

Рейтинговий звіт BUDS 009-009 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 А – 150 492 276,00 грн., серії В – 117 846 630,00 грн., серії С – 181 873 792,00 грн., серії Н – 14 951 640,00 грн., серії І – 12 382 722,00 грн., серії J – 11 161 792,00 грн., серії Т – 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 А – 66,00 грн., серії В – 66,00 грн., серії С – 64,00 грн., серії Н – 66,00 грн., серії І – 66,00 грн., серії J – 64,00 грн., серії Т – 77 115,00 грн., серії U – 81 885,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 2 280 186 шт., серії В – 1 785 555 шт., серії С – 2 841 778 шт., серії Н – 226 540 шт., серії І – 187 617 шт., серії J – 174 403 шт., серії Т – 384 шт., серії U – 265 шт. загальною кількістю: 7 496 728 шт.
Термін розміщення:	серій А, В, С, Н, І, J, Т, U – з 20.07.2010 р. по 19.07.2011 р.
Термін обігу:	серії А – 26.11.2015 р., серії В – 26.11.2015 р., серії С – 29.09.2016 р., серії Н – 26.11.2015 р., серії І – 26.11.2015 р., серії J – 29.09.2016 р., серії Т – 27.10.2016 р., серії U – 27.10.2016 р.
Термін погашення:	серії А, В, Н, І – з 27.11.2015 р. по 27.09.2016 р., серій С, J – з 30.09.2016 р. по 28.07.2017 р., серії Т, U – з 28.10.2016 р. по 28.08.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	15.06.2012 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 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 2012 року, 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

Дата	23.06.2010	02.12.2010	14.03.2011	16.06.2011	06.09.2011	09.12.2011	20.03.2012	15.06.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

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 Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 130 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування будівництва об'єктів II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (ж.б. №6, №7, №9, підземні паркінги №28, 30) до 537,7 млн. грн. (+ 47,2 млн. грн. протягом I кварталу 2012 року), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-У;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

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

- збитковою діяльністю Емітента 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

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012
Активи	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 499	1 017 761	1 153 324
Незавершені капітальні інвестиції	10 342	17 092	50 313	53 071	27 569	29 880
Власний капітал	50 996	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(317 749)
Довгострокові зобов'язання	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559	1 092 986
Дебіторська заборгованість	307 419	148 307	440 104	536 016	386 417	418 218
Кредиторська заборгованість	1 455	6 679	3 485	6 290	2 049	36 688

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	2011	I кв. 2012
Разом чисті доходи	332 520	298 486	648 145	763 687	170 040	170 040	10 579
Разом витрати	333 722	304 572	682 980	906 695	290 658	290 659	17 676
Чистий прибуток (збиток)	(1 202)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(120 618)	(120 618)	(7 097)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Будспецсервіс» (далі – ТОВ «Будспецсервіс», або Емітент) було зареєстровано Печерською районною у місті Києві Державною адміністрацією 09.09.2003 р.

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.

З метою фінансування будівництва житлових будинків №6, №7 та №9, підземних паркінгів №28 та №30, які входять до складу II черги житлового кварталу, ТОВ «Будспецсервіс» здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С, Н, І, J, Т, U загальним номінальним обсягом 540 020,5 тис. грн.

Станом на 31.03.2012 р. по будинках №6, №7, №9, підземних паркінгах №28, №30 виконувались роботи з цегляної кладки, фасадні роботи, пусконаладжувальні роботи ліфтів, благоустрою прилеглої території тощо. На кінець березня 2012 року будівельні роботи профінансовано на загальну суму 537 678,9 тис. грн. (+ 47 223,5 тис. грн. протягом I кварталу 2012 року). За даними компанії станом на 31.03.2012 р. план фінансування виконано на 101,6%.

Протягом I кварталу 2012 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 2 476,0 млн. грн., що на 2,7% більше ніж за відповідний період 2011 року. Проте, необхідно відмітити, що протягом I кварталу 2012 року спостерігається значне уповільнення темпів зростання цього показника (за підсумками січня поточного року зростання обсягу виконаних будівельних робіт становило 13,4% у порівнянні з січнем 2011 року). Уповільнення темпів зростання обсягу виконаних будівельних робіт частково пов'язано з фактичним завершенням реалізації крупних інфраструктурних проектів, у рамках підготовки до Євро-2012.

За даними Головного управління статистики, станом на 01.01.2012 р. у м. Києві налічувалося 568 об'єктів, які знаходилися в стадії незавершеного будівництва. Кількість незавершених об'єктів порівняно з попереднім періодом обліку зросла на 99 одиниць або на 21%. У січні–березні 2012 року за рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду в місті введено в експлуатацію 157 житлових будинків загальною площею 178,8 тис. кв. м, що на 14,4% більше, ніж за I квартал 2011 року.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» дорівнювала 1 153 324,0 тис. грн. Зростання валюти балансу на 135 563,0 тис. грн. протягом

І кварталом 2012 року відбулось за рахунок здійснення підприємством авансових платежів, витрат, пов'язаних з будівництвом, у структурі пасиву – за рахунок надходження коштів у рамках діючих кредитних договорів, розміщення облігацій. У І кварталі 2012 року джерелами формування активів ТОВ «Будспецсервіс» виступали позикові та залучені ресурси.

Позикові ресурси підприємства на кінець І кварталу 2011 року були представлені, переважно коштами від розміщення облігацій власного випуску, а також коштами, які надійшли у формі позик – 1 092 986,0 тис. грн.

Вищевказані джерела на кінець І кварталу 2012 року формували активи, які представлені здійсненими капітальними інвестиціями – 673 870,0 тис. грн. або 58% валюти балансу (витрати пов'язані з будівництвом житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького). На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (418 218,0 тис. грн., переважно здійснені авансові платежі на виконання будівельних робіт) та грошові кошти на рахунках (13 185,0 тис. грн.) приходилось 37% валюти балансу.

В аналізований період компанія отримувала доходи переважно від продажу квартир у збудованих будинках. В цілому, діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом І кварталу 2012 року була збитковою, що пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проєктів, сплату відсотків тощо. За результатами перших трьох місяців 2012 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 7 097,0 тис. грн.

ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 10 випусків облігацій, у т.ч. дев'ять випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. Крім того, у травні 2012 року підприємством заплановано здійснити ще один випуск цільових облігацій. На сьогодні з десяти випусків повністю погашено сім випусків, три випуски перебувають у обігу.

Облігацій серій 2А-2С було розміщено в повному обсязі (Свідоцтва ДКЦПФР №№ 40-42/2/10). Пізніше ТОВ «Будспецсервіс» здійснило частковий викуп власних облігацій, а саме: серії 2А (99,7% від загальної кількості випуску), серії 2С (82,5% від загальної кількості випуску), а також повний викуп облігацій серії 2В. Облігації серій 2Н, 2І, 2J, 2Т та 2U на кінець І кварталу 2012 року розміщено у повному обсязі (Свідоцтва ДКЦПФР №№43-47/2/10).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій А, В, С, Н, І, J, Т, У підтверджено 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.

	2007	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012
Актив						
I. Необоротні активи	11 160	18 812	52 048	54 966	31 455	32 849
Незавершені капітальні інвестиції	10 342	17 092	50 313	53 071	27 569	29 880
Основні засоби	818	1 720	1 564	1 153	2 123	2 604
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	1 120 296
виробничі запаси	197 619	347 229	631 220	794	16 067	10 720
незавершене виробництво	0	0	0	376 338	563 137	643 990
готова продукція	65	65	65	123 796	11 603	11 603
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	296 950	3 741	133 204	1 046	39 727	112 547
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 1476	9 361	55 419	52 372	68 398	87 101
за виданими авансами	0	0	0	100 460	126 807	188 811
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 293	135 206	251 089	382 138	151 485	29 759
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	13 185
Інші оборотні активи	9 685	32 382	42 393	2 733	30	492
III. Витрати майбутніх періодів	210	217	248	179	179	179
Баланс	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 498	1 017 761	1 153 324
Пасив						
I. Власний капітал	50 996	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)	(231 648)
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)	(317 749)
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	1 092 986
Довгострокові кредити банків	0	0	0	442 676	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	0	758 193	635 559	1 092 986
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	291 986
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	891
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	0	7 372	135	35 118
з бюджетом	129	133	153	186	197	206
зі страхування	11	16	17	104	162	159
з оплати праці	23	35	34	221	322	314
Інші поточні зобов'язання	96 108	30 562	24 756	25 701	31 509	255 298
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 498	1 017 761	1 153 324

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	899	11 474	0	322 858	134 477	134 477	9 175
Собівартість реалізованої продукції	611	10 479	0	413 819	184 727	184 728	9 077
Валовий прибуток (збиток)	289	995	0	(90 962)	(50 250)	(50 250)	98
Адміністративні витрати	0	0	0	14 041	5 607	5 607	1 298
Витрати на збут	0	0	0	2	6 375	6 375	1 075
Інші операційні доходи	19 607	137 909	326 928	12 585	13 769	13 769	77
Інші операційні витрати	216 706	263 298	605 417	42 393	42 795	42 795	662
Фінансові результати від операційної діяльності	(196 811)	(124 394)	(278 489)	(134 813)	(91 258)	(91 258)	(2 860)
Фінансові доходи	0	0	0	3 465	139	139	52
Фінансові витрати	0	0	0	15 469	10 283	10 283	4 289
Інші доходи	312 014	149 102	321 217	424 779	21 655	21 655	1 275
Інші витрати	311 221	148 674	312 374	420 304	40 649	40 649	1 275
Фінансові результати до оподаткування	(1 170)	(6 086)	(34 835)	(142 342)	(120 396)	(120 395)	(7 095)
Податок на прибуток	33	0	0	667	222	222	2
Чистий прибуток (збиток)	(1 202)	(6 086)	(34 835)	(143 009)	(120 618)	(120 618)	(7 097)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»



Хід будівництва II черги житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва станом на кінець квітня 2012 року

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»