

Рейтинговий звіт SRTB 002-006 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 – 22.06.2017 р.; серії F – 23.03.2017 р.; серії G – 22.06.2017 р.; серії H – 23.03.2017 р.; серії I – 22.06.2017 р.
Термін погашення:	серії D – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії E – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.; серії F – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії G – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.; серії H – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії I – з 23.06.2017 р. по 22.12.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	15.03.2013 р.
Дата оновлення:	27.08.2015 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 I півріччя 2015 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	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.

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 493,4 млн. грн. (+ млн. грн. за II квартал 2014 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	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
Активи	107 665	249 890	392 632	660 029	656 410	628 848	707 262
Незавершене виробництво	208	29 371	93 583	244 918	129 219	194 110	319 569
Дебіторська заборгованість	36 340	22 092	93 374	129 574	145 445	195 449	206 926
Поточні фінансові інвестиції	62 868	143 936	160 763	256 286	188 067	138 494	118 832
Власний капітал	24 816	80 914	61 521	18 767	(6 746)	28 506	70 296
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	162 814	162 814	614 355	623 520	518 868	460 707
Короткострокові банківські кредити	0	1 700	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	434	3 541	848	387	3 392	5 626	3 174

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
Чистий дохід від реалізації	1 527	51	0	0	0	0	81 026	45 310
Разом доходи	1 528	37 560	117 184	168 642	453 435	84 591	215 898	61 350
Разом витрати	3 172	50 302	136 576	213 848	496 189	110 103	274 758	78 959
Чистий прибуток (збиток)	(1 644)	(12 742)	(19 392)	(45 206)	(42 754)	(25 512)	(55 860)	(17 609)

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 30.06.2015 р. сплачений у повному обсязі). Відповідно, було збільшено склад учасників, наразі це чотири юридичні особи.

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Сервіс-Технобуд» розпочало 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 2015 року на об'єкті будівництва першої черги (житловий будинок №1 з паркінгом) закінчені земляні роботи та роботи з улаштування котловану.

Наразі здійснюються роботи зі зведення монолітного каркасу на рівні 12-14 поверхів (станом на 31.12.2014 р. – на рівні 4-12 поверхів), цегляної кладки, фасадні роботи, встановлення ліфтів. У рамках другої черги (житловий будинок №3 з паркінгом) закінчено земельні роботи, роботи з улаштування котловану, буронабівних паль, ведуться роботи зі зведення монолітних каркасів будинків, а також паркінгів.

Станом на 30.06.2015 р. підприємством було профінансовано роботи на загальну суму 493 367,0 тис. грн. (+63 895,8 тис. грн. протягом II кварталу 2015 року), тобто план фінансування було виконано на 101,0%. З метою фінансування будівництва ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило випуск цільових облігацій серій D, E, F, G, H, I загальним номінальним обсягом 460 706,5 тис. грн.

Фінансові показники Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу підприємства становила 707 262,0 тис. грн. Збільшення активів на 12,5% протягом I півріччя 2015 року було пов'язано з акумулюванням капітальних витрат на реалізацію будівельних проектів. У структурі пасиву збільшення відбулось за рахунок залучення позикових ресурсів. У I півріччі 2015 року основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал на кінець півріччя, що аналізувалось, мав додатне значення на рівні 70 296,0 тис. грн. (+41 790,0 тис. грн. протягом I півріччя 2015 року, що було забезпечено внесення коштів у рамках збільшенням статутного капіталу).

Позикові та залучені ресурси підприємства на кінець I півріччя 2015 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 – 326 750,0 тис. грн. або 46,2% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Патріса Лумумби, 6/1 у м. Києві); основними засобами – 2 509,0 тис. грн. або 0,4% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості).

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (206 926,0 тис. грн., переважно видані аванси на БМР, послуги, а також заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (118 832,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (31,0 тис. грн.) приходилось 46,1% активів.

За результатами I півріччя 2015 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 17 609,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена необхідністю здійснення витрат на оплату праці, на електроенергію, а також на організацію будівельного процесу. Крім того, витрати підприємства було сформовано собівартістю реалізованих цінних паперів.

Боргові інструменти Станом на 30.06.2015 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 5 000,0 тис. грн. (станом на 31.12.2014 р. - 2 000,0 тис. грн.). Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності.

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 30.06.2015 р. облігації зазначених серій розміщено у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «Сервіс-Технобуд» підвищено до рівня **uaBBB**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

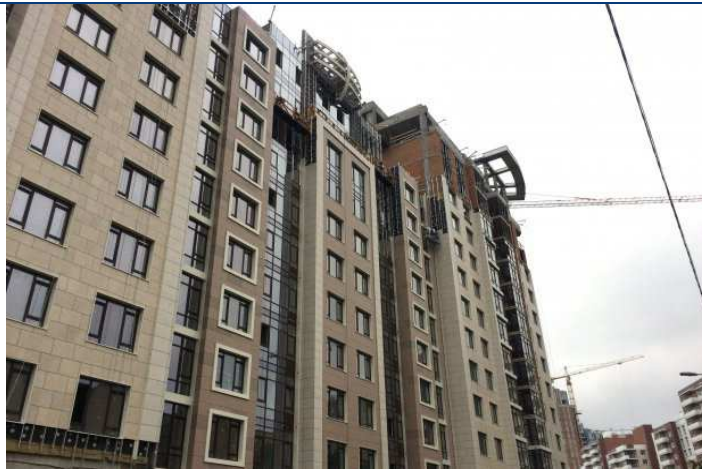
Актив	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
I. Необоротні активи	5 331	45 744	41 170	20 055	18 844	10 844	9 786
Незавершені капітальні інвестиції	0	8 149	11 447	17 840	17 747	9 624	7 181
Основні засоби	5 331	37 595	29 716	2 208	1 006	1 129	2 509
II. Оборотні активи	100 603	203 406	351 462	639 974	637 566	618 004	664 606
Запаси:							
виробничі запаси	210	67	678	2 782	654	1 235	18 003
незавершене виробництво	0	29 371	93 583	244 918	129 219	194 110	319 569
готова продукція	0	0	0	0	173 359	79 478	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	205	156	142	114	114	691	691
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	4 444	13 522	31 110	55 324	67 986	63 634	87 710
за виданими авансами	0	8 260	37 979	15 525	17 044	80 354	102 449
Інша поточна дебіторська заборгованість	31 692	154	24 143	58 611	60 301	50 770	16 076
Поточні фінансові інвестиції	62 868	143 936	160 763	256 386	188 067	138 494	118 832
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	1 184	7 938	3 009	6 373	750	7 823	31
Інші оборотні активи	1	2	54	41	72	1 415	1 245
Витрати майбутніх періодів	1 731	740	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття	0	0	0	0	0	0	32 262
Баланс	107 665	249 890	392 632	660 029	656 410	628 848	707 262
Пасив							
I. Власний капітал	24 816	80 914	61 521	18 767	(6 746)	28 506	70 296
Зареєстрований капітал	31 150	99 990	99 990	99 990	99 990	224 990	224 990
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(6 334)	(19 076)	(38 469)	(81 223)	(106 736)	(137 084)	(154 694)
Неоплачений капітал	0	0	0	0	0	59 400	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	162 814	162 814	614 355	623 520	518 868	460 707
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	82 850	6 162	168 297	26 907	39 636	81 474	176 259
Короткострокові кредити банків	0	1 700	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	187	290	566	387	550	220	302
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	2 904	0	0	2 085	5 376	2 144
з бюджетом	60	52	0	0	161	2	184
зі страхування	59	98	0	0	191	17	177
з оплати праці	128	197	282	0	405	11	367
Інші поточні зобов'язання	82 416	921	167 449	26 520	36 244	75 848	173 085
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	107 665	249 890	392 632	660 029	656 410	628 848	707 262

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I півр. 2015
Чистий дохід від реалізації продукції	1 527	51	0	0	0	81 026	45 310
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	0	103 096	46 613
Валовий прибуток (збиток)	1 527	51	0	0	0	(22 070)	(1 303)
Адміністративні витрати	1 323	3 802	5 732	7 375	3 795	7 984	4 269
Витрати на збут	17	1 127	4 279	6 058	731	2 109	787
Інші операційні доходи	0	0	24	70	16	40	0
Інші операційні витрати	1 813	2 285	682	2 949	17 511	20 912	11 341
Операційний прибуток (збиток)	(1 626)	(7 163)	(10 669)	(16 312)	(22 021)	(53 035)	(17 700)
Фінансові доходи	1	5	16	771	0	7	3
Фінансові витрати	0	0	0	9 946	833	851	4
Інші доходи	0	37 504	117 144	452 594	84 571	134 825	16 037
Інші витрати	0	43 078	125 883	469 861	85 553	135 126	15 915
Фінансові результати до оподаткування	(1 625)	(12 732)	(19 392)	(42 754)	(23 832)	(54 180)	(17 579)
Податок на прибуток	18	10	0	0	1 680	1 680	30
Чистий прибуток (збиток)	(1 644)	(12 742)	(19 392)	(42 754)	25 512	(55 860)	(17 609)

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 кінець червня 2015 року