

## **Рейтинговий звіт SRTB 001-003 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:	15.06.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	позитивний

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.

Для проведення процедури оновлення агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд» за II півріччя та 2011 рік загалом, 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	15.06.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремий 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.

Прогноз **«позитивний»** вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні поточних ризиків.

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:**

- 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 62,4 млн. грн. (+13,1 млн. грн. протягом I кварталу 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:**

- 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;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011
Активи	39 973	30 951	52 220	107 665	176 630	249 890
Незавершене виробництво	0	0	0	208	7 915	29 371
Дебіторська заборгованість	33 136	13 688	18 668	36 340	12 624	22 092
Поточні фінансові інвестиції	0	10 450	26 323	62 868	115 514	143 936
Власний капітал	28 804	30 257	26 459	24 816	43 607	80 914
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	0	0	0	162 814
Короткострокові банківські кредити	0	0	0	0	98 405	1 700
Кредиторська заборгованість	26	46	60	434	677	3 541

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації	106	621	1 377	1 527	51	51
Разом доходи	611	621	8 340	1 528	37 557	37 560
Разом витрати	949	1 167	12 137	3 172	43 766	50 302
Чистий прибуток (збиток)	(338)	(546)	(3 798)	(1 644)	(6 209)	(12 742)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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 31.12.2011 р. складав 99 990,0 тис. грн. та за даними фінансової звітності сплачений у повному обсязі (останні зміни до статуту зареєстровані 14.06.2011 р.). Учасниками товариства є дві юридичні особи: ТОВ «КУА «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», який діє від свого імені, в інтересах та за рахунок ПЗНВІФ «МІСЬКИЙ КВАРТАЛ» - 68,85% статутного фонду та Компанія «ГУНДРА ІНВЕСТМЕНТС ЛІМІТЕД» - 31,15%.

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 визначено 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 на об'єкті було розпочато у липні 2011 року. На сьогодні тривають роботи зі зведення залізобетонного монолітного каркасу на рівні 5-6 поверхів, будівельні роботи проводяться згідно із затвердженим графіком. Введення житлового комплексу в експлуатацію заплановано у серпні 2015 року.

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. У порівнянні з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігалось в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Роботи з капітального ремонту становили 1 152,1 млн. грн. або 8,0% від загального обсягу будівельних робіт. Роботи з поточного ремонту склали 324,0 млн. грн. або 2,3%. Збільшення обсягів будівництва протягом аналізованого періоду частково було обумовлено активізацією будівельних робіт на крупних інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Станом на 31.12.2011 р. валюта балансу ТОВ «Сервіс-Технобуд» становила 249 890,0 тис. грн. Суттєве збільшення, а саме на 73 260,0 тис. грн. протягом II півріччя було пов'язано, переважно зі здійсненням капітальних інвестицій у будівництво, в пасиві – зі збільшенням статутного капіталу підприємства, а також розміщенням облігацій власного випуску. У II півріччі 2011 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 32%; позикові та залучені ресурси – 68%.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого півріччя складав 80 914,0 тис. грн. (+37 307,0 тис. грн. протягом II півріччя за рахунок збільшення статутного капіталу), при цьому статутний капітал дорівнював 99 990,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II півріччя 2011 року представлено коштами, які надійшли у формі позик, а також від розміщення облігацій власного випуску – 164 514,0 тис. грн. або 66% валюти балансу. Крім того, залучені ресурси представлено отриманими авансами у обсязі 2 904,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 37 520,0 тис. грн. або 15% валюти балансу (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1); основними засобами – 37 595,0 тис. грн. або 15% валюти балансу. На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (22 092,0 тис. грн.), фінансові інвестиції (143 936,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (7 938,0 тис. грн.) приходилось 70% валюти балансу.

У 2011 році фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав 12 742,0 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.

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 31.03.2012 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 **uaB**, прогноз змінено на **«позитивний»**.

Голова рейтингового комітету

*М. Б. Проценко*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	2011
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>6 763</b>	<b>6 229</b>	<b>5 738</b>	<b>5 331</b>	<b>37 890</b>	<b>45 744</b>
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	0	0	292	8 149
Основні засоби	6 763	6 229	5 738	5 331	37 598	37 595
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0
Інші необоротні активи	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>33 143</b>	<b>24 271</b>	<b>45 980</b>	<b>100 603</b>	<b>138 104</b>	<b>203 406</b>
Запаси:						
виробничі запаси	0	2	2	210	7 915	67
незавершене виробництво	0	0	0	0	0	29 371
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5	6	38	205	241	156
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 366	1 632	1 470	4 444	8 443	13 522
за виданими авансами	0	0	0	0	0	8 260
Інша поточна дебіторська заборгованість	31 765	12 051	17 161	31 692	3 940	154
Поточні фінансові інвестиції	0	10 450	26 323	62 868	115 514	143 936
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	7	132	986	1 184	2 048	7 938
Інші оборотні активи	0	0	0	1	2	2
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>67</b>	<b>451</b>	<b>502</b>	<b>1 731</b>	<b>636</b>	<b>740</b>
<b>Баланс</b>	<b>39 973</b>	<b>30 951</b>	<b>52 220</b>	<b>107 665</b>	<b>176 630</b>	<b>249 890</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>28 804</b>	<b>30 257</b>	<b>26 459</b>	<b>24 816</b>	<b>43 607</b>	<b>80 914</b>
Статутний капітал	29 150	31 150	31 150	31 150	56 150	99 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(347)	(893)	(4 691)	(6 334)	(12 543)	(19 076)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162 814</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>11 170</b>	<b>694</b>	<b>25 761</b>	<b>82 850</b>	<b>133 023</b>	<b>6 162</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	98 405	1 700
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	0	6	187	361	290
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	0	0	0	2 904
з бюджетом	23	24	41	60	35	52
зі страхування	1	4	5	59	91	98
з оплати праці	2	17	9	128	190	197
Інші поточні зобов'язання	11 144	648	25 700	82 416	33 941	921
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>39 973</b>	<b>30 951</b>	<b>52 220</b>	<b>107 665</b>	<b>176 630</b>	<b>249 890</b>

Джерело: Фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2010	2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>1 527</b>	<b>51</b>
Собівартість реалізованої продукції	0	0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>1 527</b>	<b>51</b>
Адміністративні витрати	1 323	3 802
Витрати на збут	17	1 127
Інші операційні доходи	0	0
Інші операційні витрати	1 813	2 285
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(1 626)</b>	<b>(7 163)</b>
Фінансові доходи	1	5
Фінансові витрати	0	0
Інші доходи	0	37 504
Інші витрати	0	43 078
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(1 625)</b>	<b>(12 732)</b>
Податок на прибуток	18	10
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(1 644)</b>	<b>(12 742)</b>

Джерело: Фінансова звітність 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 12.06.2012 р.**

*Джерело: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг»*