

Рейтинговий звіт SRTB 002-007 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 – 26.06.2019 р.; серії F – 23.03.2017 р.; серії G – 26.06.2019 р.; серії H – 23.03.2017 р.; серії I – 26.06.2019 р.
Термін погашення:	серії D – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії E – з 27.06.2019 р. по 10.12.2020 р.; серії F – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії G – з 27.06.2019 р. по 10.12.2020 р.; серії H – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії I – з 27.06.2019 р. по 10.12.2020 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	15.03.2013 р.
Дата оновлення:	17.03.2016 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 2015 рік у цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу.

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	27.08.2015	17.03.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	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:

- 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 701,3 млн. грн. (+ 207,9 млн. грн. за II півріччя 2015 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облигацій 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;
- 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	2010	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015	2015
Активи	107 665	249 890	392 632	660 029	628 848	707 262	836 658
Незавершене виробництво	208	29 371	93 583	244 918	194 110	319 569	475 031
Дебіторська заборгованість	36 340	22 092	93 374	129 574	195 449	206 926	269 048
Поточні фінансові інвестиції	62 868	143 936	160 763	256 286	138 494	118 832	6 191
Власний капітал	24 816	80 914	61 521	18 767	28 506	70 296	208 948
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	162 814	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707
Короткострокові банківські кредити	0	1 700	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	434	3 541	848	387	5 626	3 174	214

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015	2015
Чистий дохід від реалізації	1 527	51	0	0	0	81 026	45 310	50 263
Разом доходи	1 528	37 560	117 184	453 435	84 591	215 898	61 350	182 699
Разом витрати	3 172	50 302	136 576	496 189	110 103	274 758	78 959	206 657
Чистий прибуток (збиток)	(1 644)	(12 742)	(19 392)	(42 754)	(25 512)	(55 860)	(17 609)	(23 958)

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 2015 року статутний капітал ТОВ «Сервіс-Технобуд» було збільшено на 150 000,0 тис. грн. до 374 990 тис. грн. (за даними фінансової звітності станом на 31.12.2015 р. сплачений на 98,7%).

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснює 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 2016 року на об'єкті будівництва першої черги (житловий будинок №1 з паркінгом) закінчені земляні роботи, роботи з улаштування котловану, зі зведення монолітного каркасу. Наразі здійснюються роботи з цегляної кладки, фасадні роботи, встановлення ліфтів, а також з благоустрою території. У рамках другої черги (житловий будинок №3 з паркінгом) закінчено земельні роботи, роботи з улаштування котловану, буронабівних паль, ведуться роботи зі зведення монолітних каркасів будинків на рівні 9 поверху, а також цегляної кладки.

Станом на 31.12.2015 р. підприємством було профінансовано роботи на загальну суму 701 311,1 тис. грн. (+207 944,1 тис. грн. протягом II півріччя 2015 року), тобто план фінансування було виконано на 100,8%.

Фінансові показники Станом на 31.12.2015 р. валюта балансу підприємства становила 836 658,0 тис. грн. Істотне збільшення активів на 18,3% протягом II півріччя 2015 року було пов'язано з акумулюванням капітальних витрат на реалізацію будівельних проектів. У структурі пасиву збільшення відбулось за рахунок збільшення статутного капіталу. У II півріччі 2015 року основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал на кінець півріччя, що аналізувалось, мав додатне значення на рівні 208 948,0 тис. грн. (+138 652,0 тис. грн. протягом II півріччя 2015 року, що було забезпечено внесення коштів у рамках збільшенням статутного капіталу).

Позикові та залучені ресурси підприємства на кінець II півріччя 2015 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 – 485 207,0 тис. грн. або 58% активів (переважно витрати, пов’язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 32 935,0 тис. грн. або 3,9% активів підприємства (переважно балансова вартість об’єктів нерухомості, а також активи, утримані для продажу).

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (269 048,0 тис. грн., переважно видані аванси на БМР, послуги, а також заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (6 191,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (39 103,0 тис. грн.) приходилось 37,6% активів.

За результатами 2015 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 23 958,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення витрат на оплату праці, на електроенергію, а також на організацію будівельного процесу. 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. Станом на 31.12.2015 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 21 080,0 тис. грн. (станом на 30.06.2015 р. - 5 000,0 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 31.12.2015 р. облігації зазначених серій розміщено у повному обсязі.

Підприємством було зареєстровано в НКЦПФР внесені зміни у проспект емісії облігацій, згідно яких обіг облігацій серій E, G, I було продовжено до 26.06.2019 р., відповідно, погашення передбачено у період з 27.06.2019 р. по 10.12.2020 р.

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.

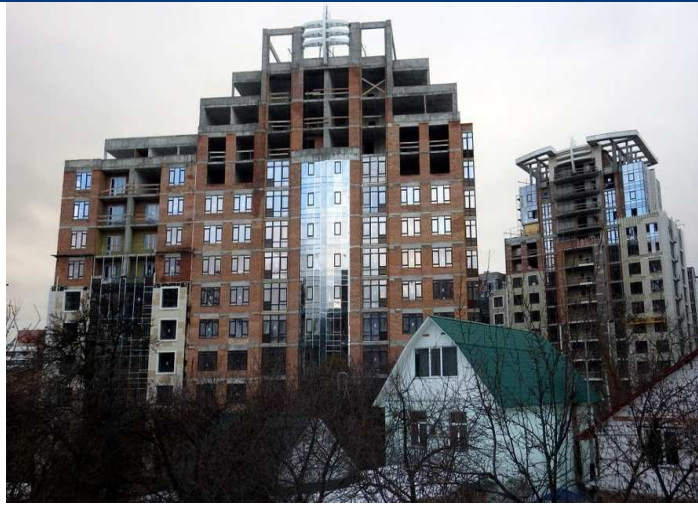
Актив	2010	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015	2015
I. Необоротні активи	5 331	45 744	41 170	20 055	10 844	9 786	11 529
Незавершені капітальні інвестиції	0	8 149	11 447	17 840	9 624	7 181	10 176
Основні засоби	5 331	37 595	29 716	2 208	1 129	2 509	1 258
II. Оборотні активи	100 603	203 406	351 462	639 974	618 004	664 606	793 452
Запаси:							
виробничі запаси	210	67	678	2 782	1 235	18 003	4 072
незавершене виробництво	0	29 371	93 583	244 918	194 110	319 569	475 031
готова продукція	0	0	0	0	79 478	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	205	156	142	114	691	691	2 911
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	4 444	13 522	31 110	55 324	63 634	87 710	117 377
за виданими авансами	0	8 260	37 979	15 525	80 354	102 449	106 425
Інша поточна дебіторська заборгованість	31 692	154	24 143	58 611	50 770	16 076	42 335
Поточні фінансові інвестиції	62 868	143 936	160 763	256 386	138 494	118 832	39 103
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	1 184	7 938	3 009	6 373	7 823	31	39 103
Інші оборотні активи	1	2	54	41	1 415	1 245	7
Витрати майбутніх періодів	1 731	740	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття	0	0	0	0	0	32 262	31 677
Баланс	107 665	249 890	392 632	660 029	628 848	707 262	836 658
Пасив							
I. Власний капітал	24 816	80 914	61 521	18 767	28 506	70 296	208 948
Зареєстрований капітал	31 150	99 990	99 990	99 990	224 990	224 990	374 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 334)	(19 076)	(38 469)	(81 223)	(137 084)	(154 694)	(161 042)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	59 400	0	5 000
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	162 814	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	82 850	6 162	168 297	26 907	81 474	176 259	167 003
Короткострокові кредити банків	0	1 700	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	187	290	566	387	220	302	213
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	2 904	0	0	5 376	2 144	0
з бюджетом	60	52	0	0	2	184	0
зі страхування	59	98	0	0	17	177	1
з оплати праці	128	197	282	0	11	367	0
Інші поточні зобов'язання	82 416	921	167 449	26 520	75 848	173 085	166 789
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	107 665	249 890	392 632	660 029	628 848	707 262	836 658

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2010	2011	2012	2013	2014	I півр. 2015	2015
Чистий дохід від реалізації продукції	1 527	51	0	0	81 026	45 310	50 263
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	103 096	46 613	50 792
Валовий прибуток (збиток)	1 527	51	0	0	(22 070)	(1 303)	(529)
Адміністративні витрати	1 323	3 802	5 732	7 375	7 984	4 269	9 128
Витрати на збут	17	1 127	4 279	6 058	2 109	787	2 059
Інші операційні доходи	0	0	24	70	40	0	1
Інші операційні витрати	1 813	2 285	682	2 949	20 912	11 341	14 345
Операційний прибуток (збиток)	(1 626)	(7 163)	(10 669)	(16 312)	(53 035)	(17 700)	(26 060)
Фінансові доходи	1	5	16	771	7	3	9
Фінансові витрати	0	0	0	9 946	851	4	31
Інші доходи	0	37 504	117 144	452 594	134 825	16 037	132 426
Інші витрати	0	43 078	125 883	469 861	135 126	15 915	130 271
Фінансові результати до оподаткування	(1 625)	(12 732)	(19 392)	(42 754)	(54 180)	(17 579)	(23 927)
Податок на прибуток	18	10	0	0	1 680	30	31
Чистий прибуток (збиток)	(1 644)	(12 742)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(17 609)	(23 958)

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 січня 2016 року