

Рейтинговий звіт SRTB 002-001 про визначення 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:	визначення
Дата визначення:	15.03.2013 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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд» за 2008-2012 рр., 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

Дата	15.03.2013
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 «Сервіс-Технобуд» підтримується:

- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D-I.

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

- масштабістю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- відсутністю у підприємства досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- збитковою діяльністю підприємства 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, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	2012
Активи	30 951	52 220	107 665	249 890	392 632
Незавершене виробництво	0	0	208	29 371	93 583
Дебіторська заборгованість	13 688	18 668	36 340	22 092	93 374
Поточні фінансові інвестиції	10 450	26 323	62 868	143 936	160 763
Власний капітал	30 257	26 459	24 816	80 914	61 521
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	0	162 814	162 814
Короткострокові банківські кредити	0	0	0	1 700	0
Кредиторська заборгованість	46	60	434	3 541	848

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	2012
Чистий дохід від реалізації продукції	621	1 377	1 527	51	0
Разом доходи	621	8 340	1 528	37 560	117 184
Разом витрати	1 167	12 137	3 172	50 302	136 576
Чистий прибуток (збиток)	(546)	(3 798)	(1 644)	(12 742)	(19 392)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Сервіс-Технобуд» (далі – ТОВ «Сервіс-Технобуд» або підприємство) було зареєстровано 05.09.2005 р. Печерською районною у м. Києві Державною адміністрацією (Свідоцтво про державну реєстрацію - серія А00 №799147, код ЄДРПОУ: 33744388).

Юридична адреса: 01042, м. Київ, вул. Саперне поле, 5.

На сьогодні основним напрямом діяльності підприємства є здійснення операцій з нерухомим майном, а також залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування та організацію будівництва тощо.

Згідно з останньою редакцією Статуту, затвердженого загальними зборами учасників (Протокол №22/01-13 від 22.01.2013 р.) та зареєстрованого 24.01.2013 р. статутний капітал ТОВ «Сервіс-Технобуд» станом на 31.12.2012 р. складав 99 990,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). 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 будівництва I черги комплексу підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 162 813,6 тис. грн.

Будівельні роботи було розпочато у липні 2011 року. Станом на кінець 2012 року на об'єкті тривали роботи зі зведення залізобетонного монолітного каркасу на рівні 22 поверху, частково виконуються роботи з цегляної кладки, фасадні роботи тощо. Будівельні роботи проводяться згідно із затвердженим графіком. Станом на 31.12.2012 р. ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило фінансування проекту будівництва в обсязі 154 713,5 тис. грн. Введення житлового комплексу в експлуатацію заплановано у 2013 році.

Крім того, ТОВ «Сервіс-Технобуд» планує реалізувати проект 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.

У I-III кварталі 2013 року підприємство планує розпочати будівництво I (житловий будинок №1 з паркінгом) та II (житловий будинок №3 з паркінгом) черги комплексу, з метою фінансування будівництва яких ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило випуск цільових облігацій серій D, E, F, G, H, I загальним номінальним обсягом 460 706,5 тис. грн., які є предметом рейтингування.

Проектом передбачено 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. Згідно з

затвердженою проектною документацією загальна площа будинку №1 складатиме 70 250,4 кв. м, будинку №3 – 25 826,09 кв. м.

Будівництво буде здійснюватися на земельній ділянці загальною площею 34 531,0 кв. м, яка надана підприємству в оренду Київською міською радою терміном на п'ять років. Цільове призначення ділянки – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу.

Для реалізації проекту будівництва ТОВ «Сервіс-Технобуд» отримано Позитивний експертний звіт ДП «Укрдержбудекспертиза» щодо розгляду проектною документації по проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва» (№00-1409-12/ЦБ, затверджений 06.12.2012 р.). Крім того, підприємство отримало Дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві, від 21.12.2012 р. за № КВ 11412244431.

Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДЕВЕНСТРОЙ», з яким ТОВ «Сервіс-Технобуд» уклало Договір підряду на капітальне будівництво №07/09-12 від 07.09.2012 р. ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДЕВЕНСТРОЙ» зареєстровано Печерською районною у м. Києві адміністрацією 18.02.2010 р. (код ЄДРПОУ 37000870). Підприємство має Ліцензію на ведення господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури (№515017, термін дії ліцензії з 13.04.2010 р. по 13.04.2013 р.). ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДЕВЕНСТРОЙ» не має досвіду реалізації будівельних проектів.

Згідно з додатками до договору підряду ТОВ «Сервіс-Технобуд» та ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДЕВЕНСТРОЙ» було затверджено зведені графіки виконання та фінансування будівельних робіт, відповідно до яких:

- терміни виконання робіт: з вересня 2012 року по березень 2017 року;
- терміни виконання робіт: з квітня 2013 року по червень 2017 року.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу ТОВ «Сервіс-Технобуд» становила 392 632,0 тис. грн. Суттєве зростання за період з 2008 року по 2012 рік, а саме на 361 681,0 тис. грн. (у 12,6 разів) було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів. На кінець 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 15,7%; позикові та залучені ресурси – 84,3%.

Власний капітал підприємства складав 61 521,0 тис. грн. (+31 263,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок збільшення статутного капіталу), при цьому статутний капітал дорівнював 99 990,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець 2012 року було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 161 543,0 тис. грн. (41,1% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 162 814,0 тис. грн. або 41,5% валюти балансу.

Вищевказані джерела формують активи, які представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 105 030,0 тис. грн. або 26,8% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 29 716,0 тис. грн. або 7,6% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (93 374,0 тис. грн.), фінансові інвестиції (160 763,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (3 009,0 тис. грн.) приходилось 23,8%, 40,9% та 0,8% активів відповідно.

Діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом 2008-2012 рр. була збитковою, що пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами тощо. За результатами 2012 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 19 392,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом періоду з 2008 року по 2012 рік активно використовувало у своїй поточній діяльності залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 31.12.2012 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 161 543,0 тис. грн.

ТОВ «Сервіс-Технобуд» в цілому здійснило два випуски цільових облігацій.

I випуск: серії А, В, С загальним номінальним обсягом 162 813,6 тис. грн. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель та споруд за адресою: вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва.

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 31.12.2012 р. облігації вищезазначених серій розміщено у повному обсязі.

II випуск: серії D, E, F, G, H, I загальним номінальним обсягом 460 706,5 тис. грн. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані у повному обсязі на фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями №1 та паркінгом, а також житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями №3 та паркінгом, які входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі міста Києва.

НКЦПФР 20.02.2013 р. зареєструвала випуск цільових облігацій серій D, E, F, G, H, I, про що свідчать отримані тимчасові свідоцтва №№23-28/2/2013-Т відповідно. Станом на 31.12.2012 р. облігації вищезазначених серій знаходяться на стадії розміщення, яке згідно з умовами випуску триває з 06.03.2013 р. по 04.03.2014 р.

Обидва випуски цільових облігацій випускаються з додатковим забезпеченням. Поручителем виступає ПрАТ «Страхове товариство «СТРОЙПОЛІС».

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2008	2009	2010	2011	2012
I. Необоротні активи	6 229	5 738	5 331	45 744	41 170
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	8 149	11 447
Основні засоби	6 229	5 738	5 331	37 595	29 716
II. Оборотні активи	24 271	45 980	100 603	203 406	351 462
Запаси:					
виробничі запаси	2	2	210	67	678
незавершене виробництво	0	0	0	29 371	93 583
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6	38	205	156	142
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	1 632	1 470	4 444	13 522	31 110
за виданими авансами	0	0	0	8 260	37 979
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 051	17 161	31 692	154	24 143
Поточні фінансові інвестиції	10 450	26 323	62 868	143 936	160 763
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	132	986	1 184	7 938	3 009
Інші оборотні активи	0	0	1	2	54
III. Витрати майбутніх періодів	451	502	1 731	740	0
Баланс	30 951	52 220	107 665	249 890	392 632
Пасив					
I. Власний капітал	30 257	26 459	24 816	80 914	61 521
Статутний капітал	31 150	31 150	31 150	99 990	99 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(893)	(4 691)	(6 334)	(19 076)	(38 469)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0	0	0	162 814	162 814
IV. Поточні зобов'язання	694	25 761	82 850	6 162	168 297
Короткострокові кредити банків	0	0	0	1 700	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	6	187	290	566
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0	0	0	2 904	0
з бюджетом	24	41	60	52	0
зі страхування	4	5	59	98	0
з оплати праці	17	9	128	197	282
Інші поточні зобов'язання	648	25 700	82 416	921	167 449
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0
Баланс	30 951	52 220	107 665	249 890	392 632

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	2012
Чистий дохід від реалізації продукції	621	1 376	1 527	51	0
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	621	1 376	1 527	51	0
Адміністративні витрати	0	0	1 323	3 802	5 732
Витрати на збут	0	0	17	1 127	4 279
Інші операційні доходи	0	0	0	0	24
Інші операційні витрати	508	1 015	1 813	2 285	682
Фінансові результати від операційної діяльності	113	361	(1 626)	(7 163)	(10 669)
Фінансові доходи	0	0	1	5	16
Фінансові витрати	0	0	0	0	0
Інші доходи	0	6 963	0	37 504	117 144
Інші витрати	0	10 454	0	43 078	125 883
Фінансові результати до оподаткування	(546)	(3 797)	(1 625)	(12 732)	(19 392)
Податок на прибуток	0	1	18	10	0
Чистий прибуток (збиток)	(546)	(3 798)	(1 644)	(12 742)	(19 392)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»