

Рейтинговий звіт SRTB 001-008 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 А – 124 196 100,00 грн.; • серії В – 25 807 500,00 грн.; • серії С – 12 810 000,00 грн. на загальну суму: 162 813 600,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій А, В – 75,00 грн.; • серії С – 70 000,00 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 1 655 948 шт.; • серії В – 344 100 шт.; • серії С – 183 шт. загальною кількістю: 2 000 231 шт.
Термін розміщення:	• серій А-С – з 28.10.2011 р. по 26.10.2012 р.
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 13.08.2015 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 14.08.2015 р. по 15.02.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.03.2011 р.
Дата оновлення:	28.08.2014 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB
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	11.03.2011	29.12.2011	15.06.2012	23.10.2012	15.03.2013	29.10.2013	19.06.2014	28.08.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

Прогноз «стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

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

- введенням в експлуатацію багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва (І черга), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва житлового комплексу.

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

- масштабністю будівельних проєктів, 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;
- неврегульованістю 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» на правах замовника реалізує проект будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва. З метою фінансування будівельного проекту, а саме I черги, підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 162 813,6 тис. грн. Проектом передбачено будівництво 17-24 поверхового багатофункціонального житлового комплексу загальною проектною площею - 36 434,49 кв. м.

Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДЕВЕНСТРОЙ», з яким ТОВ «Сервіс-Технобуд» уклало Договір підряду на капітальне будівництво №15/12-10 від 15.12.2010 р.

Будівельні роботи було розпочато у липні 2011 року. Станом на кінець червня 2014 року багатофункціональний житловий комплекс з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва (I черга) було введено в експлуатацію (Сертифікат відповідності серія ІУ №165140580341 від 27.02.2014 р.).

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 12.10.2011 р. зареєструвала випуск цільових облігацій серій А, В, С ТОВ «Сервіс-Технобуд» на загальну суму 162 813,6 тис. грн. (постійні свідоцтва НКЦПФР №№147-149/2/11 відповідно). Станом на 30.06.2014 р. облігації вищезазначених серій розміщено у повному обсязі. У зв'язку із введенням в експлуатацію багатофункціонального житлового комплексу, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С, ТОВ «Сервіс-Технобуд» розпочало дострокове погашення облігацій вищезазначених серій.

Висновок

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



Багатофункціональний житловий комплекс з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва (I черга) станом на початок жовтня 2013 року