

## **Рейтинговий звіт SRTB 001-006 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:	29.10.2013 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 2013 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaBB	uaBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення

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:**

- суттєвим збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва до 222,2 млн. грн. (+67,4 млн. грн. протягом I півріччя 2013 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- випередженням підприємством затвердженого графіку виконання будівельних робіт, а також 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 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, 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	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Активи	30 951	52 220	107 665	249 890	385 771	392 632	655 494
Незавершене виробництво	0	0	208	29 371	45 973	93 583	168 238
Дебіторська заборгованість	13 688	18 668	36 340	22 092	60 688	93 374	100 397
Поточні фінансові інвестиції	10 450	26 323	62 868	143 936	228 969	160 763	360 137
Власний капітал	30 257	26 459	24 816	80 914	75 195	61 521	16 315
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	0	162 814	162 814	162 814	465 833
Короткострокові банківські кредити	0	0	0	1 700	0	0	0
Кредиторська заборгованість	46	60	434	3 541	1 188	848	2 789

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації	621	1 377	1 527	51	0	0	0
Разом доходи	621	8 340	1 528	37 560	47 859	117 184	168 642
Разом витрати	1 167	12 137	3 172	50 302	53 578	136 576	213 848
Чистий прибуток (збиток)	(546)	(3 798)	(1 644)	(12 742)	(5 719)	(19 392)	(45 206)

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 30.06.2013 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 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 відповідний Договір підряду на капітальне будівництво.

Будівельні роботи було розпочато у липні 2011 року. Станом на кінець червня 2013 року на об'єкті було закінчено роботи зі зведення залізобетонного монолітного каркасу; виконувались фасадні роботи, роботи з облаштування енергозабезпечення, водо забезпечення, тепло забезпечення; роботи з встановлення ліфтів, а також з благоустрою прибудинкової території. Будівельні роботи проводяться згідно із затвердженим графіком. Станом на 30.06.2013 р. ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило фінансування проекту у обсязі 222 150,0 тис. грн. (+67 436,4 тис. грн. протягом I півріччя 2013 року, план перевиконано на 4,8%). Введення житлового комплексу в експлуатацію заплановано до кінця 2013 року.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2013 р. валюта балансу підприємства становила 655 494,0 тис. грн. Суттєве зростання на 262 862,0 тис. грн. (+66,9%) протягом I півріччя 2013 року було пов'язано, переважно зі здійсненням капітальних інвестицій у будівництво, а також придбанням будівельних матеріалів. У пасиві зростання відбулось за рахунок залучення позикових ресурсів (у т.ч. розміщення цільових облігацій). У I півріччі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець півріччя, що аналізувалось складав 16 315,0 тис. грн. (-45 206,0 тис. грн. протягом I півріччя за рахунок збиткової діяльності), при цьому сплачений зареєстрований капітал дорівнював 99 990,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I півріччя 2013 року було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 162 775,0 тис. грн. (24,8% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 465 833,0 тис. грн. або 71,1% валюти балансу.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 183 292,0 тис. грн. або 28% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 4 362,0 тис. грн. або 0,7% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (100 397,0 тис. грн., видані аванси на БМР, послуги), фінансові інвестиції (360 137,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (830,0 тис. грн.) приходилось 15,3%, 54,9% та 0,1% активів відповідно.

За результатами перших шести місяців 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 45 206,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення фінансових витрат, витрат на оплату праці, на електроенергію тощо. Крім того, витрати підприємства було сформовано собівартістю реалізації цінних паперів.

**Боргові інструменти** 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 30.06.2013 р. облігації вищезазначених серій розміщено у повному обсязі.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Сервіс-Технобуд» підвищено до рівня **uaBBB**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

*М. Б. Проценко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

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

<b>Актив</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>I півр. 2013</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>6 229</b>	<b>5 738</b>	<b>5 331</b>	<b>45 744</b>	<b>41 170</b>	<b>19 423</b>
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	8 149	11 447	15 054
Основні засоби	6 229	5 738	5 331	37 595	29 716	4 362
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>24 271</b>	<b>45 980</b>	<b>100 603</b>	<b>203 406</b>	<b>351 462</b>	<b>636 071</b>
Запаси:						
виробничі запаси	2	2	210	67	678	6 460
незавершене виробництво	0	0	0	29 371	93 583	168 238
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6	38	205	156	142	116
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 632	1 470	4 444	13 522	31 110	43 038
за виданими авансами	0	0	0	8 260	37 979	33 502
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 051	17 161	31 692	154	24 143	23 741
Поточні фінансові інвестиції	10 450	26 323	62 868	143 936	160 763	360 137
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	132	986	1 184	7 938	3 009	830
Інші оборотні активи	0	0	1	2	54	8
Витрати майбутніх періодів	451	502	1 731	740	0	0
<b>Баланс</b>	<b>30 951</b>	<b>52 220</b>	<b>107 665</b>	<b>249 890</b>	<b>392 632</b>	<b>655 494</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>30 257</b>	<b>26 459</b>	<b>24 816</b>	<b>80 914</b>	<b>61 521</b>	<b>16 315</b>
Зареєстрований капітал	31 150	31 150	31 150	99 990	99 990	99 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(893)	(4 691)	(6 334)	(19 076)	(38 469)	(83 675)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162 814</b>	<b>162 814</b>	<b>465 833</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>694</b>	<b>25 761</b>	<b>82 850</b>	<b>6 162</b>	<b>168 297</b>	<b>173 346</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	1 700	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	6	187	290	566	1 186
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	0	2 904	0	1 100
з бюджетом	24	41	60	52	0	55
зі страхування	4	5	59	98	0	147
з оплати праці	17	9	128	197	282	301
Інші поточні зобов'язання	648	25 700	82 416	921	167 449	170 557
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>30 951</b>	<b>52 220</b>	<b>107 665</b>	<b>249 890</b>	<b>392 632</b>	<b>655 494</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>1 527</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>1 527</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Адміністративні витрати	1 323	3 802	2 518	5 732	3 966
Витрати на збут	17	1 127	2 683	4 279	2 377
Інші операційні доходи	0	0	22	24	48
Інші операційні витрати	1 813	2 285	569	682	1 851
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(1 626)</b>	<b>(7 163)</b>	<b>(5 748)</b>	<b>(10 669)</b>	<b>(8 146)</b>
Фінансові доходи	1	5	7	16	2
Фінансові витрати	0	0	0	0	7 325
Інші доходи	0	37 504	47 830	117 144	168 592
Інші витрати	0	43 078	47 808	125 883	198 329
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(1 625)</b>	<b>(12 732)</b>	<b>(5 719)</b>	<b>(19 392)</b>	<b>(45 206)</b>
Податок на прибуток	18	10	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 644)</b>	<b>(12 742)</b>	<b>(5 719)</b>	<b>(19 392)</b>	<b>(45 206)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»



Хід будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва станом на початок жовтня 2013 року