

Рейтинговий звіт BUDS 012-001 про визначення 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 забезпечені
Обсяг випуску:	серії Z – 20 010 406,0 грн., серії AA – 12 765 150,0 грн., серії BB – 18 915 048,0 грн. на загальну суму: 51 690 604,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії Z – 58,0 грн., серії AA – 57,0 грн., серії BB – 72,0 грн.
Кількість облігацій:	серії Z – 345 007 шт., серії AA – 223 950 шт., серії BB – 262 709 шт. загальною кількістю: 831 666 шт.
Термін розміщення:	серій Z, AA, BB - з 29.08.2012 р. по 28.08.2013 р.
Термін обігу:	серій Z, AA, BB - з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 27.08.2015 р.
Термін погашення:	серій Z, AA, BB - з 28.08.2015 р. по 26.02.2016 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	23.08.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaBB
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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за 2007-2011 рр. та I півріччя 2012 року, 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	23.08.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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:

- значним досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх двох років ТОВ «Будспецсервіс» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 130 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва до 745,8 млн. грн. (+123,4 млн. грн. протягом II кварталу 2012 року), приміщення в яких мають бути передані за випусками цільових облігацій;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

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

- збитковою діяльністю підприємства 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, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012
Активи	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 499	1 017 761	1 174 833
Незавершене виробництво	197 619	347 229	631 220	376 335	563 137	755 345
Власний капітал	50 996	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(240 203)
Довгострокові зобов'язання	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559	1 076 679
Дебіторська заборгованість	307 419	148 307	440 104	536 016	386 417	328 662
Кредиторська заборгованість	1 455	6 679	3 485	6 290	2 049	4 626

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації	899	11 474	0	322 858	97 510	134 477	9 342
Собівартість реалізованої продукції	611	10 479	0	413 819	123 904	184 728	9 196
Валовий прибуток (збиток)	289	995	0	(90 962)	(26 394)	(50 250)	146
Операційний прибуток (збиток)	(196 811)	(124 394)	(278 489)	(134 813)	(48 323)	(91 258)	(9 453)
Податок на прибуток	33	0	0	667	71	222	0
Чистий прибуток (збиток)	(1 202)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(54 484)	(120 618)	(15 672)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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.

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, підземні паркінги №28, №30, житлові будинки №8, №10, №11, №12, підземні паркінги №29, №31, магазин №17, спортивно-оздоровча будівля №21, спортивно-оздоровчий комплекс №15, магазин №16 та торгівельно-розважальний комплекс №18.

З метою фінансування будівництва спортивно-оздоровчого комплексу №15, магазину №16 та торгівельно-розважального комплексу № 18 ТОВ «Будспецсервіс» планує здійснити випуск цільових облігацій серій Z, AA, BB загальною номінальною вартістю 51 690,6 тис. грн., які є предметом рейтингування. Станом на початок червня 2012 року роботи з будівництв спортивно-оздоровчого комплексу №15 перебували на завершальній стадії. На об'єктах №16 та №18 виконуються роботи з облаштування пальового поля, ростверку, гідроізоляції фундаменту, зі зведення залізобетонних монолітних конструкцій.

Станом на 30.06.2012 р. валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» становила 1 174 833,0 тис. грн. Суттєве зростання за період з 2007 року по I півріччя 2012 року, а саме на 609 919,7 тис. грн. (+108%) було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. У аналізованому періоді джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства на кінець I півріччя 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 240 203,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 2007-I півріччя 2012 рр. була збитковою, що пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами.

За результатами I півріччя 2012 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 15 672,0 тис. грн.

ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 11 випусків облігації, у т.ч. десять випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій, крім того, у серпні 2012 року підприємством заплановано здійснити ще один випуск цільових облігацій. На сьогодні з одинадцяти випусків повністю погашено сім випусків, чотири випуски перебувають у обігу.

Згідно проспекту емісії, який наразі перебуває на реєстрації у НКЦПФР, розміщення цільових облігацій серій Z, AA, BB (випуск XII) передбачено у період з 29.08.2012 р. по 28.08.2013 р.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

Актив	2007	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012
I. Необоротні активи	11 160	18 812	52 048	54 966	31 455	37 852
Незавершені капітальні інвестиції	10 342	17 092	50 313	53 071	27 569	34 949
Основні засоби	818	1 720	1 564	1 153	2 123	2 660
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	302	1 275	0
Інші необоротні активи	0	0	171	367	0	0
II. Оборотні активи	553 544	1 095 275	1 190 425	1 081 353	98 128	1 136 802
виробничі запаси	197 619	347 229	631 220	794	16 067	12 616
незавершене виробництво	0	0	0	376 338	563 137	755 345
готова продукція	65	65	65	123 796	11 603	11 612
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	296 950	3 741	133 204	1 046	39 727	13 046
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 1476	9 361	55 419	52 372	68 398	107 042
за виданими авансами	0	0	0	100 460	126 807	119 404
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 293	135 206	251 089	382 138	151 485	89 170
Поточні фінансові інвестиції	37 605	310 815	287	27 663	407	22 023
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 150	256 477	76 750	13 948	5 927	5 978
Інші оборотні активи	9 685	32 382	42 393	2 733	30	494
III. Витрати майбутніх періодів	210	217	248	179	179	179
Баланс	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 500	1 017 761	1 174 833
Пасив						
I. Власний капітал	50 996	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(240 203)
Статутний капітал	57 101	57 101	57 101	86 101	86 101	86 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 105)	(12 191)	(47 026)	(190 034)	(310 652)	(326 304)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559	1 076 679
Довгострокові кредити банків	0	0	0	442 676	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	0	758 193	635 559	1 076 679
Інші довгострокові зобов'язання	405 354	1 032 153	1 204 404	0	0	0
IV. Поточні зобов'язання	108 563	37 241	28 241	39 564	606 754	338 357
Короткострокові кредити банків	11 000	0	0	0	573 196	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 293	6 495	3 281	5 980	1 233	958
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	0	7 372	135	2 916
з бюджетом	129	133	153	186	197	236
зі страхування	11	16	17	104	162	174
з оплати праці	23	35	34	221	322	342
Інші поточні зобов'язання	96 108	30 562	24 756	25 701	31 509	333 731
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 500	1 017 761	1 174 833

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	899	11 474	0	322 858	97 510	134 477	9 342
Собівартість реалізованої продукції	611	10 479	0	413 819	123 904	184 728	9 196
Валовий прибуток (збиток)	289	995	0	(90 962)	(26 394)	(50 250)	146
Адміністративні витрати	0	0	0	14 041	2 871	5 607	2 950
Витрати на збут	0	0	0	2	3 333	6 375	3 969
Інші операційні доходи	19 607	137 909	326 928	12 585	4 880	13 769	109
Інші операційні витрати	216 706	263 298	605 417	42 393	20 605	42 795	2 789
Фінансові результати від операційної діяльності	(196 811)	(124 394)	(278 489)	(134 813)	(48 323)	(91 258)	(9 453)
Фінансові доходи	0	0	0	3 465	66	139	98
Фінансові витрати	0	0	0	15 469	6 288	10 283	6 327
Інші доходи	312 014	149 102	321 217	424 779	20 252	21 655	32 316
Інші витрати	311 221	148 674	312 374	420 304	20 120	40 649	32 306
Фінансові результати до оподаткування	(1 170)	(6 086)	(34 835)	(142 342)	(54 413)	(120 395)	(15 672)
Податок на прибуток	33	0	0	667	71	222	0
Чистий прибуток (збиток)	(1 202)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(54 484)	(120 618)	(15 672)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»