

Рейтинговий звіт BUDS 013-001 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 CC – 115 117 795,0 грн.; серії DD – 115 117 795,0 грн.; серії EE – 142 576 005,0 грн.; серії FF – 13 232 180,0 грн.; серії GG – 13 289 380,0 грн.; серії II – 15 082 795,0 грн.; серії JJ – 28 260 000,0 грн.; серії KK – 28 260 000,0 грн. на загальну суму: 470 935 950,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій CC – II – 65,0 грн.; серій JJ – KK – 90 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії CC – 1 771 043 шт.; серії DD – 1 771 043 шт.; серії EE – 2 193 477 шт.; серії FF – 203 572 шт.; серії GG – 204 452 шт.; серії II – 232 043 шт.; серії JJ – 314 шт.; серії KK – 314 шт. загальною кількістю: 6 376 258 шт.
Термін розміщення:	серій CC – KK - з 23.04.2013 р. по 22.04.2014 р.
Термін обігу:	серій CC – KK - з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 22.06.2017 р.
Термін погашення:	серій CC – KK - з 23.06.2017 р. по 07.02.2018 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	16.05.2013 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 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 2008-2012 рр., 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	16.05.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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.

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 трьох років ТОВ «Будспецсервіс» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 190 тис. кв. м;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій СС-КК;
- досвідом погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам.

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

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- 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	2008	2009	2010	2011	2012
Активи	1 114 304	1 242 721	1 136 499	1 017 761	1 620 836
Незавершені капітальні інвестиції	348 229	631 220	376 335	563 137	480 287
Власний капітал	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(251 023)
Довгострокові зобов'язання	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559	1 116 002
Дебіторська заборгованість	148 307	440 104	536 016	386 417	500 908
Кредиторська заборгованість	6 679	3 485	6 290	2 049	5 540

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	2012
Чистий дохід від реалізації	11 474	0	322 858	134 477	30 964
Собівартість реалізованої продукції	10 479	0	413 819	184 728	33 190
Валовий прибуток (збиток)	995	0	(90 962)	(50 250)	(2 226)
Операційний прибуток (збиток)	(124 394)	(278 489)	(134 813)	(91 258)	(19 420)
Податок на прибуток	0	0	667	222	0
Чистий прибуток (збиток)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(120 618)	(26 472)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Загальна інформація 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.

Операційна діяльність 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 №3, №4, №5, паркінги №26, №27;
- житлові будинки №6, №7, №9 (житлові будинки введено в експлуатацію у IV кварталі 2012 року), підземні паркінги №28, №30 (паркінг №30 введено в експлуатацію у листопаді 2012 року);
- житлові будинки №8, №10, №11, №12, підземні паркінги №29, №31;
- магазин №17 (введено в експлуатацію у листопаді 2012 року), спортивно-оздоровча будівля №21 (введено в експлуатацію у серпні 2012 року);
- спортивно-оздоровчий комплекс №15, магазин №16 та торгівельно-розважальний комплекс №18.

З метою фінансування будівництва житлових будинків №3, №4, №5 та паркінгів №26 та №27, які входять до складу II черги житлового кварталу, ТОВ «Будспецсервіс» здійснило випуск цільових облігацій серій CC, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK загальною номінальною вартістю 470 936,0 тис. грн., які є предметом рейтингування. Станом на кінець квітня 2013 року на об'єкті виконувались підготовчі та земляні роботи.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу підприємства становила 1 620 836,0 тис. грн. Суттєве зростання за період з 2008 року по 2012 рік, а саме на 506 532,4 тис. грн. (+45,5%) 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 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 251 023,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства на кінець 2012 року представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик (у т.ч. від нерезидентів), а також які надійшли від розміщення дисконтних та цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формують активи, які насамперед представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 480 287,0 тис. грн. (29,6% активів - витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів, вартість інженерних мереж за об'єктом будівництва по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві тощо), а також готовою продукцією – 523 806,0 тис. грн. (введені в експлуатацію об'єкти нерухомості II черги). На більш ліквідні активи – грошові кошти на рахунках (30 919,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (500 913,0 тис. грн. - заборгованість постачальників будівельних матеріалів, видані аванси, заборгованість за цінні папери тощо) приходилось 2,0% та 31% активів підприємства відповідно.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 2008-2012 рр. була збитковою, що було пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами. За результатами 2012 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 26 472,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Будспецсервіс» для фінансування поточної діяльності активно використовує залучені ресурси у вигляді позик.

ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 13 випусків облігацій, у т.ч. 12 випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з 13 випусків повністю погашено вісім випусків, чотири випуски перебувають у обігу, один випуск – на стадії розміщення.

Згідно з проспектом емісії на сьогодні облігації серій CC, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK перебувають на стадії розміщення. ТОВ «Будспецсервіс» отримало відповідні тимчасові свідоцтва НКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій за №№47-54/2/2013-Т від 05.04.2013 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	2008	2009	2010	2011	2012
I. Необоротні активи	18 812	52 048	54 966	31 455	42 726
Незавершені капітальні інвестиції	17 092	50 313	53 071	27 569	40 355
Основні засоби	1 720	1 564	1 153	2 123	2 332
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	302	1 275	0
Інші необоротні активи	0	171	367	0	0
II. Оборотні активи	1 095 275	1 190 425	1 081 353	98 128	1 577 931
виробничі запаси	347 229	631 220	794	16 067	14 019
незавершене виробництво	0	0	376 338	563 137	439 932
готова продукція	65	65	123 796	11 603	523 806
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 741	133 204	1 046	39 727	36 504
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	9 361	55 419	52 372	68 398	143 093
за виданими авансами	0	0	100 460	126 807	153 508
Інша поточна дебіторська заборгованість	135 206	251 089	382 138	151 485	167 808
Поточні фінансові інвестиції	310 815	287	27 663	407	66 792
Грошові кошти та їх еквіваленти	256 477	76 750	13 948	5 927	30 919
Інші оборотні активи	32 382	42 393	2 733	30	628
III. Витрати майбутніх періодів	217	248	179	179	179
Баланс	1 114 304	1 242 721	1 136 498	1 017 761	1 620 836
Пасив					
I. Власний капітал	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(251 023)
Статутний капітал	57 101	57 101	86 101	86 101	86 101
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(12 191)	(47 026)	(190 034)	(310 652)	(337 124)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559	1 116 002
Довгострокові кредити банків	0	0	442 676	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	758 193	635 559	1 116 002
Інші довгострокові зобов'язання	1 032 153	1 204 404	0	0	0
IV. Поточні зобов'язання	37 241	28 241	39 564	606 754	755 856
Короткострокові кредити банків	0	0	0	573 196	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	6 495	3 281	5 980	1 233	1 458
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0	0	7 372	135	3 733
з бюджетом	133	153	186	197	0
зі страхування	16	17	104	162	0
з оплати праці	35	34	221	322	349
Інші поточні зобов'язання	30 562	24 756	25 701	31 509	750 315
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0
Баланс	1 114 304	1 242 721	1 136 498	1 017 761	1 620 836

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	2012
Чистий дохід від реалізації продукції	11 474	0	322 858	134 477	30 964
Собівартість реалізованої продукції	10 479	0	413 819	184 728	33 190
Валовий прибуток (збиток)	995	0	(90 962)	(50 250)	(2 226)
Адміністративні витрати	0	0	14 041	5 607	5 710
Витрати на збут	0	0	2	6 375	5 898
Інші операційні доходи	137 909	326 928	12 585	13 769	109
Інші операційні витрати	263 298	605 417	42 393	42 795	5 695
Фінансові результати від операційної діяльності	(124 394)	(278 489)	(134 813)	(91 258)	(19 420)
Фінансові доходи	0	0	3 465	139	173
Фінансові витрати	0	0	15 469	10 283	7 256
Інші доходи	149 102	321 217	424 779	21 655	32 394
Інші витрати	148 674	312 374	420 304	40 649	32 363
Фінансові результати до оподаткування	(6 086)	(34 835)	(142 342)	(120 395)	(26 472)
Податок на прибуток	0	0	667	222	0
Чистий прибуток (збиток)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(120 618)	(26 472)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»