

Рейтинговий звіт SRTB 002-004 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Сервіс-Технобуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії D – 271 161 426,0 грн.; серії E – 111 871 760 грн.; серії F – 31 858 182,0 грн.; серії G – 8 160 160,0 грн.; серії H – 28 490 000,0 грн.; серії I – 9 165 000,0 грн. на загальну суму: 460 706 528,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії D – 87,0 грн.; серії E – 80,0 грн.; серії F – 87,0 грн.; серії G – 80,0 грн.; серії H – 70 000,0 грн.; серії I – 65 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії D – 3 116 798 шт.; серії E – 1 398 397 шт.; серії F – 366 186 шт.; серії G – 102 002 шт.; серії H – 407 шт.; серії I – 141 шт. загальною кількістю: 4 983 931 шт.
Термін розміщення:	• серій D – I – з 06.03.2013 р. по 04.03.2014 р.
Термін обігу:	з наступного дня після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: серії D – 23.03.2017 р.; серії E – 22.06.2017 р.; серії F – 23.03.2017 р.; серії G – 22.06.2017 р.; серії H – 23.03.2017 р.; серії I – 22.06.2017 р.
Термін погашення:	серії D – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії E – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.; серії F – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії G – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.; серії H – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії I – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	15.03.2013 р.
Дата оновлення:	28.08.2014 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 оновлення агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд» за I півріччя 2014 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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	15.03.2013	29.10.2013	19.06.2014	28.08.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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 «Сервіс-Технобуд» підтримується:

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва до 156,7 млн. грн. (+30,5 млн. грн. за II квартал 2014 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D-I;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва житлового комплексу.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Сервіс-Технобуд» обмежується:

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- відсутністю у підприємства досвіду погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- 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;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014
Активи	52 220	107 665	249 890	392 632	660 029	656 410
Незавершене виробництво	0	208	29 371	93 583	244 918	129 219
Дебіторська заборгованість	18 668	36 340	22 092	93 374	129 574	145 445
Поточні фінансові інвестиції	26 323	62 868	143 936	160 763	256 286	188 067
Власний капітал	26 459	24 816	80 914	61 521	18 767	(6 746)
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	162 814	162 814	614 355	623 520
Короткострокові банківські кредити	0	0	1 700	0	0	0
Кредиторська заборгованість	60	434	3 541	848	387	3 392

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації	1 377	1 527	51	0	0	0	0
Разом доходи	8 340	1 528	37 560	117 184	168 642	453 435	84 591
Разом витрати	12 137	3 172	50 302	136 576	213 848	496 189	110 103
Чистий прибуток (збиток)	(3 798)	(1 644)	(12 742)	(19 392)	(45 206)	(42 754)	(25 512)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Загальна інформація ТОВ «Сервіс-Технобуд» зареєстровано 05.09.2005 р. Печерською районною у м. Києві Державною адміністрацією (код ЄДРПОУ 33744388). Основним напрямом діяльності компанії є здійснення операцій з нерухомим майном, а також залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

Зареєстрований капітал ТОВ «Сервіс-Технобуд» станом на 30.06.2014 р. складав 99 990,0 тис. грн. та за даними фінансової звітності сплачений у повному обсязі (останні зміни до статуту було зареєстровано 24.01.2013 р.). Учасниками підприємства є дві юридичні особи.

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Сервіс-Технобуд» розпочало реалізацію проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва, який складається з трьох черг. Перша та друга черги включають будівництво житлового будинку №1 з паркінгом, який складатиметься з семи 9-15-ти поверхових секцій та житлового будинку №3 з паркінгом, що складатиметься з трьох 9-16-ти поверхових секцій.

У I кварталі 2013 року підприємство розпочало будівництво I (житловий будинок №1 з паркінгом) та II (житловий будинок №3 з паркінгом) черги комплексу. Станом на початок липня 2014 року на об'єкті будівництва першої черги (житловий будинок №1 з паркінгом) закінчені земляні роботи та роботи з улаштування котловану. Наразі здійснюються роботи зі зведення монолітного каркасу на рівні 1-3 поверхів. У рамках другої черги (житловий будинок №3 з паркінгом) здійснюються земельні роботи, роботи з улаштування котловану, буронабівних паль, інші підготовчі роботи.

Станом на 30.06.2014 р. підприємством було профінансовано роботи на загальну суму 156 658,5 тис. грн. (+30 506,3 тис. грн. протягом II кварталу 2014 року), тобто план фінансування було виконано на 102,7%. З метою фінансування будівництва ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило випуск цільових облігацій серій D, E, F, G, H, I загальним номінальним обсягом 460 706,5 тис. грн.

Фінансові показники Станом на 30.06.2014 р. валюта балансу підприємства становила 656 410,0 тис. грн. Несуттєве скорочення активів на 0,6% протягом I півріччя 2014 року було пов'язано з продажем цінних паперів, а також зменшенням залишків грошових коштів на рахунках підприємства. У I півріччі 2014 року основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал на кінець півріччя, що аналізувалось, складав (-) 6 746,0 тис. грн., від'ємне значення було зумовлено накопиченням збитків і минулих періодах. При цьому сплачений статутний капіталом підприємства дорівнював 99 990,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства на кінець I півріччя 2014 року було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 24 000,0 тис. грн. (3,6%

валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 623 520,0 тис. грн. або 95% валюти балансу.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 146 966,0 тис. грн. або 22,4% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 1 006,0 тис. грн. або 0,2% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості), а також збудованою нерухомістю – 173 359,0 тис. грн. – 26,4% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (145 445,0 тис. грн., переважно видані аванси на БМР, послуги, а також заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (188 067,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (750,0 тис. грн.) приходилось 51,0% активів.

За результатами I півріччя 2014 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 25 512,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення фінансових витрат, витрат на оплату праці, на електроенергію тощо. Крім того, витрати підприємства було сформовано собівартістю реалізованих цінних паперів.

Боргові інструменти ТОВ «Сервіс-Технобуд» для фінансування поточної діяльності використовує залучені ресурси у вигляді позик, заборгованість за якими станом на 30.06.2014 р. складала 24 000,0 тис. грн.

НКЦПФР 20.02.2013 р. зареєструвала випуск цільових облігацій серій D, E, F, G, H, I, про що свідчать отримані постійні свідоцтва №№23-28/2/2013 відповідно. Станом на 30.06.2014 р. облігації зазначених серій розміщено у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Сервіс-Технобуд» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Сервіс-Технобуд», тис. грн.

Актив	2009	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014
I. Необоротні активи	5 738	5 331	45 744	41 170	20 055	18 844
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	8 149	11 447	17 840	17 747
Основні засоби	5 738	5 331	37 595	29 716	2 208	1 006
II. Оборотні активи	45 980	100 603	203 406	351 462	639 974	637 566
Запаси:						
виробничі запаси	2	210	67	678	2 782	654
незавершене виробництво	0	0	29 371	93 583	244 918	129 219
готова продукція	0	0	0	0	0	173 359
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	38	205	156	142	114	114
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 470	4 444	13 522	31 110	55 324	67 986
за виданими авансами	0	0	8 260	37 979	15 525	17 044
Інша поточна дебіторська заборгованість	17 161	31 692	154	24 143	58 611	60 301
Поточні фінансові інвестиції	26 323	62 868	143 936	160 763	256 386	188 067
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	986	1 184	7 938	3 009	6 373	750
Інші оборотні активи	0	1	2	54	41	72
Витрати майбутніх періодів	502	1 731	740	0	0	0
Баланс	52 220	107 665	249 890	392 632	660 029	656 410
Пасив						
I. Власний капітал	26 459	24 816	80 914	61 521	18 767	(6 746)
Зареєстрований капітал	31 150	31 150	99 990	99 990	99 990	99 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 691)	(6 334)	(19 076)	(38 469)	(81 223)	(106 736)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	0	162 814	162 814	614 355	623 520
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	25 761	82 850	6 162	168 297	26 907	39 636
Короткострокові кредити банків	0	0	1 700	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	6	187	290	566	387	550
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	2 904	0	0	2 085
з бюджетом	41	60	52	0	0	161
зі страхування	5	59	98	0	0	191
з оплати праці	9	128	197	282	0	405
Інші поточні зобов'язання	25 700	82 416	921	167 449	26 520	36 244
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	52 220	107 665	249 890	392 632	660 029	656 410

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Сервіс-Технобуд», тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації продукції	1 527	51	0	0	0	0
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	1 527	51	0	0	0	0
Адміністративні витрати	1 323	3 802	5 732	3 966	7 375	3 795
Витрати на збут	17	1 127	4 279	2 377	6 058	731
Інші операційні доходи	0	0	24	48	70	16
Інші операційні витрати	1 813	2 285	682	1 851	2 949	17 511
Фінансові результати від операційної діяльності	(1 626)	(7 163)	(10 669)	(8 146)	(16 312)	(22 021)
Фінансові доходи	1	5	16	2	771	0
Фінансові витрати	0	0	0	7 325	9 946	833
Інші доходи	0	37 504	117 144	168 592	452 594	84 571
Інші витрати	0	43 078	125 883	198 329	469 861	85 553
Фінансові результати до оподаткування	(1 625)	(12 732)	(19 392)	(45 206)	(42 754)	(23 832)
Податок на прибуток	18	10	0	0	0	1 680
Чистий прибуток (збиток)	(1 644)	(12 742)	(19 392)	(45 206)	(42 754)	25 512

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»



Хід будівництва житлових будинків №1 та №3, які входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва станом на кінець червня 2014 року

Додаток до рейтингового звіту №4

Графік будівництва житлового будинку №3 з паркінгом, який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва (основні види робіт)

Найменування робіт	Початок	Завершення
Загальнобудівельні роботи	Квітень 2013	Травень 2017
Підготовчі роботи	Квітень 2013	Липень 2013
Розробка котловану (земельні роботи)	Липень 2013	Жовтень 2013
Улаштування пальового шпунтового огороження	Липень 2013	Листопад 2013
Улаштування пальового поля фундаменту	Вересень 2013	Грудень 2013
Гідроізоляція фундаменту	Листопад 2013	Квітень 2014
Улаштування ростверку	Грудень 2013	Березень 2014
Улаштування каркасу нижче позначки «0»	Березень 2014	Серпень 2014
Улаштування каркасу вище позначки «0»	Квітень 2014	Квітень 2016
Цегляна кладка зовнішніх та внутрішніх стін	Серпень 2014	Серпень 2016
Улаштування покрівлі	Квітень 2016	Липень 2016
Улаштування підлоги	Лютий 2015	Січень 2017
Виконання внутрішніх опоряджувальних робіт	Березень 2015	Травень 2017
Зовнішнє оздоблення	Лютий 2015	Квітень 2017
Облаштування внутрішніх інженерних мереж	Вересень 2014	Травень 2017
Облаштування зовнішніх інженерних мереж	Липень 2013	Березень 2017
Благоустрій, озеленення	Березень 2017	Червень 2017
Житловий будинок №3	Квітень 2013	Червень 2017

Джерело: інформація ТОВ «Сервіс-Технобуд»