

Рейтинговий звіт BUDS 008-003 про визначення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будспецсервіс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облигації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• 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.
Номінальна вартість однієї облигації:	<ul style="list-style-type: none">• серії W – 70,00 грн.• серії X – 65 650,00 грн.• серії Y – 80,00 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії W – 165 920 штук• серії X – 70 штук• серії Y – 163 600 штук загальною кількістю: 329 590 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• 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.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій: <ul style="list-style-type: none">• серій W, X – по 20.05.2010 р.• серії Y – по 20.12.2010 р.
Термін погашення:	<ul style="list-style-type: none">• 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.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	03.09.2009 р.
Дата оновлення:	19.03.2010 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 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 IV квартал та 2009 рік загалом, 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	03.09.2009	24.11.2009 р.	19.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaBB
Прогноз	позитивний	позитивний	Стабільний
Рейтингова дія	визначення	оновлення	підвищення зі зміною прогнозу

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.

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 №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 будуть передаватися при погашенні облігацій серій W, X, Y;
- досвідом введення в експлуатацію житлових об'єктів;
- 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 2009 року обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 602,9 млн. грн. (зростання на 87,5 млн. грн. протягом IV кварталу 2009 року);
- наявністю в Емітента фінансової підтримки.

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

- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- негативними показниками фінансово-господарської діяльності Емітента за підсумками 2004-2009 років;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи	46 610,4	179 953,0	177 730,8	564 913,3	1 114 303,6	1 219 355,4	1 242 720,8
Дебіторська заборгованість	19 912,9	42 689,7	47 050,4	307 419,2	148 307,3	499 669,4	439 710,9
Виробничі запаси	0,0	0,0	675,9	197 619,4	347 228,7	534 099,8	631 284,7
Довгострокові інвестиції	10 000,0	125 796,3	125 796,3	0,0	0	0	0
Незавершене будівництво	15 181,1	172,5	0,6	10 341,5	17 092	46 699,2	50 313,4
Короткострокові позики	20 178,0	9 750,0	14 692,7	11 000,0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	21 168,7	127 490,9	108 440,1	96 108,1	30 562,3	25 655,9	24 755,8
Власний капітал	4 965,5	15 133,1	33 646,1	50 996,0	44 909,8	13 012,8	10 075,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	32 486,2	33 513,5	44 067,1	332 519,7	298 485,8	585 708	648 145,3
Разом витрати	33 572,4	35 026,9	45 449,3	333 722,0	304 571,9	617 605,2	682 979,9
Чистий прибуток (збиток)	(1 086,2)	(1 513,4)	(1 382,2)	(1 202,3)	(6 086,1)	(31 897,2)	(34 834,6)

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 6 випусків 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, О, Р, Q, R, S (ж/б №1 та ж/б №4), Т (ж/б №3), U, V (ж/б №5). Також компанія здійснила випуск дисконтних облігацій (серії D, E, F, G).

Станом на кінець IV кварталу 2009 року обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 602,9 млн. грн. (зростання на 87,5 млн. грн. протягом IV кварталу 2009 року), зокрема: 150 343,3 тис. грн. – кошти, витрачені 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; 444 221,8 тис. грн. (зростання на 88 462,2 тис. грн. протягом IV 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 41 920,2 тис. грн. – відсотки за кредитом, 21 695,8 тис. грн. – оплата послуг проектної організації, інше – купівля матеріалів та оплата послуг підрядних організацій.

Станом на середину березня 2010 року на за проектом виконані всі підготовчі роботи, прокладені внутрішньомайданчикові мережі, підрядниками проводяться роботи за усіма будинками першої черги одночасно, зокрема:

- за ж/б №1 – зведено каркас будівлі, викладено внутрішні стіни, проведено скління, на завершальній стадії знаходяться роботи з облаштування фасаду та внутрішніх інженерних мереж;
- за ж/б №2 – виконано монолітні конструкції підземного паркінгу, зведено каркас будівлі, викладено зовнішні стіни, проведено скління, тривають роботи з облаштування фасаду та внутрішніх інженерних мереж;
- 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, тривають роботи з облаштування фасаду та внутрішніх інженерних мереж;

- 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.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від погашення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку. Загалом в Києві нараховується біля 200 будівельних об'єктів, що передбачають зведення багатоквартирних житлових будинків. Протягом року роботи на більшості з них були зупинені або відбувалися ледь помітними темпами. Активні роботи йшли лише на окремих майданчиках.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» зросла на 23 365,4 тис. грн., або на 1,9% (з 1 219 355,4 тис. грн. до 1 242 720,8 тис. грн.). Основними елементами активу товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії, дебіторська заборгованість та грошові кошти на рахунках товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 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 2009 року була збитковою. Загалом, за результатами діяльності протягом 2009 року розмір чистого збитку товариства склав 34 834,6 тис. грн.

Станом на кінець 2009 року ТОВ «БУДСПЕЦСЕРВІС» здійснило 100% розміщення облігацій, а саме серій А, В, С, D, E, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y. Всі облігації продано інвесторам. Облігацій, які перебувають у Емітента для вторинного продажу, немає.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Будспецсервіс» підвищено до рівня **aaBB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Актив	179 953,00	177 730,80	564 913,30	1 114 303,6	1 219 355,4	1 242 720,8
Необоротні активи	126 044,20	125 872,80	11 159,50	18 812,2	48 177,7	52 048,1
Незавершене будівництво	172,50	0,60	10 341,50	17 092	46 699,2	50 313,4
Основні засоби	56,60	57,10	818,00	1 720,2	1 307,7	1 564,0
Довгострокові фінансові інвестиції	125 796,30	125 796,30	0,0	0	0	0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0	170,8	170,8
Оборотні активи	46 869,40	48 895,80	553 544,10	1 095 274,8	1 170 944,9	1 190 425,2
Виробничі запаси	2,40	15,60	197 619,40	347 228,7	534 099,8	631 219,5
Незавершене виробництво	0,0	675,90	0,0	0	0	0
Готова продукція	1 499,90	0,0	65,20	65,2	65,2	65,2
Дебіторська заборгованість за товари:	18,00	74,00	296 950,30	3 741	263 528,9	133 203,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	195,20	7,80	1 176,30	9 360,5	38 377,9	55 418,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	42 476,50	46 968,60	9 292,60	135 205,8	197 762,6	251 088,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	43,10	37 604,80	310 815,3	0	287,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:	129,60	147,20	1 150,40	256 476,5	93 913,3	76 749,6
Інші оборотні активи	2 547,80	963,60	9 685,10	32 381,9	43 197,3	42 393
Витрати майбутніх періодів	7 039,40	2 962,20	209,70	216,5	232,8	247,5
Пасив	179 953,00	177 730,80	564 913,30	1 114 303,6	1 219 355,4	1 242 720,8
Власний капітал	15 133,10	33 646,10	50 996,00	44 909,8	13 012,8	10 075,2
Статутний капітал	17 296,30	51 089,10	57 101,10	57 101,1	57 101,1	57 101,1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 650,40)	(4 902,80)	(6 105,10)	(12 191,2)	(44 088,3)	(47 025,8)
Неоплачений капітал	487,20	12 577,00	0,0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	26 739,80	20 149,50	405 354,30	1 032 152,7	1 176 647,9	1 204 404,4
Поточні зобов'язання	138 080,10	123 934,30	108 563,10	37 241	26 694,7	28 241,2
Короткострокові кредити банків	9 750,00	14 692,70	11 000,00	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	1 292,80	6 495	3 835,5	3 281,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:	839,20	801,50	162,20	183,8	203,2	204
Інші поточні зобов'язання	127 490,90	108 440,10	96 108,10	30 562,3	25 655,9	24 755,8
Доходи майбутніх періодів	0,0	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	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажів	214,2	973,8	899,2	11 474,2	0	0
Інші операційні доходи	2,0	24 599,8	19 606,6	137 909,2	266 275,5	326 928,3
Інші звичайні доходи	33 297,3	18 493,5	312 013,9	149 102,4	319 432,5	321 217,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Разом чисті доходи	33 513,5	44 067,1	332 519,7	298 485,8	585 708	648 145,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	13,2	197 492,7	142 777,1	175 118,4	273 290,3
Матеріальні витрати	0,0	0,0	1 917,5	24 070,4	28 814,1	37 477,5
Витрати на оплату праці	56,9	58,6	239,9	442,9	362,4	488,8
Відрахування на соціальні заходи	224,2	31,3	419,9	162,4	133,2	179,7
Амортизація	0,0	0,0	66,8	222,7	241,9	332,4
Інші операційні витрати	1 499,9	13 224,9	216 705,8	263 298,1	450 996,2	605 417,4
Інші звичайні витрати	33 245,9	20 198,9	311 221,3	148 673,7	312 175,8	312 374,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	32,8	0	0	0
Разом витрати	35 026,9	45 449,3	333 722,0	304 571,9	617 605,2	682 979,9
Чистий прибуток (збиток)	(1 513,4)	(1 382,2)	(1 202,3)	(6 086,1)	(31 897,2)	(34 834,6)

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»



Хід робіт з будівництва ж/б 1 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 19.11.2009 р. та на 18.03.2010 р.



Хід робіт з будівництва ж/б 2 по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом (зліва-направо): на 19.11.2009 р. та на 18.03.2010 р..



Ж/б 3 по вул. Професора Підви́соцького у Печерському районі м. Киє́ва



Хід робіт з будівництва ж/б 4 по вул. Професора Підви́соцького у Печерському районі м. Киє́ва станом (зліва-направо): на 19.11.2009 р. та на 18.03.2010 р.



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