

Рейтинговий звіт BUDS 005-007 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:	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:	19.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	позитивний

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 2009 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.	06.06.2008 р.	25.11.2008 р.	13.03.2009 р.	19.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB	uaB
Прогноз:	Стабільний	Стабільний	Стабільний	Позитивний	Позитивний
Рейтингова дія:	Визначення	Підтвердження	Підтвердження	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

Позитивний прогноз вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні поточних ризиків.

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 ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:

- 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 2009 року обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 369,9 млн. грн., зокрема – 30,8 млн. грн. протягом I кварталу 2009 року);
- наявністю фінансової підтримки, що надає можливість проводити роботи за проектом будівництва житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького в Печерському районі м. Києва.

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

- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів на правах замовника, а також досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- нестабільністю показників фінансово-господарської діяльності Емітента за підсумками 2004-2008 років та I кварталу 2009 року;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	154,8	46 610,4	179 953,0	177 730,8	564 913,3	702 078,2	1 114 303,6	1 086 692
Дебіторська заборгованість	0,0	19 912,9	42 689,7	47 050,4	307 419,2	339 229,8	148 307,3	192 723,7
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	675,9	197 619,4	271 912,2	347 228,7	387 151,1
Довгострокові інвестиції	0,0	10 000,0	125 796,3	125 796,3	0,0	0,0	0	0
Незавершене будівництво	0,0	15 181,1	172,5	0,6	10 341,5	1 130,0	17 092	18 482,2
Короткострокові позики	0,0	20 178,0	9 750,0	14 692,7	11 000,0	4 525,9	0	0
Інші поточні зобов'язання	0,0	21 168,7	127 490,9	108 440,1	96 108,1	64 991,8	30 562,3	28 917,5
Власний капітал	154,8	4 965,5	15 133,1	33 646,1	50 996,0	51 117,4	44 909,8	31 251,5

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	6 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Разом доходи	32 486,2	33 513,5	44 067,1	332 519,7	148 395,2	298 485,8	101 657,5
Разом витрати	33 572,4	35 026,9	45 449,3	333 722,0	148 273,6	304 571,9	115 315,8
Чистий прибуток (збиток)	(-) 1 086,2	(-) 1 513,4	(-) 1 382,2	(-) 1 202,3	121,6	(-) 6 086,1	(-) 13 658,3

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

Станом на кінець I кварталу 2009 року обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 369,9 млн. грн. (зростання на 30,8 млн. грн. протягом I кварталу 2009 року), зокрема: 211 593,0 тис. грн. (зростання на 28 888 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року) – кошти, безпосередньо витрачені за проектом будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (першої черги будівництва), зокрема 10 829,1 тис. грн. – оплата послуг проектної організації, інше – купівля матеріалів та оплата послуг підрядних організацій.

Станом на середину червня 2009 року на будівельному майданчику виконані всі підготовчі роботи, прокладені внутрішньомайданчикові мережі, підрядниками проводяться роботи за усіма будинками першої черги одночасно, зокрема:

- за ж/б №1 – виконано облаштування шпунтової огорожі котловану, виконано облаштування каркасу паркінгу (2 поверхи), виконано облаштування каркасу будівлі;

- за ж/б №2 – виконано монолітні конструкції підземного паркінгу, здійснюється облаштування каркасу надземної частини на рівні 15 поверху, здійснюється викладення зовнішніх стін на рівні 6 поверху;

- за ж/б №3 – зведено каркас будівлі, викладено зовнішні та внутрішні стіни, проведено скління, облаштовано інженерні мережі будівлі, тривають роботи з облаштування фасаду будівлі та внутрішні оздоблювальні роботи;

- за ж/б №4 – зведено каркас підземного паркінгу, тривають роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 17 поверху, здійснюється викладення зовнішніх стін на рівні 6 поверху ;

- за ж/б №5 – зведено каркас будівлі, викладено зовнішні та внутрішні стіни, проведено скління, облаштовано інженерні мережі будівлі, тривають роботи з облаштування фасаду будівлі та внутрішні оздоблювальні роботи.

Введення об'єктів першої черги в експлуатацію заплановано протягом 2010 року.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого

характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлиблювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» зменшилась на 27 611,5 тис. грн., або на 2,48% (з 1 114 303,6 тис. грн. до 1 086 692,1 тис. грн.). Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено, насамперед, значним зменшенням обсягу коштів на рахунках товариства, при цьому зріс обсяг витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії та дебіторська заборгованість товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства та залученою позицією. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом I кварталу 2009 року була збитковою. Загалом, за результатами діяльності I кварталу 2009 року розмір чистого збитку товариства склав 13 658,3 тис. грн.

На сьогодні компанія продала в повному обсязі облігації: серії D – кількістю 412 500 штук; серії E – кількістю 412 500 штук; серії F – кількістю 412 500 штук; серії G – кількістю 64 792 штук (розміщення відбулося не в повному обсязі) та частину облігацій інших серій. Частина облігацій серій A, B, C, I, J, K, L, Q, M, H, N, O, P, R, S перебувають у Емітента для вторинного продажу.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	46 610,40	179 953,00	177 730,80	564 913,30	702 078,20	1 114 303,6	1 086 692
Необоротні активи	25 181,10	126 044,20	125 872,80	11 159,50	1 901,90	18 812,2	20 122,9
Незавершене будівництво	15 181,10	172,50	0,60	10 341,50	1 130,00	17 092	18 482,2
Основні засоби:	0,0	56,60	57,10	818,00	771,90	1 720,2	1 640,7
Довгострокові фінансові інвестиції:	10 000,00	125 796,30	125 796,30	0,0	0,0	0	0
Оборотні активи	21 429,30	46 869,40	48 895,80	553 544,10	699 966,80	1 095 274,8	1 066 351,3
Виробничі запаси	0,0	2,40	15,60	197 619,40	271 847,00	347 228,7	387 151,1
Незавершене виробництво	0,0	0,0	675,90	0,0	0,0	0	0
Готова продукція	0,0	1 499,90	0,0	65,20	65,20	65,2	65,2
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	18,00	74,00	296 950,30	316 199,30	3 741	3 690,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	2,20	195,20	7,80	1 176,30	6 671,50	9 360,5	9 465,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	19 910,70	42 476,50	46 968,60	9 292,60	16 359,00	135 205,8	179 567,4
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	43,10	37 604,80	71 262,10	310 815,3	306 104
Грошові кошти та їх еквіваленти:	171,90	129,60	147,20	1 150,40	562,80	256 476,5	139 501,5
Інші оборотні активи	1 344,50	2 547,80	963,60	9 685,10	17 000,10	32 381,9	40 805,9
Витрати майбутніх періодів	0,0	7 039,40	2 962,20	209,70	209,50	216,5	217,9
Пасив	46 610,40	179 953,00	177 730,80	564 913,30	702 078,20	1 114 303,6	1 086 692,1
Власний капітал	4 965,50	15 133,10	33 646,10	50 996,00	51 117,40	44 909,8	31 251,5
Статутний капітал	17 296,30	17 296,30	51 089,10	57 101,10	57 101,10	57 101,1	57 101,1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 087,00)	(2 650,40)	(4 902,80)	(6 105,10)	(5 983,60)	(12 191,2)	(25 849,5)
Неоплачений капітал	11 243,80	487,20	12 577,00	0,0	0,0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	26 739,80	20 149,50	405 354,30	574 765,20	1 032 152,7	1 023 225,9
Поточні зобов'язання	41 644,90	138 080,10	123 934,30	108 563,10	76 195,50	37 241	32 214,5
Короткострокові кредити банків	20 178,00	9 750,00	14 692,70	11 000,00	4 525,90	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	292,70	0,0	0,0	1 292,80	6 618,30	6 495	3 095,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:	5,50	839,20	801,50	162,20	59,60	183,8	201,9
Інші поточні зобов'язання	21 168,70	127 490,90	108 440,10	96 108,10	64 991,80	30 562,3	28 917,5
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2004	2005	2006	2007	6 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	372,0	214,2	973,8	899,2	11 473,5	11 474,2	0
Інші операційні доходи	32 111,1	2,0	24 599,8	19 606,6	530,5	137 909,2	96 130,5
Інші звичайні доходи	3,1	33 297,3	18 493,5	312 013,9	136 391,2	149 102,4	5 527,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом чисті доходи	32 486,2	33 513,5	44 067,1	332 519,7	148 395,2	298 485,8	101 657,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	13,2	197 492,7	66 901,7	142 777,1	29 633,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	1 917,5	9 845,3	24 070,4	6 017,5
Витрати на оплату праці	5,1	56,9	58,6	239,9	201,8	442,9	120,6
Відрахування на соціальні заходи	1,9	224,2	31,3	419,9	74,0	162,4	44,3
Амортизація	0,0	0,0	0,0	66,8	84,4	222,7	79,5
Інші операційні витрати	32 166,7	1 499,9	13 224,9	216 705,8	58 519,6	263 298,1	133 975,6
Інші звичайні витрати	1 398,7	33 245,9	20 198,9	311 221,3	135 971,4	148 673,7	4 711,3
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	32,8	0,0	0	0
Разом витрати	33 572,4	35 026,9	45 449,3	333 722,0	148 273,6	304 571,9	115 315,8
Чистий прибуток (збиток)	(1 086,2)	(1 513,4)	(1 382,2)	(1 202,3)	121,6	(6 086,1)	(13 658,3)

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»

Інформація про реалізацію будівельних проєктів Емітента



Хід робіт з будівництва ж/б 1 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 12.03.2009 р. та на 18.06.2009 р.



Хід робіт з будівництва ж/б 2 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 12.03.2009 р. та на 18.06.2009 р.



Хід робіт з будівництва ж/б 3 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 12.03.2009 р. та на 18.06.2009 р.



Хід робіт з будівництва ж/б 4 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 12.03.2009 р. та на 18.06.2009 р.



Хід робіт з будівництва ж/б 5 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 12.03.2009 р. та на 18.06.2009 р.