

Рейтинговий звіт BUDS 010-001 про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Будспецісервіс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	серії К – 230 200 604,0 грн., серії L – 30 458 236,0 грн., серії M – 30 458 236,0 грн., серії N – 41 360 340,0 грн., серії O – 18 971 388,0 грн., серії P – 5 597 290,0 грн., серії Q – 5 597 290,0 грн., серії R – 4 571 400,0 грн., серії S – 2 325 195,0 грн., V – 30 090 000,0 грн., W – 10 920 000,0 грн. на загальну суму: 410 549 979,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії К – 68,0 грн., серії L – 58,0 грн., серії M – 58,0 грн., серії N – 60,0 грн., серії O – 68,0 грн., серії P – 58,0 грн., серії Q – 58,0 грн., серії R – 60,0 грн., серії S – 45,0 грн., V – 85 000,0 грн., W – 78 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії К – 3 385 303 шт., серії L – 525 142 шт., серії M – 525 142 шт., серії N – 689 339 шт., серії O – 278 991 шт., серії P – 96 505 шт., серії Q – 96 505 шт., серії R – 76 190 шт., серії S – 51 671 шт., V – 354 шт., W – 140 шт. загальною кількістю: 5 725 282 шт.
Термін розміщення:	серій К – W – з 16.03.2012 р. по 15.03.2013 р.
Термін обігу:	серій К – W – з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 12.12.2016 р.
Термін погашення:	серій К – W – з 13.12.2016 р. по 21.06.2017 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	24.04.2012 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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за 2007-2011 рр., 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	24.04.2012
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 двох років Емітентом було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 130 тис. кв. м.;
- ступенем будівельної готовності об'єктів II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва (станом на 31.03.2012 р.: будинок №11 - 30%; будинок №12 - 13%; будинок №10 - 13%; будинок №8 – 4%; паркінг №29 – 34%; паркінг №31 – 15%), приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій K-W;
- 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
Активи	564 913	1 114 304	1 242 721	1 136 499	1 017 761
Незавершені капітальні інвестиції	10 342	17 092	50 313	53 071	27 569
Власний капітал	50 996	44 910	10 075	(103 933)	(224 551)
Довгострокові зобов'язання	405 354	1 032 153	1 204 404	1 200 869	635 559
Дебіторська заборгованість	307 419	148 307	440 104	536 016	386 417
Кредиторська заборгованість	1 455	6 679	3 485	6 290	2 049

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

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

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., 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.

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, підземного паркінгу №28, підземного паркінгу №30 ТОВ «Будспецсервіс» здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С, Н, І, J, Т, U загальною номінальною вартістю 540 020,5 тис. грн. З метою фінансування будівництва житлових будинків №8, №10, №11, №12 та підземних паркінгів №29 та №31 ТОВ «Будспецсервіс» здійснило випуск цільових облігацій серій К, L, M, N, O, P, Q, R, S, V, W загальною номінальною вартістю 410 550,0 тис. грн., які є предметом рейтингування.

Станом на 31.03.2012 р. по будинках №8, 10, 11, 12 виконуються роботи з влаштування пального поля, а також з возведення залізобетонних монолітних конструкцій. За даними ТОВ «Будспецсервіс», на кінець I кварталу 2012 року ступінь будівельної готовності житлового будинку №8 становив 3,4%; житлового будинку №10 – 13,2%; житлового будинку №11 – 30,3%; житлового будинку №12 – 13,4%; підземного паркінгу №29 – 34%; підземного паркінгу №31 – 15%.

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігалось в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Роботи з капітального ремонту становили 1 152,1 млн. грн. або 8,0% від загального обсягу будівельних робіт. Роботи з поточного ремонту склали 324,0 млн. грн. або 2,3%. Протягом 2011 року будівельна галузь України продовжувала перебувати під негативним впливом факторів недостатньої державної підтримки, обмеженого доступу до кредитних ресурсів забудовників і покупців нерухомості.

На думку агентства, до кінця поточного року та в I півріччі 2012 року активність на ринку нерухомості буде залишатися на низькому рівні. Дана тенденція обумовлена скороченням, а в окремих випадках, припиненням іпотечного кредитування рядом

комерційних банків. Крім того, через нестабільність попиту на зовнішніх і внутрішніх ринках, спостерігається падіння темпів виробництва в ключових галузях України, що приводить до зниження реальних доходів населення. На фоні цього, погіршується структура витрат домогосподарств, а саме ріст питомої ваги продовольчих витрат і витрат на послуги зменшує можливість населення здійснювати заощадження й інвестиції (в т.ч. у нерухомість).

Протягом періоду з 2007 року по 2011 рік валюта балансу ТОВ «Будспецсервіс» суттєво зросла на 80%, до 1 017 761,0 тис. грн., переважно за рахунок незавершеного виробництва (витрати, пов'язані з реалізацією проекту по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва). Станом на 31.12.2011 р. оборотні активи становили 97% валюти балансу та були сформовані з: товарно-виробничих запасів у розмірі 593 345,0 тис. грн., у т. незавершене виробництво – 563 137,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з будівництвом); поточної дебіторської заборгованості – 386 417,0 тис. грн., а саме: дебіторська заборгованість за товари та послуги – 39 727,0 тис. грн. (заборгованість постачальників будівельних матеріалів), дебіторська заборгованість за виданими авансами – 126 807,0 тис. грн., а також інша поточна заборгованість – 151 485,0 тис. грн.; грошових коштів та їх еквівалентів на загальну суму 5 927,0 тис. грн.

Необоротні активи на кінець грудня 2011 року становили 31 455,0 тис. грн. та були сформовані за рахунок незавершеного будівництва – 27 569,0 тис. грн. (вартість інженерних мереж для об'єкта будівництва по вул. Професора Підвисоцького у м. Києві), основних засобів залишковою вартістю 2 123,0 тис. грн., довгострокових фінансових інвестицій – 1 275,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Будспецсервіс» були запозичені кошти. Довгострокові зобов'язання на кінець аналізованого періоду становили 635 559,0 тис. грн. і склались з заборгованості за розміщеними цільовими та дисконтними облігаціями. Поточні зобов'язання у розмірі 606 754,0 тис. грн. на кінець IV кварталу 2011 року представлені насамперед заборгованістю за позиками (короткострокові кредит банків) у розмірі 573 796,0 тис. грн. або 95% поточних зобов'язань.

В результаті збиткової діяльності протягом 2007-2011 рр. власний капітал підприємства мав від'ємне значення та на кінець грудня 2011 року складав (-) 224 551,0 тис. грн., у т.ч. статутний капітал – 86 101,0 тис. грн. та непокритий збиток – 310 652,0 тис. грн.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 2007-2011 рр. була збитковою, що пов'язано насамперед з здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів. За результати 2011 року підприємство отримало збитки у розмірі (-) 120 618,0 тис. грн.

ТОВ «Будспецсервіс» в цілому здійснило 10 випусків облігації, у т.ч. дев'ять випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з десяти випусків повністю погашено сім випусків, три випуски перебувають у обігу. Згідно зареєстрованого проспекту емісії, розміщення цільових облігацій

(випуск X) серій K, L, M, N, O, P, Q, R, S, V, W передбачено у період з 16.03.2012 р. по 15.03.2013 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

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «Будспецсервіс», тис. грн.

	2007	2008	2009	2010	2011
Актив	564 913,3	1 114 303,6	1 242 720,8	1 136 497,9	1 017 761,0
I. Необоротні активи	11 159,5	18 812,2	52 048,1	54 965,9	31 455,0
Незавершені капітальні інвестиції	10 341,5	17 092,0	50 313,4	53 071,0	27 569,0
Основні засоби	818,0	1 720,2	1 564,0	1 153,0	2 123,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	302,0	1 275,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	170,8	367,0	0,0
II. Оборотні активи	553 544,1	1 095 274,8	1 190 425,2	1 081 353,0	98 128,0
виробничі запаси	197 619,4	347 228,7	631 219,5	794,0	16 067,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	376 338,0	563 137,0
готова продукція	65,2	65,2	65,2	123 796,0	11 603,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	296 950,3	3 741,0	133 203,5	1 046,0	39 727,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	1 1476,0	9 360,5	55 418,9	52 372,0	68 398,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	100 460,0	126 807,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 292,6	135 205,8	251 088,5	382 138,0	151 485,0
Поточні фінансові інвестиції	37 604,8	310 815,3	287,1	27 663,0	407,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 150,4	256 476,5	76 749,6	13 948,0	5 927,0
Інші оборотні активи	9 685,1	32 381,9	42 393,0	2 733,0	30,0
III. Витрати майбутніх періодів	209,7	216,5	247,5	179,0	179,0
Пасив	564 913,3	1 114 303,6	1 242 720,8	1 136 499,9	1 017 761,0
I. Власний капітал	50 996,0	44 909,8	10 075,2	(103 933,0)	(224 551,0)
Статутний капітал	57 101,1	57 101,1	57 101,1	86 101,0	86 101,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 105,1)	(12 191,2)	(47 025,8)	(190 034,0)	(310 652,0)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	405 354,3	1 032 152,7	1 204 404,4	1 200 869,0	635 559,0
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	442 676,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	758 193,0	635 559,0
Інші довгострокові зобов'язання	405 354,3	1 032 152,7	1 204 404,4	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	108 563,1	37 241,0	28 241,2	39 563,9	606 754,0
Короткострокові кредити банків	11 000,0	0,0	0,0	0,0	573 196,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 292,8	6 495,0	3 281,3	5 980,0	1 233,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	7 372,0	135,0
з бюджетом	129,0	132,6	152,7	186,0	197,0
зі страхування	10,6	16,2	17,1	104,0	162,0
з оплати праці	22,6	35,0	34,2	221,0	322,0
Інші поточні зобов'язання	96 108,1	30 562,3	24 755,8	25 701,0	31 509,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Показник	2007	2008	2009	2010	2011
Чистий дохід від реалізації продукції	899,2	11 474,2	0,0	322 858,0	134 477,0
Собівартість реалізованої продукції	610,7	10 478,8	0,0	413 819,0	184 728,0
Валовий прибуток (збиток)	288,5	995,4	0,0	(90 962,0)	(50 250,0)
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	14 041,0	5 607,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	2,0	6 375,0
Інші операційні доходи	19 606,6	137 909,2	326 928,3	12 585,0	13 769,0
Інші операційні витрати	216 705,8	263 298,1	605 417,4	42 393,0	42 795,0
Фінансові результати від операційної діяльності	(196 810,7)	(124 393,5)	(278 489,1)	(134 813,0)	(91 258,0)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	3 465,0	139,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	15 469,0	10 283,0
Інші доходи	312 013,9	149 102,4	321 217,0	424 779,0	21 655,0
Інші витрати	311 221,3	148 673,7	312 374,4	420 304,0	40 649,0
Фінансові результати від до оподаткування	(1 169,5)	(6 086,1)	(34 834,6)	(142 342,0)	(120 395,0)
Податок на прибуток	32,8	0,0	0,0	667,0	222,0
Чистий прибуток (збиток)	(1 202,3)	(6 086,1)	(34 834,6)	(143 009,0)	(120 618,0)



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

Джерело: 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 початок квітня 2012 року

Джерело: ТОВ «Будспецсервіс»