

## **Рейтинговий звіт SRTB 002-005 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.<br>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.<br>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:<br>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.;<br>серії E – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.;<br>серії F – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.;<br>серії G – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.;<br>серії H – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.;<br>серії I – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.               |
| Рейтингова дія:                                    | оновлення   |
| Дата визначення:                                   | 15.03.2013 р.   |
| Дата оновлення:                                    | 27.03.2015 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 II півріччя та 2014 рік у цілому, 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    | 27.03.2015 |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaBB       | uaBB          | uaBB          | uaBB          | uaBBB      |
| Прогноз:                                    | стабільний | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний |
| Рейтингова дія:                             | визначення | підтвердження | підтвердження | 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:**

- 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 297,0 млн. грн. (+100,8 млн. грн. за IV квартал 2014 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D-I;
- збільшенням статутного капіталу підприємства;
- 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;
- 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 | 2014    |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|--------------|---------|
| Активи                                    | 52 220 | 107 665 | 249 890 | 392 632 | 660 029 | 656 410      | 628 848 |
| Незавершене виробництво                   | 0      | 208     | 29 371  | 93 583  | 244 918 | 129 219      | 194 110 |
| Дебіторська заборгованість                | 18 668 | 36 340  | 22 092  | 93 374  | 129 574 | 145 445      | 195 449 |
| Поточні фінансові інвестиції              | 26 323 | 62 868  | 143 936 | 160 763 | 256 286 | 188 067      | 138 494 |
| Власний капітал                           | 26 459 | 24 816  | 80 914  | 61 521  | 18 767  | (6 746)      | 28 506  |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 0      | 0       | 162 814 | 162 814 | 614 355 | 623 520      | 518 868 |
| Короткострокові банківські кредити        | 0      | 0       | 1 700   | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Кредиторська заборгованість               | 60     | 434     | 3 541   | 848     | 387     | 3 392        | 5 626   |

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 | 2014     |
|-----------------------------|---------|---------|----------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| Чистий дохід від реалізації | 1 377   | 1 527   | 51       | 0        | 0            | 0        | 0            | 81 026   |
| Разом доходи                | 8 340   | 1 528   | 37 560   | 117 184  | 168 642      | 453 435  | 84 591       | 215 898  |
| Разом витрати               | 12 137  | 3 172   | 50 302   | 136 576  | 213 848      | 496 189  | 110 103      | 274 758  |
| Чистий прибуток (збиток)    | (3 798) | (1 644) | (12 742) | (19 392) | (45 206)     | (42 754) | (25 512)     | (55 860) |

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.

У II півріччі 2014 року статутний капітал ТОВ «Сервіс-Технобуд» було збільшено на 125 000,0 тис. грн. до 224 990 тис. грн. (за даними фінансової звітності станом на 31.12.2014 р. сплачений на 73,6%). Відповідно, було збільшено склад учасників, наразі це чотири 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 січня 2015 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 4-12 поверхів (станом на 30.06.2014 – на рівні 1-3 поверхів), а також цегляної кладки. У рамках другої черги (житловий будинок №3 з паркінгом) здійснюються земельні роботи, роботи з улаштування котловану, буронабивних паль.

Станом на 31.12.2014 р. підприємством було профінансовано роботи на загальну суму 297 018,3 тис. грн. (+100 799,1 тис. грн. протягом IV кварталу 2014 року), тобто план фінансування було виконано на 101,2%. 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 31.12.2014 р. валюта балансу підприємства становила 628 848,0 тис. грн. Неістотне скорочення активів на 4,2% протягом II півріччя 2014 року було пов'язано з передачею готових об'єктів нерухомості, а також продажем цінних паперів. У II півріччі 2014 року основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал на кінець півріччя, що аналізувалось, мав додатне значення на рівні 28 506,0 тис. грн. (+35 252,0 тис. грн. протягом II півріччя 2014 року, що було забезпечено збільшенням статутного капіталу підприємства).

Позикові та залучені ресурси підприємства на кінець II півріччя 2014 року було представлено коштами, які надійшли у формі позик, а також від розміщення облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 203 734,0 тис. грн. або 32,4% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 1 129,0 тис. грн. або 0,2% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості), а також збудованою нерухомістю – 79 478,0 тис. грн. – 12,6% активів.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (144 679,0 тис. грн., переважно видані аванси на БМР, послуги, а також заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (138 494,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (7 823,0 тис. грн.) приходилось 46,3% активів.

За результатами 2014 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 55 860,0 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** Станом на 31.12.2014 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 2 000,0 тис. грн. Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності.

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 31.12.2014 р. облігації зазначених 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.**

| Актив  | 2009          | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           | I півр. 2014   | 2014           |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I. Необоротні активи</b>                          | <b>5 738</b>  | <b>5 331</b>   | <b>45 744</b>  | <b>41 170</b>  | <b>20 055</b>  | <b>18 844</b>  | <b>10 844</b>  |
| Незавершені капітальні інвестиції                    | 0             | 0              | 8 149          | 11 447         | 17 840         | 17 747         | 9 624          |
| Основні засоби                                       | 5 738         | 5 331          | 37 595         | 29 716         | 2 208          | 1 006          | 1 129          |
| <b>II. Оборотні активи</b>                           | <b>45 980</b> | <b>100 603</b> | <b>203 406</b> | <b>351 462</b> | <b>639 974</b> | <b>637 566</b> | <b>618 004</b> |
| Запаси:  |               |                |                |                |                |                |                |
| виробничі запаси                                     | 2             | 210            | 67             | 678            | 2 782          | 654            | 1 235          |
| незавершене виробництво                              | 0             | 0              | 29 371         | 93 583         | 244 918        | 129 219        | 194 110        |
| готова продукція                                     | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 173 359        | 79 478         |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги      | 38            | 205            | 156            | 142            | 114            | 114            | 691            |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:          |               |                |                |                |                |                |                |
| з бюджетом   | 1 470         | 4 444          | 13 522         | 31 110         | 55 324         | 67 986         | 63 634         |
| за виданими авансами                                 | 0             | 0              | 8 260          | 37 979         | 15 525         | 17 044         | 80 354         |
| Інша поточна дебіторська заборгованість              | 17 161        | 31 692         | 154            | 24 143         | 58 611         | 60 301         | 50 770         |
| Поточні фінансові інвестиції                         | 26 323        | 62 868         | 143 936        | 160 763        | 256 386        | 188 067        | 138 494        |
| Грошові кошти та їх еквіваленти:                     |               |                |                |                |                |                |                |
| в національній валюті                                | 986           | 1 184          | 7 938          | 3 009          | 6 373          | 750            | 7 823          |
| Інші оборотні активи                                 | 0             | 1              | 2              | 54             | 41             | 72             | 1 415          |
| Витрати майбутніх періодів                           | 502           | 1 731          | 740            | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Баланс</b>  | <b>52 220</b> | <b>107 665</b> | <b>249 890</b> | <b>392 632</b> | <b>660 029</b> | <b>656 410</b> | <b>628 848</b> |
| <b>Пасив</b>   |               |                |                |                |                |                |                |
| <b>I. Власний капітал</b>                            | <b>26 459</b> | <b>24 816</b>  | <b>80 914</b>  | <b>61 521</b>  | <b>18 767</b>  | <b>(6 746)</b> | <b>28 506</b>  |
| Зареєстрований капітал                               | 31 150        | 31 150         | 99 990         | 99 990         | 99 990         | 99 990         | 224 990        |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)          | (4 691)       | (6 334)        | (19 076)       | (38 469)       | (81 223)       | (106 736)      | (137 084)      |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>162 814</b> | <b>162 814</b> | <b>614 355</b> | <b>623 520</b> | <b>518 868</b> |
| <b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>      | <b>25 761</b> | <b>82 850</b>  | <b>6 162</b>   | <b>168 297</b> | <b>26 907</b>  | <b>39 636</b>  | <b>81 474</b>  |
| Короткострокові кредити банків                       | 0             | 0              | 1 700          | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги     | 6             | 187            | 290            | 566            | 387            | 550            | 220            |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:                |               |                |                |                |                |                |                |
| з одержаних авансів                                  | 0             | 0              | 2 904          | 0              | 0              | 2 085          | 5 376          |
| з бюджетом   | 41            | 60             | 52             | 0              | 0              | 161            | 2              |
| зі страхування                                       | 5             | 59             | 98             | 0              | 0              | 191            | 17             |
| з оплати праці                                       | 9             | 128            | 197            | 282            | 0              | 405            | 11             |
| Інші поточні зобов'язання                            | 25 700        | 82 416         | 921            | 167 449        | 26 520         | 36 244         | 75 848         |
| Доходи майбутніх періодів                            | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Баланс</b>  | <b>52 220</b> | <b>107 665</b> | <b>249 890</b> | <b>392 632</b> | <b>660 029</b> | <b>656 410</b> | <b>628 848</b> |

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    | 2014            |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції        | 1 527          | 51              | 0               | 0               | 0               | 0               | 81 026          |
| Собівартість реалізованої продукції          | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 103 096         |
| <b>Валовий прибуток (збиток)</b>             | <b>1 527</b>   | <b>51</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>(22 070)</b> |
| Адміністративні витрати                      | 1 323          | 3 802           | 5 732           | 3 966           | 7 375           | 3 795           | 7 984           |
| Витрати на збут                              | 17             | 1 127           | 4 279           | 2 377           | 6 058           | 731             | 2 109           |
| Інші операційні доходи                       | 0              | 0               | 24              | 48              | 70              | 16              | 40              |
| Інші операційні витрати                      | 1 813          | 2 285           | 682             | 1 851           | 2 949           | 17 511          | 20 912          |
| <b>Операційний прибуток (збиток)</b>         | <b>(1 626)</b> | <b>(7 163)</b>  | <b>(10 669)</b> | <b>(8 146)</b>  | <b>(16 312)</b> | <b>(22 021)</b> | <b>(53 035)</b> |
| Фінансові доходи                             | 1              | 5               | 16              | 2               | 771             | 0               | 7               |
| Фінансові витрати                            | 0              | 0               | 0               | 7 325           | 9 946           | 833             | 851             |
| Інші доходи                                  | 0              | 37 504          | 117 144         | 168 592         | 452 594         | 84 571          | 134 825         |
| Інші витрати                                 | 0              | 43 078          | 125 883         | 198 329         | 469 861         | 85 553          | 135 126         |
| <b>Фінансові результати до оподаткування</b> | <b>(1 625)</b> | <b>(12 732)</b> | <b>(19 392)</b> | <b>(45 206)</b> | <b>(42 754)</b> | <b>(23 832)</b> | <b>(54 180)</b> |
| Податок на прибуток                          | 18             | 10              | 0               | 0               | 0               | 1 680           | 1 680           |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>              | <b>(1 644)</b> | <b>(12 742)</b> | <b>(19 392)</b> | <b>(45 206)</b> | <b>(42 754)</b> | <b>25 512</b>   | <b>(55 860)</b> |

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 грудня 2014 року