

Рейтинговий звіт SRTB 001-002 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:	29.12.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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.

Для проведення процедури оновлення агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд» за 9 місяців 2011 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, 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.

Історія кредитного рейтингу

Дата	11.03.2011	29.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	оновлення

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- обсягом здійснених Емітентом 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 (станом на 30.09.2011 р. – 15,8 млн. грн.), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-С.

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

- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	30.09.2011
Активи	26 523,4	39 973,3	30 950,9	52 220,0	107 665,3	218 840,0
Незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	208,0	15 774,0
Дебіторська заборгованість	0,0	33 136,2	13 688,2	18 668,4	36 340,2	18 389,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	10 449,6	26 323,2	62 867,8	140 504,0
Власний капітал	24,5	28 803,5	30 257,1	26 459,4	24 815,8	86 093,0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокові банківські кредити	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112 405,0
Кредиторська заборгованість	0,6	25,6	46,0	60,2	434,0	19 312,0
Інші поточні зобов'язання	26 498,4	11 144,2	647,8	25 700,4	82 415,6	1 031,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації	0,0	105,7	621,1	1 376,7	1 138,0	1 526,8	51,0
Разом доходи	0,0	611,1	621,1	8 339,5	1 138,0	1 527,9	37 558,0
Разом витрати	7,1	948,8	1 167,4	12 137,3	4 891,0	3 171,5	45 121,0
Чистий прибуток (збиток)	(7,1)	(337,7)	(546,3)	(3 797,8)	(3 752)	(1 643,6)	(7 563,0)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

ТОВ «Сервіс-Технобуд» (далі також Емітент) зареєстровано 05.09.2005 р. Печерською районною у м. Києві Державною адміністрацією (код ЄДРПОУ 33744388). Юридична та фактична адреса: м. Київ, вул. Михайла Грушевського, 28/2. 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 фонд ТОВ «Сервіс-Технобуд», згідно останніх змін до статуту (зареєстровані 14.06.2011 р.), складає 99 990 000,0 грн. який за даними фінансової звітності на 30.09.2011 р. сплачено у повному обсязі. Чисельність штатних працівників станом на 26.12.2011 р. складає 34 працівника.

ТОВ «Сервіс-Технобуд» не має досвід реалізації будівельних проектів і наразі вперше на правах Замовника розпочало будівництво 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 Товариство здійснило випуск цільових облігацій серій А-С загальним номінальним обсягом 162,8 млн. грн.

Станом на кінець вересня 2011 року на об'єкті будівництва знесені зелені насадження з під майданчику забудови, виконано влаштування та випробування пробних паль, здійснено забивання шпунтової огорожі, збудовано побутове містечко, здійснено підключення будівельного майданчика до тимчасового електро- та водопостачання. Наразі тривають підготовчі роботи (виконано на 99%), роботи з улаштування котловану (90%) та улаштування паль (55%). Обсяг профінансованих робіт на кінець вересня 2011 року склав 15,8 млн. грн. Загальний зведений кошторис відповідно до проектної документації розробленої ТОВ «Бюро інвестиційних проектів – проектний менеджмент» становить 293,5 млн. грн.

Протягом січня-вересня 2011 року валюта балансу товариства зросла у 2,0 рази, за рахунок збільшення обсягу основних засобів та поточних фінансових інвестицій, і станом на 30.09.2011 р. становила 218 841,0 тис. грн. Розмір необоротних активів збільшився на 33 637,0 тис. грн. до 38 968,0 тис. грн. переважно за рахунок придбання нежитлової нерухомості. Оборотні активи товариства на кінець звітного періоду склали 179 207,0 тис. грн. (+78 604,0 тис. грн. за рахунок товарно-виробничих запасів та фінансових інвестицій).

У звітному періоді основними джерелами формування валюти балансу виступали власний капітал та поточні зобов'язання. Протягом січня-вересня 2011 року поточні зобов'язання товариства збільшились на 49 898,4 тис. грн. до 132 748,0 тис. грн. за рахунок заборгованості за короткостроковими кредитами та кредиторської заборгованості. Власний капітал на кінець вересня 2011 року становив 86 093,0 тис. грн. (+61 227,0 тис. грн. протягом січня-вересня 2011 року за рахунок збільшення статутного капіталу), та був сформований статутним капіталом

– 99 990,0 тис. грн., який зменшено на розмір непокритого збитку - 13 897,0 тис. грн.

Протягом січня-вересня 2011 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» була збитковою, розмір збитку склав 7 563,0 тис. грн. В аналізованому періоді товариство майже не отримувало доходів від основної діяльності. Основним джерелом доходів в цей період були доходи від продажу цінних паперів на суму 37 504,0 тис. грн. (інші доходи). Основним напрямом здійснення витрат було придбання цінних паперів на суму 42 031,0 тис. грн. (інші витрати). Крім того в поточному році товариство несло адміністративні витрати – 2 538,0 тис. грн., витрати на збут – 44,0 тис. грн. та інші операційні витрати – 498,0 тис. грн.

Станом на 30.09.2011 р. ТОВ «Сервіс-Технобуд» користувалось позиками на загальну суму 108 405,0 тис. грн. За даними ТОВ «Сервіс-Технобуд» станом на 26.12.2011 р. усі позики повністю погашені.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані у повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва.

Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів у багатофункціональному житловому комплексі з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва, а саме: 16 559,48 кв. м житла за облігаціями серії А (100% від загальної площі житлових приміщень), 3 441,0 кв. м вбудованих приміщень за облігаціями серії В (100% від загальної площі вбудованих приміщень) та 183 машиномісць за облігаціями серії С (100% від загальної кількості паркінгів).

Одна облігація серії А надає право на отримання 0,01 (однієї соті) квадратного метру загальної площі обраної квартири, одна облігація серії В – 0,01 (однієї соті) квадратного метру вбудованого приміщення, одна облігація серії С – одного машиномісця у багатофункціональному житловому комплексі з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва.

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Поручитель зобов'язується у повному обсязі солідарно відповідати перед власниками облігацій у разі порушення Емітентом виконання зобов'язань щодо облігацій.

12 жовтня 2011 року ТОВ «Сервіс-Технобуд» зареєструвало в НКЦПФР випуск цільових облігацій серій А-С на загальну суму 162 813,6 тис. грн. (Свідоцтва НКЦПФР про реєстрацію №№147/2/11, 148/2/11 та 149/2/11-Т відповідно).

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

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

	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	30.09.2011
Актив	26 523,40	39 973,20	30 951,00	52 220,30	107 665,40	218 841,00
I. Необоротні активи	26 518,30	6 763,10	6 228,60	5 738,40	5 331,30	38 968,00
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 371,00
Основні засоби	0,00	6 763,10	6 228,60	5 738,30	5 331,20	37 596,00
Довгострокові фінансові інвестиції:	26 518,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші необоротні активи	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,00
II. Оборотні активи	5,10	33 143,40	24 271,20	45 980,00	100 603,00	179 207,00
Запаси:						
виробничі запаси	0,00	0,00	1,90	1,90	209,90	1 513,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 774,00
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	5,40	5,60	37,60	204,50	241,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	0,00	1 366,30	1 631,80	1 469,60	4 443,60	10 824,00
за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 866,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	31 764,50	12 050,80	17 161,20	31 692,10	458,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	10 449,60	26 323,20	62 867,80	140 504,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	5,10	6,90	131,50	986,40	1 184,10	3 025,00
в іноземній валюті	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші оборотні активи	0,00	0,30	0,00	0,10	1,00	2,00
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	66,70	451,20	501,90	1 731,10	666,00
Пасив	26 523,40	39 973,20	30 951,00	52 220,30	107 665,40	218 841,00
I. Власний капітал	24,50	28 803,50	30 257,10	26 459,40	24 815,80	86 093,00
Статутний капітал	29 150,00	29 150,00	31 150,00	31 150,00	31 150,00	99 990,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(8,70)	(346,50)	(892,90)	(4 690,60)	(6 334,20)	(13 897,00)
Неоплачений капітал	29 116,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Поточні зобов'язання	26 499,00	11 169,80	693,80	25 760,60	82 849,60	132 748,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112 405,00
Кредиторська заборгованість за товари	0,00	0,00	0,00	5,80	187,10	295,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 665,00
з бюджетом	0,10	22,50	24,30	40,50	59,70	54,00
зі страхування	0,20	1,00	4,30	4,60	59,30	95,00
з оплати праці	0,30	2,10	17,40	9,30	127,90	203,00
Інші поточні зобов'язання	26 498,40	11 144,20	647,80	25 700,40	82 415,60	1 031,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Джерело: Фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

	2006	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	9 міс. 2011
Дохід від реалізації продукції	0,00	126,80	745,30	1 653,60	1 366,00	1 832,10	61,00
непрямі податки та інші вирахування з доходу	0,00	21,10	124,20	276,90	228,00	305,30	10,00
Чистий дохід від реалізації продукції, надання послуг	0,00	105,70	621,10	1 376,70	1 138,00	1 526,80	51,00
інші операційні доходи	0,00	505,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
інші звичайні доходи	0,00	0,40	0,00	6 962,8	0,00	1,10	37 507,00
надзвичайні доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
РАЗОМ ДОХОДИ	0,00	611,10	621,10	8 339,50	1 138,00	1 527,90	37 558,00
збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,00	0,00
матеріальні витрати	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
витрати на оплату праці	4,70	11,30	91,50	129,00	0,00	410,80	0,00
відрахування на соціальні заходи	1,70	4,10	33,50	47,40	0,00	144,10	0,00
амортизація	0,00	5,20	534,50	491,20	0,00	450,40	0,00
інші операційні витрати	0,70	928,20	507,90	1 015,10	0,00	2 355,80	3 080,00
собівартість реалізованих товарів	0,00	0,00	0,00	0,00	2 445,00	0,00	0,00
інші звичайні витрати	0,00	0,00	0,00	10 453,60	2 446,00	0,00	42 031,00
надзвичайні витрати	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
податок на прибуток	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	18,40	10,00
РАЗОМ ВИТРАТИ	7,10	948,80	1 167,40	12 137,30	4 891,00	3 171,50	45 121,00
Чистий прибуток (збиток)	(7,10)	(337,70)	(546,30)	(3 797,80)	(3 752,00)	(1 643,60)	(7 563,00)

Джерело: Фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»



Макет багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва



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 середину грудня 2011 року