

Рейтинговий звіт BUDS 009-012 про оновлення кредитних рейтингів

| | |
|--|--|
| 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: | серій А – U – 540 020 537,00 грн.; серій К – W – 410 549 979,0 грн.; серій X, Y – 18 779 315,0 грн.; серій Z – BB – 51 690 604,0 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.; 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., серії V – 85 000,0 грн., серії W – 78 000,0 грн.; серії X – 58,0 грн., серії Y – 185,0 грн.; серії Z – 58,0 грн.; серії AA – 57,0 грн.; серії BB – 72,0 грн. |
| Кількість облігацій: | серій А – U – 7 496 728 шт.; серій К – W – 5 725 282 шт.; серій X – Y – 177 243 шт.; серії Z – BB – 831 666 шт. |
| Термін розміщення: | серії А – U – з 20.07.2010 р. по 19.07.2011 р.; серії К – W – з 16.03.2012 р. по 15.03.2013 р.; серії X, Y – з 28.05.2012 р. по 25.09.2012 р.; серії Z – BB – з 29.08.2012 р. по 28.08.2013 р. |
| Термін обігу: | з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: 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.; серії К – W – 12.12.2016 р.; серії X – 23.04.2014 р., серії Y – 25.04.2013 р.; серії Z – BB – 27.08.2015 р. |
| Термін погашення: | серії А, В, Н, І – з 27.11.2015 р. по 27.09.2016 р., серії 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.; серії К – W – з 13.12.2016 р. по 21.06.2017 р.; серії X – з 24.04.2014 р. по 24.10.2014 р., серії Y – з 26.04.2013 р. по 25.10.2013 р.; серії Z – BB – з 28.08.2015 р. по 26.02.2016 р. |
| Рейтингова дія: | оновлення |
| Дата визначення: | серії А – U – 23.06.2010 р.; серії К – W – 24.04.2012 р.; серії X, Y – 24.05.2012 р.; серії Z – BB – 23.08.2012 р. |
| Дата оновлення: | 15.03.2013 р. |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | серії А – U: uaBBB; серії К – W: uaBB; серії X, Y: uaBB; серії Z – BB: 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 оновлення кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Будспецсервіс» за IV квартал та 2012 рік загалом, 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 випуску облігацій серій А-U

| Дата | 23.06.2010 | 16.06.2011 | 06.09.2011 | 09.12.2011 | 20.03.2012 | 15.06.2012 | 23.08.2012 | 11.12.2012 | 15.03.2013 |
|--|------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaB+ | uaB+ | uaB+ | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB | uaBBB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | позитивний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | підвищення зі зміною прогнозу | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підвищення |

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій K-W

| Дата | 24.04.2012 | 23.08.2012 | 11.12.2012 | 15.03.2013 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій X, Y

| Дата | 24.05.2012 | 23.08.2012 | 11.12.2012 | 15.03.2013 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaBB | uaBB | uaBB | uaBB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій серій Z-BB

| Дата | 23.08.2012 | 11.12.2012 | 15.03.2013 |
|--|------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaBB | uaBB | uaBB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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 боргових зобов'язань ТОВ «Будспецсервіс» підтримується:

- значним досвідом будівництва об'єктів житлової нерухомості: протягом останніх двох років ТОВ «Будспецсервіс» було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею понад 190 тис. кв. м;
- збільшенням обсягу фінансування об'єктів будівництва II черги житлового кварталу по вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі м. Києва до 1 003,2 млн. грн. (+133,1 млн. грн. протягом IV кварталу 2012 року), приміщення в яких мають бути передані за випусками цільових облігацій;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.

Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ТОВ «Будспецсервіс» обмежується:

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- 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, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I кв. 2012 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|-------------|-----------|
| Активи | 1 114 304 | 1 242 721 | 1 136 499 | 1 017 761 | 1 153 324 | 1 174 833 | 1 315 175 | 1 620 836 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 348 229 | 631 220 | 376 335 | 563 137 | 643 990 | 755 345 | 848 437 | 480 287 |
| Власний капітал | 44 910 | 10 075 | (103 933) | (224 551) | (317 749) | (240 203) | (246 135) | (251 023) |
| Довгострокові зобов'язання | 1 032 153 | 1 204 404 | 1 200 869 | 635 559 | 1 092 986 | 1 076 679 | 1 116 692 | 1 116 002 |
| Дебіторська заборгованість | 148 307 | 440 104 | 536 016 | 386 417 | 418 218 | 328 662 | 349 795 | 500 908 |
| Кредиторська заборгованість | 6 679 | 3 485 | 6 290 | 2 049 | 36 688 | 4 626 | 5 569 | 5 540 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|-------------|----------|
| Чистий дохід від реалізації | 11 474 | 0 | 322 858 | 134 477 | 9 342 | 28 579 | 30 964 |
| Собівартість реалізованої продукції | 10 479 | 0 | 413 819 | 184 728 | 9 196 | 30 552 | 33 190 |
| Валовий прибуток (збиток) | 995 | 0 | (90 962) | (50 250) | 146 | (1 973) | (2 226) |
| Операційний прибуток (збиток) | (124 394) | (278 489) | (134 813) | (91 258) | (9 453) | (14 913) | (19 420) |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 667 | 222 | 0 | 0 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (6 086) | (34 835) | (143 009) | (120 618) | (15 672) | (21 584) | (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 №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 торговельно-розважальний комплекс №18.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу підприємства становила 1 620 836,0 тис. грн. Суттєве зростання протягом IV кварталу 2012 року на 305 661,0 тис. грн. (+23,2%) було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, а також введенням в експлуатацію об'єктів нерухомості. У аналізованому періоді джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець IV кварталу 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 аналізованого кварталу представлено коштами, які надійшли у вигляді фінансових позик, 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.) приходилось 2,0% та 31% активів підприємства відповідно.

Діяльність ТОВ «Будспецсервіс» протягом 2012 року була збитковою, що 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» в цілому здійснило 12 випусків облігацій, у т. ч. одинадцять випусків цільових облігацій та один випуск дисконтних облігацій. На сьогодні з дванадцяти випусків повністю погашено вісім випусків, чотири випуски перебувають у обігу.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випусків іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Будспецсервіс» серій А-У підвищено до рівня **uaBBB**, прогноз «стабільний»; серій К-W, серій Х, Y та серій Z-BB 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.

| Актив | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | 18 812 | 52 048 | 54 966 | 31 455 | 37 852 | 40 574 | 42 726 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 17 092 | 50 313 | 53 071 | 27 569 | 34 949 | 38 009 | 40 355 |
| Основні засоби | 1 720 | 1 564 | 1 153 | 2 123 | 2 660 | 2 443 | 2 332 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 0 | 0 | 302 | 1 275 | 0 | 0 | 0 |
| Інші необоротні активи | 0 | 171 | 367 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Оборотні активи | 1 095 275 | 1 190 425 | 1 081 353 | 98 128 | 1 136 802 | 1 274 422 | 1 577 931 |
| виробничі запаси | 347 229 | 631 220 | 794 | 16 067 | 12 616 | 4 692 | 14 019 |
| незавершене виробництво | 0 | 0 | 376 338 | 563 137 | 755 345 | 848 437 | 439 932 |
| готова продукція | 65 | 65 | 123 796 | 11 603 | 11 612 | 11 612 | 523 806 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 3 741 | 133 204 | 1 046 | 39 727 | 13 046 | 35 451 | 36 504 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | | |
| з бюджетом | 9 361 | 55 419 | 52 372 | 68 398 | 107 042 | 119 968 | 143 093 |
| за виданими авансами | 0 | 0 | 100 460 | 126 807 | 119 404 | 93 624 | 153 508 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 135 206 | 251 089 | 382 138 | 151 485 | 89 170 | 100 752 | 167 808 |
| Поточні фінансові інвестиції | 310 815 | 287 | 27 663 | 407 | 22 023 | 42 919 | 66 792 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 256 477 | 76 750 | 13 948 | 5 927 | 5 978 | 16 230 | 30 919 |
| Інші оборотні активи | 32 382 | 42 393 | 2 733 | 30 | 494 | 632 | 628 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 217 | 248 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 |
| Баланс | 1 114 304 | 1 242 721 | 1 136 498 | 1 017 761 | 1 174 833 | 1 315 175 | 1 620 836 |
| Пасив | | | | | | | |
| I. Власний капітал | 44 910 | 10 075 | (103 933) | (224 551) | (240 203) | (246 135) | (251 023) |
| Статутний капітал | 57 101 | 57 101 | 86 101 | 86 101 | 86 101 | 86 101 | 86 101 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (12 191) | (47 026) | (190 034) | (310 652) | (326 304) | (332 236) | (337 124) |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 1 032 153 | 1 204 404 | 1 200 869 | 635 559 | 1 076 679 | 1 116 692 | 1 116 002 |
| Довгострокові кредити банків | 0 | 0 | 442 676 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 0 | 0 | 758 193 | 635 559 | 1 076 679 | 1 116 692 | 1 116 002 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 1 032 153 | 1 204 404 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IV. Поточні зобов'язання | 37 241 | 28 241 | 39 564 | 606 754 | 338 357 | 444 617 | 755 856 |
| Короткострокові кредити банків | 0 | 0 | 0 | 573 196 | 0 | 0 | 0 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 6 495 | 3 281 | 5 980 | 1 233 | 958 | 1 067 | 1 458 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| з одержаних авансів | 0 | 0 | 7 372 | 135 | 2 916 | 3 729 | 3 733 |
| з бюджетом | 133 | 153 | 186 | 197 | 236 | 239 | 0 |
| зі страхування | 16 | 17 | 104 | 162 | 174 | 181 | 0 |
| з оплати праці | 35 | 34 | 221 | 322 | 342 | 353 | 349 |
| Інші поточні зобов'язання | 30 562 | 24 756 | 25 701 | 31 509 | 333 731 | 439 049 | 750 315 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 1 114 304 | 1 242 721 | 1 136 498 | 1 017 761 | 1 174 833 | 1 315 175 | 1 620 836 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»

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

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I півр. 2012 | 9 міс. 2012 | 2012 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 11 474 | 0 | 322 858 | 134 477 | 9 342 | 28 579 | 30 964 |
| Собівартість реалізованої продукції | 10 479 | 0 | 413 819 | 184 728 | 9 196 | 30 552 | 33 190 |
| Валовий прибуток (збиток) | 995 | 0 | (90 962) | (50 250) | 146 | (1 973) | (2 226) |
| Адміністративні витрати | 0 | 0 | 14 041 | 5 607 | 2 950 | 4 378 | 5 710 |
| Витрати на збут | 0 | 0 | 2 | 6 375 | 3 969 | 4 855 | 5 898 |
| Інші операційні доходи | 137 909 | 326 928 | 12 585 | 13 769 | 109 | 109 | 109 |
| Інші операційні витрати | 263 298 | 605 417 | 42 393 | 42 795 | 2 789 | 3 816 | 5 695 |
| Фінансові результати від операційної діяльності | (124 394) | (278 489) | (134 813) | (91 258) | (9 453) | (14 913) | (19 420) |
| Фінансові доходи | 0 | 0 | 3 465 | 139 | 98 | 132 | 173 |
| Фінансові витрати | 0 | 0 | 15 469 | 10 283 | 6 327 | 6 834 | 7 256 |
| Інші доходи | 149 102 | 321 217 | 424 779 | 21 655 | 32 316 | 32 394 | 32 394 |
| Інші витрати | 148 674 | 312 374 | 420 304 | 40 649 | 32 306 | 32 363 | 32 363 |
| Фінансові результати до оподаткування | (6 086) | (34 835) | (142 342) | (120 395) | (15 672) | (21 584) | (26 472) |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 667 | 222 | 0 | 0 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | (6 086) | (34 835) | (143 009) | (120 618) | (15 672) | (21 584) | (26 472) |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Будспецсервіс»