

## **Рейтинговий звіт SRTB 001-009 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 облигації
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 облигації:	• серій А, В – 75,00 грн.; • серії С – 70 000,00 грн.
Кількість облигацій:	• 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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	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	11.03.2011	29.12.2011	15.06.2012	23.10.2012	15.03.2013	29.10.2013	19.06.2014	28.08.2014	....2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення	підтвердження	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:**

- введенням в експлуатацію багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва (І черга), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С;
- збільшенням статутного капіталу підприємства;
- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва житлового комплексу.

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

- масштабністю будівельних проєктів, 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;
- нерегульованістю 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» 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, а саме I черги, 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 Договір підряду на капітальне будівництво №15/12-10 від 15.12.2010 р.

Будівельні роботи було розпочато у липні 2011 року. Станом на кінець грудня 2014 року багатофункціональний житловий комплекс з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва (I черга) було введено в експлуатацію (Сертифікат відповідності серія ІУ №165140580341 від 27.02.2014 р.).

**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 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). У зв'язку із введенням в експлуатацію багатофункціонального житлового комплексу, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С, ТОВ «Сервіс-Технобуд» розпочало дострокове погашення облігацій вищезазначених серій.

## **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	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»



**Багатофункціональний житловий комплекс з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва (I черга) станом на початок жовтня 2013 року**

*Джерело: інформація ТОВ «Сервіс-Технобуд»*