

Рейтинговий звіт SRTB 003-003 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:	17.07.2018 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» з II півріччя та 2017 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						
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+						
Прогноз:	стабільний	стабільний						
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження						

Історія кредитного рейтингу облігацій J-L

Дата	10.07.2017	22.08.2017	17.07.2018
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 на 156,0 млн. грн. (за II півріччя 2017 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	6M2017	2017
Активи	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 623 901	1 615 644
Незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	841 109	401 785	215 560
Дебіторська заборгованість	93 374	129 574	195 449	269 048	421 269	486 013	452 691
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 286	138 494	6 191	6 941	59 303	331 440
Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	487 242	331 702
Інші довгострокові зобов'язання	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	460 707	632 322
Короткострокові банківські кредити	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	848	387	5 626	214	2 182	9 613	64 757

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	3M2017	6M2017	2017
Чистий дохід від реалізації	0	0	81 026	50 263	28 439	58	2 475	239 191
Разом доходи	117 184	453 435	215 898	182 699	33 681	2 704	5 921	506 269
Разом витрати	136 576	496 189	274 758	206 657	33 346	12 228	17 973	673 861
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(9 524)	(12 052)	(167 592)

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 31.12.2017 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) на стадії введення 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 17 поверху (секція 1), 8 поверху (3,4 секції), 12 поверху (2 секція), 8 поверху (5 секція), виконуються часткова цегляна кладка, оздоблювальні роботи. Протягом II півріччя 2017 року будівельні роботи було профінансовано у обсязі 156 000,0 тис. грн. (план фінансування було виконано на 100,3%).

Фінансові показники На початок січня 2018 року валюта балансу ТОВ «Сервіс-Технобуд» дорівнювала 1 615 644,0 тис. грн. Неістотне зниження за

II півріччя на 0,5% було зумовлено, насамперед, зменшенням запасів та залишків грошових коштів на рахунках підприємства.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 21%; позикові та залучені ресурси – 79%. Власний капітал підприємства складав 331 702,0 тис. грн. (-155 540,0 тис. грн. протягом II 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 – 586 863,0 тис. грн. (36% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 632 322,0 тис. грн. або 39% валюти балансу.

Вищевказані джерела формують активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 215 560,0 тис. грн. або 13% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Саперне Поле, 5 у м. Києві); основними засобами – 39 779,0 тис. грн. або 3% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості), готовою продукцією – 474 673,0 тис. грн. (введені в експлуатацію житлові будинки) – 29%. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (485 993,0 тис. грн., видані аванси на БМР, послуги, заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (331 440,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (479,0 тис. грн.) приходилось 51% активів.

Діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом 2017 року була збитковою, що пов'язано зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами тощо. За підсумками 2017 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 167 592,0 тис. грн.

Боргові інструменти ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом періоду з 2008 року по 2012 рік активно використовувало у своїй поточній діяльності залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 31.12.2017 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 559 502,9 тис. грн. (станом на 30.06.2017 р. – 420 012,9 тис. грн.). Цільове використання позик – фінансування будівельної діяльності, позика є бланковою.

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 перебувають у стадії погашення (неповне погашення пов'язано з несвоєчасним пред'явленням власниками цінних паперів до погашення), облігації серії F - погашено у повному обсязі (розпорядження НКЦПФР від 18.12.2017 №371-КФ-С-О), облігації серій 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	6M2017	2017
I. Необоротні активи	41 170	20 055	10 844	11 529	50 826	56 083	51 350
Незавершені капітальні інвестиції	11 447	17 840	9 624	10 176	16 971	19 013	11 473
Основні засоби	29 716	2 208	1 129	1 258	33 761	36 977	39 779
II. Оборотні активи	351 462	639 974	618 004	793 452	1 282 098	1 541 181	1 537 856
Запаси:							
виробничі запаси	678	2 782	1 235	4 072	19 702	34 198	17 796
незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	824 138	382 772	204 087
готова продукція	0	0	79 478	0	0	574 867	474 673
товари	0	0	0	0	0	0	49 684
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	142	114	691	2 911	61	1 747	7 927
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	31 110	55 324	63 634	117 377	190 976	217 350	163 773
за виданими авансами	37 979	15 525	80 354	106 425	140 839	104 934	117 926
Інша поточна дебіторська заборгованість	24 143	58 611	50 770	42 335	89 393	161 982	163 065
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 386	138 494	39 103	6 941	59 303	331 440
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	3 009	6 373	7 823	39 103	9 721	2 897	479
Інші оборотні активи	54	41	1 415	7	327	1 131	7 006
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	26 637	26 438
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 623 901	1 615 644
Пасив							
I. Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	487 242	331 702
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)	(172 758)	(328 298)
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	460 707	632 322
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	168 297	26 907	81 474	167 003	460 355	675 952	651 620
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	566	387	220	213	359	541	322
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	0	5 376	0	1 823	8 112	63 854
з бюджетом	0	0	2	0	0	498	94
зі страхування	0	0	17	1	0	81	87
з оплати праці	282	0	11	0	0	381	400
Інші поточні зобов'язання	167 449	26 520	75 848	166 789	458 173	666 339	856 863
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 623 901	1 615 644

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	6М2017	2017
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	81 026	50 263	28 439	2 475	239 191
Собівартість реалізованої продукції	0	0	103 096	50 792	4 245	795	371 269
Валовий прибуток (збиток)	0	0	(22 070)	(529)	24 194	1 680	(132 078)
Адміністративні витрати	5 732	7 375	7 984	9 128	8 604	3 705	7 576
Витрати на збут	4 279	6 058	2 109	2 059	6 073	1 555	8 331
Інші операційні доходи	24	70	40	1	932	0	11
Інші операційні витрати	682	2 949	20 912	14 345	9 559	10 494	32 671
Операційний прибуток (збиток)	(10 669)	(16 312)	(53 035)	(26 060)	890	(14 074)	(180 645)
Фінансові доходи	16	771	7	9	20	0	208
Фінансові витрати	0	9 946	851	31	250	420	1 156
Інші доходи	117 144	452 594	134 825	132 426	4 290	3 446	266 859
Інші витрати	125 883	469 861	135 126	130 271	4 615	1 004	252 858
Фінансові результати до оподаткування	(19 392)	(42 754)	(54 180)	(23 927)	335	(12 052)	(167 592)
Податок на прибуток	0	0	1 680	31	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(12 052)	(167 592)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»