

Рейтинговий звіт SRTB 003-008 про оновлення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	боргові зобов'язання ТОВ «Сервіс-Технобуд»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серій D – I – 460 706 528,0 грн. серій J – L – 474 898 460,0 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. серії J – 180,0 грн.; серії K – 200,0 грн.; серії L – 230 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серій D – I – 4 983 931 шт. серій J – L – 2 348 467 шт.
Термін розміщення:	серій D – I – з 06.03.2013 р. по 04.03.2014 р. серій J – L – з 04.07.2017 р. по 03.07.2018 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 – 26.06.2019 р.; серії F – 23.03.2017 р.; серії G – 26.06.2019 р.; серії H – 23.03.2017 р.; серії I – 26.06.2019 р. серій J – L – 28.11.2019 р.
Термін погашення:	серії D – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії E – з 27.06.2019 р. по 10.12.2020 р.; серії F – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії G – з 27.06.2019 р. по 10.12.2020 р.; серії H – з 24.03.2017 р. по 20.10.2017 р.; серії I – з 27.06.2019 р. по 10.12.2020 р. серій J – L – з 29.11.2019 р. по 27.11.2020 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серій D – I – 15.03.2013 р. серій J – L – 10.07.2017 р.
Дата оновлення:	25.05.2021 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій D – I, серій J – L 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 кредитних рейтингів агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд» за II півріччя та 2020 рік у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

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 облігацій D-I

Дата	15.03.2013	19.06.2014	28.08.2014	27.03.2015	27.08.2015	17.03.2016	18.08.2016	21.03.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB	uaBB	uaBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження

Дата	22.08.2017	17.07.2018	06.09.2018	25.04.2019	12.11.2019	02.06.2020	10.11.2020	25.05.2021
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу облігацій J-L

Дата	10.07.2017	17.07.2018	06.09.2018	25.04.2019	12.11.2019	02.06.2020	10.11.2020	25.05.2021
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 житлового будинку №2 та паркінгу №5, які входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва, приміщення в яких мають бути передані за випусками цільових облігацій відповідних серій;
- участю у проекті генпідрядника ТОВ «Будівельна компанія «ДЕВЕНСТРОЙ», який має досвід виконання комплексних будівельно-монтажних робіт, пов'язаних з будівництвом житлової нерухомості.

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

- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2015	2016	2017	2018	2019	6M2020	2020
Активи	836 658	1 360 356	1 615 644	2 024 477	2 493 987	2 469 324	2 012 895
Незавершене виробництво (інвестиції)	475 031	841 109	215 560	427 090	16 830	13 170	2 243
Дебіторська заборгованість	269 048	421 269	452 691	712 615	1 145 979	1 293 911	1 125 752
Поточні фінансові інвестиції	6 191	6 941	331 440	151 098	122 019	122 019	-
Власний капітал	208 948	439 294	331 702	260 633	541 241	581 613	587 804
Інші довгострокові зобов'язання	460 707	460 707	632 322	474 898	390 051	159 525	-
Кредиторська заборгованість	214	2 182	64 757	364 392	202 872	227 138	256 055

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2015	2016	2017	2018	6M2019	2019	6M2020	2020
Чистий дохід від реалізації	50 263	28 439	239 191	218 128	58 654	227 999	386 037	720 168
Разом доходи	182 699	33 681	506 269	511 460	112 097	332 736	387 094	726 062
Разом витрати	206 657	33 346	673 861	582 529	87 020	313 028	425 824	758 599
Чистий прибуток (збиток)	(23 958)	335	(167 592)	(71 069)	25 077	19 708	(38 730)	(32 537)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Сервіс-Технобуд» (далі – ТОВ «Сервіс-Технобуд» або підприємство) було зареєстровано 05.09.2005 р. Печерською районною у м. Києві Державною адміністрацією (Свідоцтво про державну реєстрацію - серія А00 №799147, код ЄДРПОУ: 33744388).

На сьогодні основним напрямом діяльності підприємства є організація будівельного процесу, здійснення операцій з нерухомим майном, залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості тощо.

Згідно з останньою редакцією Статуту зареєстрований капітал ТОВ «Сервіс-Технобуд» станом на 31.12.2020 р. складав 1 000 000,0 тис. грн. (збільшено на 140 000,0 тис. грн., сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є три юридичні особи.

Операційна діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснив 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 житлові будинки №1 з паркінгом, який складається з семи 9-15-ти поверхових секцій та житлового будинку №3 з паркінгом, що складається з трьох 9-16-ти поверхових секцій. Станом на сьогодні житловий будинок №1 з паркінгом (I черга) введено в експлуатацію, житловий будинок №3 з паркінгом (II черга) також введено в експлуатацію. З метою фінансування будівництва будинків №1, №3 ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило випуск цільових облігацій серій D, E, F, G, H, I загальним номінальним обсягом 460 706 528,0 грн.

Поточним проектом було передбачено будівництво житлового будинку №2 з паркінгом (III черга), який складається з п'яти 11-13-15-ти поверхових секцій. З метою фінансування будівництва будинку №2 ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило випуск цільових облігацій серій J, K, L, загальним номінальним обсягом 474 898,5 тис. грн.

Згідно з договором підряду та проектно-кошторисною документацією було затверджено зведений графік виконання та фінансування будівельних робіт, відповідно до якого вартість будівництва житлового будинку №2 з паркінгом становить 566 234,3 тис. грн.

Станом на дату проведення рейтингової процедури будинок №2 та паркінг №5 введено в експлуатацію, про що свідчить Сертифікат серія ІУ №163192042090, виданий на підставі акту готовності об'єкту до експлуатації від 16.07.2019 р.

Фінансові показники На початок січня поточного року валюта балансу ТОВ «Сервіс-Технобуд» дорівнювала 2 012 895,0 тис. грн. Скорочення у II півріччі 2020 року на 18% було зумовлено, насамперед, передачею готових об'єктів нерухомості, погашенням бюджетної заборгованості та, відповідно, частковим погашенням зобов'язань за раніше залученими позиковими ресурсами.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 29% (станом на 30.06.2020 р. – 24%); позикові та залучені ресурси – 71%. Власний капітал підприємства складав 587 804,0 тис. грн. (+6 191,0 тис. грн., що було обумовлено прибутковою діяльністю у II півріччі 2020 р.), при цьому зареєстрований капітал становив 1 000 000,0 тис. грн. Позикові та залучені ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 1 158 992,0 тис. грн. (58% валюти балансу).

Вищевказані джерела формують активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 2 243,0 тис. грн. (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Саперне Поле, 5 у м. Києві); основними засобами – 7 624,0 тис. грн. (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості, у т.ч. інвестиційна нерухомість), товарами та гтвовою продукцією – 838 866,0 тис. грн. (введені в експлуатацію житлові будинки) – 42%.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (1 125 752,0 тис. грн., видані аванси на БМР, послуги, заборгованість бюджету) та грошові кошти на рахунках (8 557,0 тис. грн.) приходилось 56% активів.

Діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом 2020 року була збитковою, що було зумовлено понесеними адміністративними, збутовими та іншими операційними витратами (у т.ч. безоплатна передача активів). За підсумками 2020 року підприємство отримало збиток у обсязі (-) 32 537,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Сервіс-Технобуд» активно використовує у своїй поточній діяльності залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 31.12.2020 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 1 153 880,8 тис. грн. (станом на 30.06.2020 р. – 1 462 293,4 тис. грн.). Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності, позика є бланковою.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій серій J, K, L було прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «Сервіс-Технобуд» (Протокол від 16.05.2017 р. за № 16/05-2017). Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, спрямовані у повному обсязі на здійснення господарської діяльності з фінансування будівництва п'ятисекційного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями №2 з паркінгом (№2, №5 за ГП), який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (III черга будівництва).

Згідно з умовами випуску, розміщення облігацій серій J, K, L було передбачено у період з 04.07.2017 р. по 03.07.2018 р. Станом на сьогодні облігації серій D, H, F, E, G, I - погашено у повному обсязі, про що свідчать отримані розпорядження НКЦПФР №371-КФ-С-О від 18.12.2017 р., №145-КФ-С-О та 144-КФ-С-О від 10.08.2018 р., №160-ДР-С-О від 24.11.2018 р., №161-ДР-С-О від 24.11.2018 р., №162-ДР-С-О від 24.11.2018 р.

ТОВ «Сервіс-Технобуд» має досвід випуску цільових облігацій, а саме:

I випуск У 2011 році серії А, В, С загальним номінальним обсягом 162 813,6 тис. грн. з терміном погашення - 14.08.2015 р. по 15.02.2016 р. Облігації було погашено своєчасно та у повному обсязі.

II випуск У 2013 році серії D, E, F, G, H, I загальним номінальним обсягом 460 706,5 тис. грн. з терміном погашення з 20.10.2017 р. по 10.12.2020 р. Станом на сьогодні облігації серій D, H, F, E, G, I - погашено у повному обсязі, про що свідчать отримані розпорядження НКЦПФР №371-КФ-С-О від 18.12.2017 р., №145-КФ-С-О та 144-КФ-С-О від 10.08.2018 р., №160-ДР-С-О від 24.11.2018 р., №161-ДР-С-О від 24.11.2018 р., №162-ДР-С-О від 24.11.2018 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги випуску іменних цільових облігацій серій J, K, L та випуску іменних цільових забезпечених облігацій серій D-I ТОВ «Сервіс-Технобуд» підтверджено на рівні **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	2015	2016	2017	2018	2019	6M2020	2020
I. Необоротні активи	11 529	50 826	51 350	59 706	32 031	28 773	9 957
Незавершені капітальні інвестиції	10 176	16 971	11 473	7 236	16 830	13 170	2 243
Основні засоби	1 258	33 761	39 779	52 364	15 104	15 510	4 621
II. Оборотні активи	793 452	1 282 098	1 537 856	1 940 519	2 438 697	2 418 683	2 002 938
Запаси:							
виробничі запаси	4 072	19 702	17 796	16 033	1 550	4 208	9 054
незавершене виробництво	475 031	824 138	204 087	419 854	-	-	-
готова продукція	-	-	474 673	61 668	395 026	126 339	62 386
товари	-	-	49 684	557 901	738 525	828 991	776 480
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	2 911	61	7 927	8 561	16 032	15 930	15 458
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	117 377	190 976	163 773	136 765	96 355	36 308	1 503
за виданими авансами	106 425	140 839	117 926	106 657	11 632	17 258	10 515
Інша поточна дебіторська заборгованість	42 335	89 393	163 065	460 632	1 021 960	1 224 415	1 098 276
Поточні фінансові інвестиції	39 103	6 941	331 440	151 098	122 019	122 019	-
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	39 103	9 721	479	7 318	14 658	22 753	8 557
Інші оборотні активи	7	327	7 006	14 032	20 940	20 462	20 708
Витрати майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-	-
III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття	31 677	27 432	26 438	24 252	23 259	21 868	-
Баланс	836 658	1 360 356	1 615 644	2 024 477	2 493 987	2 469 324	2 012 895
Пасив							
I. Власний капітал	208 948	439 294	331 702	260 633	541 241	581 613	587 804
Зареєстрований капітал	374 990	600 000	660 000	660 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(161 042)	(160 706)	(328 298)	(399 367)	(379 659)	(418 387)	(412 196)
Неоплачений капітал	5 000	-	-	-	79 100	-	-
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	460 707	460 707	632 322	474 898	390 051	159 525	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	167 003	460 355	651 620	1 288 946	1 562 695	1 728 186	1 425 091
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	213	359	322	259 598	18 782	19 629	20 264
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	-	1 823	63 854	104 731	183 783	206 762	235 448
з бюджетом	-	-	94	56	307	393	336
зі страхування	1	-	87	-	-	41	1
з оплати праці	-	-	400	7	-	313	6
Поточні забезпечення	-	-	-	-	18 522	12 183	10 044
Інші поточні зобов'язання	166 789	458 173	856 863	924 554	1 341	1 488 865	1 158 992
Баланс	836 658	1 360 356	1 615 644	2 024 477	2 493 987	2 469 324	2 012 895

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2014	2015	2016	2017	2018	2019	6М2020	2020
Чистий дохід від реалізації продукції	81 026	50 263	28 439	239 191	218 128	227 999	386 037	720 168
Собівартість реалізованої продукції	103 096	50 792	4 245	371 269	246 538	174 966	386 958	562 396
Валовий прибуток (збиток)	(22 070)	(529)	24 194	(132 078)	(28 410)	53 033	921	157 772
Адміністративні витрати	7 984	9 128	8 604	7 576	8 273	7 535	4 157	8 085
Витрати на збут	2 109	2 059	6 073	8 331	15 819	12 477	3 209	9 084
Інші операційні доходи	40	1	932	11	5 262	8 216	1 057	2 175
Інші операційні витрати	20 912	14 345	9 559	32 671	32 984	40 171	29 060	50 501
Операційний прибуток (збиток)	(53 035)	(26 060)	890	(180 645)	(80 224)	1 066	(36 290)	92 277
Фінансові доходи	7	9	20	208	-	-	-	-
Фінансові витрати	851	31	250	1 156	2 013	3 896	2 440	127 198
Інші доходи	134 825	132 426	4 290	266 859	288 070	96 521	-	3 719
Інші витрати	135 126	130 271	4 615	252 858	276 902	73 983	-	1 335
Фінансові результати до оподаткування	(54 180)	(23 927)	335	(167 592)	(71 069)	19 708	(38 730)	32 537
Податок на прибуток	1 680	31	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток)	(55 860)	(23 958)	335	(167 592)	(71 069)	19 708	(38 730)	32 537

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»