту будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва. Окрім цього в обігу знаходяться дисконтні облігації емітента та випущені для фінансування другої черги будівництва облігації серій А,В,С. В процесі розміщення знаходяться облігації серій Н, І, J, Т, U.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Актив	177 730,80	564 913,30	1 114 303,6	1 242 720,8	968 442,1	945 521,1
Необоротні активи	125 872,80	11 159,50	18 812,2	52 048,1	56 271,9	57 464,9
Незавершене будівництво	0,60	10 341,50	17 092	50 313,4	54 925,9	56 198
Основні засоби	57,10	818,00	1 720,2	1 564,0	1 172,8	1 093,6
Довгострокові фінансові інвестиції	125 796,30	0,0	0	0	0	0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0	170,8	173,3	173,3
Оборотні активи	48 895,80	553 544,10	1 095 274,8	1 190 425,2	911 918,3	887 423
Виробничі запаси	15,60	197 619,40	347 228,7	631 219,5	470 349	417 863,1
Незавершене виробництво	675,90	0,0	0	0	0	0
Готова продукція	0,0	65,20	65,2	65,2	3 327,1	147 794,4
Дебіторська заборгованість за товари:	74,00	296 950,30	3 741	133 203,5	46 329,5	479,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	7,80	1 176,30	9 360,5	55 418,9	46 329,5	75 278,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	46 968,60	9 292,60	135 205,8	251 088,5	253 034,1	228 792,8
Поточні фінансові інвестиції	43,10	37 604,80	310 815,3	287,1	0,0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	147,20	1 150,40	256 476,5	76 749,6	72 108,8	12 375,6
Інші оборотні активи	963,60	9 685,10	32 381,9	42 393	3 608,7	4 838,6
Витрати майбутніх періодів	2 962,20	209,70	216,5	247,5	251,9	178,6
Пасив	177 730,80	564 913,30	1 114 303,6	1 242 720,8	968 442,1	945 066,5
Власний капітал	33 646,10	50 996,00	44 909,8	10 075,2	(31 756,2)	(10 643)
Статутний капітал	51 089,10	57 101,10	57 101,1	57 101,1	57 101,1	86 101,1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 902,80)	(6 105,10)	(12 191,2)	(47 025,8)	(88 857,3)	(96 744,1)
Неоплачений капітал	12 577,00	0,0	0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	20 149,50	405 354,30	1 032 152,7	1 204 404,4	968 996,7	905 550,9
Поточні зобов'язання	123 934,30	108 563,10	37 241	28 241,2	31 201,6	50 613,2
Короткострокові кредити банків	14 692,70	11 000,00	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	1 292,80	6 495	3 281,3	3 237	15 895,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:	801,50	162,20	183,8	204	218	218,9
Інші поточні зобов'язання	108 440,10	96 108,10	30 562,3	24 755,8	27 746,4	34 498,6
Доходи майбутніх періодів	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	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	214,2	973,8	899,2	11 474,2	0	184 289,5	186 821.1
Інші операційні доходи	2,0	24 599,8	19 606,6	137 909,2	326 928,3	4 707,0	11 284.1
Інші звичайні доходи	33 297,3	18 493,5	312 013,9	149 102,4	321 217,0	1 855,5	2 705.3
Надзвичайні доходи	0,0	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	200 810.5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	13,2	197 492,7	142 777,1	273 290,3	152 426,7	48 872.8
Матеріальні витрати	0,0	0,0	1 917,5	24 070,4	37 477,5	6 006,0	24 881.2
Витрати на оплату праці	56,9	58,6	239,9	442,9	488,8	133	270
Відрахування на соціальні заходи	224,2	31,3	419,9	162,4	179,7	48,9	231.1
Амортизація	0,0	0,0	66,8	222,7	332,4	102,1	181.3
Інші операційні витрати	1 499,9	13 224,9	216 705,8	263 298,1	605 417,4	73 479,1	171 401.4
Інші звичайні витрати	33 245,9	20 198,9	311 221,3	148 673,7	312 374,4	487,7	4 691
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	32,8	0	0	0	0
Разом витрати	35 026,9	45 449,3	333 722,0	304 571,9	682 979,9	232 683,5	250 528.8
Чистий прибуток (збиток)	(1 513,4)	(1 382,2)	(1 202,3)	(6 086,1)	(34 834,6)	(41 831,5)	(49 718.3)

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»



Об'єкт будівництва - ж/б 1 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 08.06.2010 р. та 22.09.2010 р.



Ж/б 2 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва



Ж/б 3 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва



Об'єкт будівництва - ж/б 4 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 08.06.2010 р. та 22.09.2010 р.



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



Хід будівництва другої черги (ж/б №6, ж/б№ 7, ж/б№ 9) житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на початок червня 2010 р.



Хід будівництва другої черги (зліва – направо ж/б №6, ж/б№ 7, ж/б№ 9) житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва на кінець вересня 2010 р.