

Рейтинговий звіт BUDS 008-007 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:	14.03.2011
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 2010 рік, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

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

Дата	23.06.2010	02.12.2010	14.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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 115 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 у 2005-2010 рр.;
- 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, U 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 31.12.2010 р. – 21%), приміщення в якому мають бути передані при погашенні цільових облігацій серій А, В, С, Н, І, J, Т, U;
- досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх 2 років Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 115 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, U 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 у 2005-2010 рр.;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Активи	177 730	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 299
Незавершене будівництво	1	10 342	17 092	50 313	53 071
Власний капітал	33 646	50 996	44 910	10 075	(-) 103 933
Довгострокові зобов'язання	20 150	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869
Дебіторська заборгованість	47 050	307 419	148 307	440 104	536 016
Кредиторська заборгованість	802	1 455	6 679	3 485	6 290

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010
Разом чисті доходи	332 520	298 486	648 145	763 687
Разом витрати	333 722	304 572	682 980	906 695
Чистий прибуток (збиток)	(-) 1 202	(-) 6 086	(-) 34 835	(-) 143 009

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, де за результатами 2010 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 1 012 тис. кв. м, і порівняно з 2009 роком зріс на 6,8%. У 2010 році тривали тенденції 2009 року, і будівельні компанії відчували недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов 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.

ТОВ «Будспецсервіс» не має досвіду участі в будівництві житлової та комерційної нерухомості і наразі вперше 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 нині 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 кінець 2010 року житловий будинок № 1 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 550 млн. грн. На початок 2011 року тривали роботи зі зведення каркасу житлових будинків №6 (на рівні 4-го поверху), №7 (на рівні 6-го поверху) та №9 (на рівні 7-го поверху), у IV кварталі 2010 року частково виконано цегляну кладку будинків.

Протягом 2010 року валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» зменшилася на 8,6%, до 1 136 499 тис. грн., за рахунок оборотних активів, а саме залишків виробничих запасів, де обліковуються витрати за проектом будівництва по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві, що пов'язано з введенням в експлуатацію будинків I черги. Станом на 31.12.2010 р. активи ТОВ «Будспецсервіс» було сформовано за рахунок запозичених коштів, переважно довгострокових зобов'язань, сума яких на 31.12.2010 р. становила 1 200 869 тис. грн. У їх складі обліковується заборгованість за позикою нерезидента та за цільовими і дисконтними облігаціями. В результаті збиткової діяльності власний капітал підприємства у 2010 році набув від'ємного значення та склав (-) 103 933 тис. грн.

У 2010 році на відміну від 2009 року, ТОВ «Будспецсервіс» отримало чистий дохід від реалізації продукції на суму 322 858 тис. грн., що пов'язано із введенням в експлуатацію та реалізацією квартир у будинках I черги будівництва по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва. Загалом, чисті доходи підприємства збільшилися на 17,8%, до 763 687 тис. грн. Як і раніше, діяльність підприємства була збитковою. Сума отриманого чистого збитку становила 143 009 тис. грн., що у 4,1 рази більше, ніж у попередньому році.

Фінансові зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс» станом на 31.12.2010 р. представлено заборгованістю за валютною позикою нерезидента України на суму 55 601 тис. дол. США (у національній валюті за курсом НБУ – 442 676 тис. грн.). Крім того, підприємством здійснено низку облігаційних випусків. Станом на 31.12.2010 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, IX (серій 2A, 2B, 2C, 2H, 2I, 2J, 2T та 2U) випуску – у стадії розміщення. Також в обігу перебувають дисконтні облігації серій 1D-1G (II випуск) номінальним обсягом 127 050 тис. грн.



Проект I черги будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва

Джерело: <http://www.novolipki.com>



Житловий квартал по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (I черги будівництва)

Джерело: <http://www.novolipki.com>



Генеральний план другої черги будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»



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

Джерело: <http://www.novolipki.com>



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>

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 А, В, С, Н, І, J, Т, U підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
АКТИВ						
I. Необоротні активи						
Незавершене будівництво	020	1	10 342	17 092	50 313	53 071
Основні засоби:						
залишкова вартість	030	57	818	1 720	1 564	1 593
первісна вартість*	031	84	912	2 036	2 173	2 438
знос*	032	27	94	316	609	845
Довгострокові фінансові інвестиції	040	125 796	–	–	–	302
Інші необоротні активи	070	19	–	–	171	–
Усього за розділом I	080	125 873	11 160	18 812	52 048	54 967
II. Оборотні активи						
Виробничі запаси	100	16	197 619	347 229	631 220	377 132
Готова продукція	130	676	65	65	65	123 861
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	160	74	296 950	3 741	133 204	1 046
первісна вартість	161	74	296 950	3 741	133 204	1 046
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	170	8	1 176	9 361	55 812	52 372
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	46 969	9 293	135 206	251 089	482 598
Поточні фінансові інвестиції	220	43	37 605	310 815	287	27 663
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	230	147	1 147	10 842	2 238	12 230
в іноземній валюті	240	–	3	245 635	74 512	1 718
Інші оборотні активи	250	964	9 685	32 382	42 000	2 733
Усього за розділом II	260	48 896	553 544	1 095 275	1 190 426	1 081 354
III. Витрати майбутніх періодів	270	2 962	210	217	248	179
Баланс	280	177 731	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 499
ПАСИВ						
I. Власний капітал						
Статутний капітал	300	51 089	57 101	57 101	57 101	86 101
Додатковий вкладений капітал	320	37	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(-) 4 903	(-) 6 105	(-) 12 191	(-) 47 026	(-) 190 034
Неоплачений капітал	360	12 577	–	–	–	–
Усього за розділом I	380	33 646	50 996	44 910	10 075	-103 933
II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування	430	–	–	–	–	–
III. Довгострокові зобов'язання	480	20 150	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	500	14 693	11 000	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–

	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Кредиторська заборгованість за товари	530	–	1 293	6 495	3 281	5 780
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	550	785	129	133	153	186
зі страхування	570	5	11	16	17	104
з оплати праці	580	11	23	35	34	221
Інші поточні зобов'язання	610	108 440	96 108	30 562	24 756	33 073
Усього за розділом IV	620	123 934	108 563	37 241	28 242	39 363
V. Доходи майбутніх періодів	630	–	–	–	–	–
Баланс	640	177 730	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 299

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

Стаття	Код рядка	2007	2008	2009	2010
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010	1 079	13 769	–	405 875
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	015	180	2 295	–	83 018
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	030	899	11 474	–	322 858
Інші операційні доходи	040	19 607	137 909	326 928	12 585
Інші звичайні доходи	050	312 014	149 102	321 217	428 244
Надзвичайні доходи	060	–	–	–	–
Разом чисті доходи	070	332 520	298 486	648 145	763 687
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	080	(-) 197 493	(-) 142 777	(-) 273 290	113 426
Матеріальні затрати	090	1 918	24 070	37 478	26 524
Витрати на оплату праці	100	240	443	489	974
Відрахування на соціальні заходи	110	420	162	180	482
Амортизація	120	67	223	332	310
Інші операційні витрати	130	216 706	263 298	605 417	324 592
Собівартість	140	611	10 479	–	–
Інші звичайні витрати	150	311 221	148 674	312 374	439 719
Надзвичайні витрати	160	–	–	–	–
Податок на прибуток	170	33	–	–	667
Разом чисті витрати	180	333 722	304 572	682 980	906 695
Чистий прибуток (збиток)	190	(-) 1 202	(-) 6 086	(-) 34 835	(-) 143 009