

Рейтинговий звіт SRTB 002-008 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 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:	18.08.2016 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 I півріччя 2016 року, 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	18.08.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	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.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 926,6 млн. грн. (+225,3 млн. грн. за I півріччя 2016 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;
- 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	2011	2012	2013	2014	6M2015	2015	6M2016
Активи	249 890	392 632	660 029	628 848	707 262	836 658	1 083 854
Незавершене виробництво	29 371	93 583	244 918	194 110	319 569	475 031	665 678
Дебіторська заборгованість	22 092	93 374	129 574	195 449	206 926	269 048	356 559
Поточні фінансові інвестиції	143 936	160 763	256 286	138 494	118 832	6 191	6 191
Власний капітал	80 914	61 521	18 767	28 506	70 296	208 948	330 685
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	162 814	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	460 707
Короткострокові банківські кредити	1 700	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	3 541	848	387	5 626	3 174	214	3 989

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	6M2015	2015	6M2016
Чистий дохід від реалізації	51	0	0	81 026	45 310	50 263	26 810
Разом доходи	37 560	117 184	453 435	215 898	61 350	182 699	30 386
Разом витрати	50 302	136 576	496 189	274 758	78 959	206 657	21 150
Чистий прибуток (збиток)	(12 742)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(17 609)	(23 958)	9 236

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 I півріччі 2016 року статутний капітал ТОВ «Сервіс-Технобуд» було збільшено на 150 000,0 тис. грн. до 524 990 тис. грн. (за даними фінансової звітності станом на 30.06.2016 р. сплачений на 91,9%).

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 липня 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 фасадні, оздоблювальні роботи паркінгу, а також роботи з благоустрою території. У рамках II черги (житловий будинок №3 з паркінгом) закінчено роботи зі зведення монолітних каркасів. Ведуться фасадні, оздоблювальні роботи, роботи з монтажу ліфтів тощо.

Станом на 30.06.2016 р. підприємством було профінансовано роботи на загальну суму 926 570,4 тис. грн. (+225 259,3 тис. грн. протягом I півріччя 2016 року), тобто план фінансування було виконано на 100,6%.

Фінансові показники Станом на 30.06.2016 р. валюта балансу підприємства дорівнювала 1 083 854,0 тис. грн. Істотне зростання активів на 29,5% у I півріччі 2016 року було пов'язано з акумулюванням капітальних витрат на реалізацію будівельних проектів. У структурі пасиву зростання відбулось за рахунок збільшення статутного капіталу та залучення позикових ресурсів. У I півріччі 2016 року основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал мав додатне значення на рівні 330 685,0 тис. грн. (+247 196,0 тис. грн. протягом I півріччя 2016 року, що було забезпечено збільшенням статутного капіталу).

Позикові та залучені ресурси підприємства на кінець I півріччя 2016 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 – 665 678,0 тис. грн. або 61,4% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 28 392,0 тис. грн. або 2,6% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості, а також активи, утримані для продажу).

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (356 559,0 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 (2 216,0 тис. грн.) приходилось 33,7% активів.

За результатами I півріччя 2016 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 9 236,0 тис. грн. Прибуткова діяльність була забезпечена реалізацією готових об'єктів нерухомості. Витрати підприємства було пов'язано з необхідністю здійснення витрачень на оплату праці, на електроенергію, а також на організацію будівельного процесу.

Боргові інструменти ТОВ «Сервіс-Технобуд» для фінансування поточної діяльності використовує залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 30.06.2016 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 90 812,0 тис. грн. (станом на 31.12.2015 р. – 21 080,0 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 30.06.2016 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» підвищено до рівня **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	2011	2012	2013	2014	2015	6M2016
I. Необоротні активи	45 744	41 170	20 055	10 844	11 529	14 557
Незавершені капітальні інвестиції	8 149	11 447	17 840	9 624	10 176	13 899
Основні засоби	37 595	29 716	2 208	1 129	1 258	563
II. Оборотні активи	203 406	351 462	639 974	618 004	793 452	1 041 468
Запаси:						
виробничі запаси	67	678	2 782	1 235	4 072	24 673
незавершене виробництво	29 371	93 583	244 918	194 110	475 031	651 779
готова продукція	0	0	0	79 478	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	156	142	114	691	2 911	71
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	13 522	31 110	55 324	63 634	117 377	157
за виданими авансами	8 260	37 979	15 525	80 354	106 425	106 573
Інша поточна дебіторська заборгованість	154	24 143	58 611	50 770	42 335	92 473
Поточні фінансові інвестиції	143 936	160 763	256 386	138 494	39 103	6 191
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	7 938	3 009	6 373	7 823	39 103	2 216
Інші оборотні активи	2	54	41	1 415	7	50
Витрати майбутніх періодів	740	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття	0	0	0	0	31 677	27 829
Баланс	249 890	392 632	660 029	628 848	836 658	1 083 854
Пасив						
I. Власний капітал	80 914	61 521	18 767	28 506	208 948	330 685
Зареєстрований капітал	99 990	99 990	99 990	224 990	374 990	524 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(19 076)	(38 469)	(81 223)	(137 084)	(161 042)	(151 805)
Неоплачений капітал	0	0	0	59 400	5 000	42 500
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	162 814	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	6 162	168 297	26 907	81 474	167 003	292 462
Короткострокові кредити банків	1 700	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	290	566	387	220	213	3 160
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	2 904	0	0	5 376	0	0
з бюджетом	52	0	0	2	0	345
зі страхування	98	0	0	17	1	87
з оплати праці	197	282	0	11	0	397
Інші поточні зобов'язання	921	167 449	26 520	75 848	166 789	288 473
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	249 890	392 632	660 029	628 848	836 658	1 083 854

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	6М2015	2015	6М2016
Чистий дохід від реалізації продукції	51	0	0	81 026	45 310	50 263	26 810
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	103 096	46 613	50 792	3 848
Валовий прибуток (збиток)	51	0	0	(22 070)	(1 303)	(529)	22 962
Адміністративні витрати	3 802	5 732	7 375	7 984	4 269	9 128	4 108
Витрати на збут	1 127	4 279	6 058	2 109	787	2 059	4 517
Інші операційні доходи	0	24	70	40	0	1	873
Інші операційні витрати	2 285	682	2 949	20 912	11 341	14 345	5 414
Операційний прибуток (збиток)	(7 163)	(10 669)	(16 312)	(53 035)	(17 700)	(26 060)	9 796
Фінансові доходи	5	16	771	7	3	9	13
Фінансові витрати	0	0	9 946	851	4	31	48
Інші доходи	37 504	117 144	452 594	134 825	16 037	132 426	2 690
Інші витрати	43 078	125 883	469 861	135 126	15 915	130 271	3 215
Фінансові результати до оподаткування	(12 732)	(19 392)	(42 754)	(54 180)	(17 579)	(23 927)	9 236
Податок на прибуток	10	0	0	1 680	30	31	0
Чистий прибуток (збиток)	(12 742)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(17 609)	(23 958)	9 236

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 початок липня 2016 року