

Рейтинговий звіт SRTB 003-004 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 облигації
Обсяг випуску:	серій D – I – 460 706 528,0 грн. серій J – L – 474 898 460,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	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 облигацій:	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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	06.09.2018 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 I півріччя 2018 року, 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					
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+					
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний					
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження	підтвердження					

Історія кредитного рейтингу облігацій J-L

Дата	10.07.2017	22.08.2017	17.07.2018	06.09.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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:

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва об'єктів житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва до 298,1 млн. грн. (+142,1 млн. грн. за I півріччя 2018 року), приміщення в якому 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;
- збільшенням статутного капіталу підприємства.

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

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- 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 фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	2017	6M2018
Активи	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 615 644	1 912 942
Незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	841 109	215 560	296 955
Дебіторська заборгованість	93 374	129 574	195 449	269 048	421 269	452 691	593 231
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 286	138 494	6 191	6 941	331 440	171 487
Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	331 702	312 034
Інші довгострокові зобов'язання	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	632 322	586 943
Кредиторська заборгованість	848	387	5 626	214	2 182	64 757	349 305

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	6M2017	2017	6M2018
Чистий дохід від реалізації	0	0	81 026	50 263	28 439	2 475	239 191	105 002
Разом доходи	117 184	453 435	215 898	182 699	33 681	5 921	506 269	275 520
Разом витрати	136 576	496 189	274 758	206 657	33 346	17 973	673 861	295 188
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(12 052)	(167 592)	(19 668)

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 30.06.2018 р. складає 660 000,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є три юридичні особи.

Операційна діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» на сьогодні здійснює 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. 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 передбачено будівництво житлового будинку №2 з паркінгом (III черга), який складатиметься 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., терміни закінчення будівництва – листопад 2019 року.

Станом на дату проведення рейтингової процедури по будинку №2 виконуються роботи зі зведення монолітного каркасу на рівні технічного поверху (3,4,5 секції), виконуються цегляна кладка, оздоблювальні фасадні роботи, монтаж ліфтів, благоустрій. Станом на 30.06.2018 р. будівельні роботи було профінансовано у обсязі 298 084,4 тис. грн. (+142 084,4 тис. грн. протягом I півріччя 2018 року), план фінансування було виконано на 100,2%.

Фінансові показники На початок липня 2018 року валюта балансу ТОВ «Сервіс-Технобуд» дорівнювала 1 912 942,0 тис. грн. Суттєве зростання у I півріччі на 18,4% було забезпечено, насамперед, акумулюванням капітальних

витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, введенням в експлуатацію готових об'єктів. У структурі пасиву зростання було пов'язано з залученням позикових ресурсів.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 16,3%; позикові та залучені ресурси – 83,7%. Власний капітал підприємства складав 312 034,0 тис. грн. (-19 668,0 тис. грн. протягом I півріччя, що було обумовлено збитковою діяльністю), при цьому зареєстрований сплачений капітал становив 660 000,0 тис. грн. Позикові та залучені ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 664 660,0 тис. грн. (34,7% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 586 943,0 тис. грн. або 30,7% валюти балансу.

Вищевказані джерела формують активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 303 088,0 тис. грн. або 15,8% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Саперне Поле, 5 у м. Києві); основними засобами – 43 178,0 тис. грн. або 2,3% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості), товарами – 562 762,0 тис. грн. (введені в експлуатацію житлові будинки) – 29,4%. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (593 231,0 тис. грн., видані аванси на БМР, послуги, заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (171 487,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (3 542,0 тис. грн.) приходилось 40,2% активів.

Діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом перших шести місяців 2018 року була збитковою, що пов'язано зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами тощо. За підсумками I півріччя 2018 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 19 668,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Сервіс-Технобуд» активно використовує у своїй поточній діяльності залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 30.06.2018 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 632 497,9 тис. грн. (станом на 31.12.2017 р. – 559 502,9 тис. грн.). Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій було прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «Сервіс-Технобуд» (Протокол від 16.05.2017 р. за № 16/05-2017). Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть 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 передбачено у період з 04.07.2017 р. по 03.07.2018 р. Станом на дату проведення рейтингової процедури облігації вищезазначених серій перебувають в обігу у повному обсязі, про що свідчать отримані постійні свідоцтва НКЦПФР від 03.08.2017 р. № 22-24/2/2017.

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 - 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. Облігації серії E, G, I – перебувають у обігу.

III випуск Згідно з умовами випуску, розміщення облігацій серій J, K, L передбачено у період з 04.07.2017 р. по 03.07.2018 р. Станом на дату проведення рейтингової процедури облігації вищезазначених серій перебувають в обігу у повному обсязі, про що свідчать отримані постійні свідоцтва НКЦПФР від 03.08.2017 р. № 22-24/2/2017.

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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	6M2018
I. Необоротні активи	41 170	20 055	10 844	11 529	50 826	51 350	49 406
Незавершені капітальні інвестиції	11 447	17 840	9 624	10 176	16 971	11 473	6 133
Основні засоби	29 716	2 208	1 129	1 258	33 761	39 779	43 178
II. Оборотні активи	351 462	639 974	618 004	793 452	1 282 098	1 537 856	1 83 7297
Зпаси:							
виробничі запаси	678	2 782	1 235	4 072	19 702	17 796	17 850
незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	824 138	204 087	296 955
готова продукція	0	0	79 478	0	0	474 673	177 241
товари	0	0	0	0	0	49 684	562 762
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	142	114	691	2 911	61	7 927	8 056
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	31 110	55 324	63 634	117 377	190 976	163 773	148 641
за виданими авансами	37 979	15 525	80 354	106 425	140 839	117 926	142 649
Інша поточна дебіторська заборгованість	24 143	58 611	50 770	42 335	89 393	163 065	293 885
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 386	138 494	39 103	6 941	331 440	171 487
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	3 009	6 373	7 823	39 103	9 721	479	3 542
Інші оборотні активи	54	41	1 415	7	327	7 006	14 228
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття	0	0	0	31 677	27 432	26 438	26 239
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 615 644	1 912 942
Пасив							
I. Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	331 702	312 034
Зареєстрований капітал	99 990	99 990	224 990	374 990	600 000	660 000	660 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(38 469)	(81 223)	(137 084)	(161 042)	(160 706)	(328 298)	(347 966)
Неоплачений капітал	0	0	59 400	5 000	0	0	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	632 322	586 943
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	168 297	26 907	81 474	167 003	460 355	651 620	1 013 965
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	566	387	220	213	359	322	260 208
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	0	5 376	0	1 823	63 854	88 390
з бюджетом	0	0	2	0	0	94	279
зі страхування	0	0	17	1	0	87	72
з оплати праці	282	0	11	0	0	400	356
Інші поточні зобов'язання	167 449	26 520	75 848	166 789	458 173	856 863	664 660
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 615 644	1 912 942

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	2017	6М2018
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	81 026	50 263	28 439	239 191	105 002
Собівартість реалізованої продукції	0	0	103 096	50 792	4 245	371 269	115 561
Валовий прибуток (збиток)	0	0	(22 070)	(529)	24 194	(132 078)	(10 559)
Адміністративні витрати	5 732	7 375	7 984	9 128	8 604	7 576	3 903
Витрати на збут	4 279	6 058	2 109	2 059	6 073	8 331	3 792
Інші операційні доходи	24	70	40	1	932	11	2 096
Інші операційні витрати	682	2 949	20 912	14 345	9 559	32 671	11 113
Операційний прибуток (збиток)	(10 669)	(16 312)	(53 035)	(26 060)	890	(180 645)	(27 271)
Фінансові доходи	16	771	7	9	20	208	0
Фінансові витрати	0	9 946	851	31	250	1 156	867
Інші доходи	117 144	452 594	134 825	132 426	4 290	266 859	168 422
Інші витрати	125 883	469 861	135 126	130 271	4 615	252 858	159 952
Фінансові результати до оподаткування	(19 392)	(42 754)	(54 180)	(23 927)	335	(167 592)	(19 668)
Податок на прибуток	0	0	1 680	31	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(167 592)	(19 668)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»