

Рейтинговий звіт SRTB 001-005 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 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:	15.03.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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 2012 рік загалом, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaBB** враховує можливість з боку емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Сервіс-Технобуд» підтримується:

- 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 154,7 млн. грн. (+65,5 млн. грн. протягом II півріччя 2012 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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 реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- збитковою діяльністю підприємства протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю 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
Активи	30 951	52 220	107 665	249 890	385 771	392 632
Незавершене виробництво	0	0	208	29 371	45 973	93 583
Дебіторська заборгованість	13 688	18 668	36 340	22 092	60 688	93 374
Поточні фінансові інвестиції	10 450	26 323	62 868	143 936	228 969	160 763
Власний капітал	30 257	26 459	24 816	80 914	75 195	61 521
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	0	162 814	162 814	162 814
Короткострокові банківські кредити	0	0	0	1 700	0	0
Кредиторська заборгованість	46	60	434	3 541	1 188	848

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011	I півр. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	621	1 377	1 527	51	51	0	0
Разом доходи	621	8 340	1 528	37 557	37 560	47 859	117 184
Разом витрати	1 167	12 137	3 172	43 766	50 302	53 578	136 576
Чистий прибуток (збиток)	(546)	(3 798)	(1 644)	(6 209)	(12 742)	(5 719)	(19 392)

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.

Статутний капітал ТОВ «Сервіс-Технобуд» станом на 31.12.2012 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.).

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 Договір підряду на капітальне будівництво №15/12-10 від 15.12.2010 р.

Будівельні роботи було розпочато у липні 2011 року. Станом на кінець 2012 року на об'єкті тривали роботи зі зведення залізобетонного монолітного каркасу на рівні 22 поверху, частково виконуються роботи з цегляної кладки, фасадні роботи тощо. Будівельні роботи проводяться згідно із затвердженим графіком. Станом на 31.12.2012 р. ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило фінансування проекту у обсязі 154 713,5 тис. грн. (+65 498,1 тис. грн. протягом II півріччя 2012 року). Введення житлового комплексу в експлуатацію заплановано у 2013 році.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу підприємства становила 392 632,0 тис. грн. Зростання на 6 861,0 тис. грн. (+1,8%) протягом II півріччя 2012 року було пов'язано, переважно зі здійсненням капітальних інвестицій у будівництво, авансових платежів на БМР та послуги, у пасиві – з залученням позикових ресурсів. У II півріччі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 15,7%; позикові та залучені ресурси – 84,3%.

Власний капітал підприємства на кінець півріччя, що аналізувалось складав 61 521,0 тис. грн. (-13 674,0 тис. грн. протягом II півріччя за рахунок збиткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 99 990,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II півріччя 2012 року представлено коштами, які надійшли у формі позик – 161 543,0 тис. грн. (41,1% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 162 814,0 тис. грн. або 41,5% валюти балансу.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 105 030,0 тис. грн. або 26,8% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 29 716,0 тис. грн. або 7,6% активів підприємства. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (93 374,0 тис. грн.), фінансові інвестиції (160 763,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (3 009,0 тис. грн.) приходилось 23,8%, 40,9% та 0,8% активів відповідно.

У 2012 році фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 19 392,0 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 31.12.2012 р. облігації вищезазначених серій розміщено у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Сервіс-Технобуд» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012
I. Необоротні активи	6 229	5 738	5 331	45 744	47 559	41 170
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	8 149	9 825	11 447
Основні засоби	6 229	5 738	5 331	37 595	37 727	29 716
II. Оборотні активи	24 271	45 980	100 603	203 406	337 205	351 462
Запаси:						
виробничі запаси	2	2	210	67	1 366	678
незавершене виробництво	0	0	0	29 371	45 973	93 583
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6	38	205	156	182	142
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 632	1 470	4 444	13 522	21 094	31 110
за виданими авансами	0	0	0	8 260	23 229	37 979
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 051	17 161	31 692	154	16 183	24 143
Поточні фінансові інвестиції	10 450	26 323	62 868	143 936	228 969	160 763
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	132	986	1 184	7 938	189	3 009
Інші оборотні активи	0	0	1	2	19	54
III. Витрати майбутніх періодів	451	502	1 731	740	1 007	0
Баланс	30 951	52 220	107 665	249 890	385 771	392 632
Пасив						
I. Власний капітал	30 257	26 459	24 816	80 914	75 195	61 521
Статутний капітал	31 150	31 150	31 150	99 990	99 990	99 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(893)	(4 691)	(6 334)	(19 076)	(24 795)	(38 469)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0	0	0	162 814	162 814	162 814
IV. Поточні зобов'язання	694	25 761	82 850	6 162	147 763	168 297
Короткострокові кредити банків	0	0	0	1 700	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	6	187	290	772	566
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	0	2 904	0	0
з бюджетом	24	41	60	52	36	0
зі страхування	4	5	59	98	17	0
з оплати праці	17	9	128	197	250	282
Інші поточні зобов'язання	648	25 700	82 416	921	146 575	167 449
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	30 951	52 220	107 665	249 890	385 771	392 632

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

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

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Графік виконання будівельних робіт за проектом будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом за адресою: вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва (основні види робіт)

№	Від будівельних робіт	Початок робіт	Закінчення робіт
I.	Підготовчі роботи (випробувальні палі, тимчасові комунікації та дороги, побутове містечко, тощо)	грудень 2010 року	липень 2011 року
II.	Земельні роботи:	серпень 2011 року	квітень 2012 року
	Шпунтове огороження котловану	серпень 2011 року	грудень 2011 року
	Ростверк по шпунтовому огороженню	серпень 2011 року	січень 2012 року
	Котлован	вересень 2011 року	квітень 2012 року
III.	Монолітні роботи	жовтень 2011 року	липень 2014 року
	Пальове поле	жовтень 2011 року	лютий 2012 року
	Фундаментні плити (ростверки)	листопад 2011 року	березень 2012 року
	З/б каркас паркінгу	грудень 2011 року	липень 2012 року
	З/б каркас будинку	серпень 2012 року	липень 2014 року
IV.	Загальнобудівельні роботи	серпень 2012 року	листопад 2014 року
	Утеплення, гідроізоляція, засипання покриття паркінгу	серпень 2012 року	вересень 2013 року
	Улаштування стін та перекриття	жовтень 2012 року	жовтень 2014 року
	Улаштування покрівлі	липень 2014 року	листопад 2014 року
V.	Оздоблювальні роботи	січень 2013 року	березень 2015 року
	Зовнішнє оздоблення: фасад	січень 2013 року	березень 2015 року
	Внутрішнє оздоблення: штукатурка, стяжки, підлоги, вікна, двері, тощо	січень 2013 року	березень 2015 року
VI.	Інженерні мережі	квітень 2012 року	квітень 2015 року
	Інженерні мережі будинку та паркінгу	вересень 2012 року	квітень 2015 року
	Зовнішньомайданчикові інженерні мережі	квітень 2012 року	квітень 2015 року
VI.	Благоустрій території	квітень 2015 року	серпень 2015 року

Джерело: інформація ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Додаток до рейтингового звіту №4

План фінансування будівельних робіт за проектом будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом за адресою: вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва

Вид будівельних робіт	Розрахункова сума, дол. США	Розрахункова сума, грн.
I. Загальнобудівельні роботи:	13 459 230	107 673 844
Підготовчі роботи	133 304	1 066 429
Земельні роботи: розробка котловану	152 149	1 217 194
Улаштування пальового поля та шпунтового огороження	1 388 434	11 107 469
Встановлення буро набивних паль фундаментів будинку та паркінгу	528 127	4 225 013
Гідроізоляція фундаментів	79 636	637 090
Улаштування ростверку	203 517	1 628 136
Улаштування монолітного з/б каркасу до позначки «0»	508 792	4 070 340
Улаштування монолітного з/б каркасу вище позначки «0»	3 458 609	27 668 869
Цегляна кладка зовнішніх та внутрішніх стін та перекриття	812 867	6 502 938
Улаштування плоскої не експлуатаційної покрівлі	140 427	1 123 414
Виготовлення та монтаж металоконструкцій	223 869	1 790 950
Улаштування підлог, гідроізоляція	343 944	2 751 550
Двері офісів, квартир, технічних приміщень, сходів	162 814	1 302 509
Сміттепровід	26 457	211 658
Внутрішнє оздоблення	1 221 102	9 768 816
Зовнішнє оздоблення (навісний вентиляційний фасад, скління)	3 464 633	27 717 062
Інші роботи	610 551	4 884 408
II. Внутрішні інженерні мережі, системи та споруди:	3 543 821	28 350 569
Система опалення	712 309	5 698 476
Система водозабезпечення	407 034	3 256 272
Каналізація побутова та дощова	204 107	1 632 858
Електрозабезпечення та електрообладнання житлового будинку та паркінгу	746 907	5 975 259
Противожежна система будинку та паркінгу	464 019	3 712 150
Димовидалення та вентиляція, кондиціонування	305 275	2 442 204
Монтаж ліфтів, диспетчеризація	476 230	3 809 838
Слабкострумні мережі (зв'язок, телебачення, радіо)	18 317	146 532
Теплопункт, ІТП	113 970	911 756
Насосна станція	95 653	765 224
III. Зовнішні інженерні мережі, системи та споруди:	2 940 149	23 521 192
Водозабезпечення	624 797	4 998 378
Каналізація побутова та зливово	374 675	2 997 398
Електрозабезпечення, електрообладнання, ТП	1 117 308	8 938 467
Слабкострумні мережі	31 281	250 245
Теплозабезпечення	792 088	6 336 705
IV. Інші витрати:	408 499	3 267 995
Благоустрій, озеленення, малі архітектурні форми	113 970	911 756
Тимчасові будівлі та споруди	81 407	651 254
Непередбачені витрати	213 123	1 704 984
Разом:	20 351 700	162 813 600

Джерело: інформація 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 березня 2013 року

Джерело: інформація ТОВ «Сервіс-Технобуд»