

Рейтинговий звіт SRTB 003-001 про визначення 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії J – 391 612 860,0 грн.; серії K – 34 525 600,0 грн.; серії L – 48 760 000,0 грн. на загальну суму: 474 898 460,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії J – 180,0 грн.; серії K – 200,0 грн.; серії L – 230 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії J – 2 175 627 шт.; серії K – 172 628 шт.; серії L – 212 шт. загальною кількістю: 2 348 467 шт.
Термін розміщення:	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 28.11.2019 р.
Термін погашення:	серій J – L – з 29.11.2019 р. по 27.11.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	10.07.2017 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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд» за 2012-2016 рр., I квартал 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

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

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:

- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій J-L;
- 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;
- 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;
- 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	3М2017
Активи	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 477 875
Незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	841 109	315 785
Дебіторська заборгованість	93 374	129 574	195 449	269 048	421 269	434 092
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 286	138 494	6 191	6 941	59 303
Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	489 771
Інші довгострокові зобов'язання	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	460 707
Короткострокові банківські кредити	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	848	387	5 626	214	2 182	4 641

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017
Чистий дохід від реалізації	0	0	81 026	50 263	28 439	58
Разом доходи	117 184	453 435	215 898	182 699	33 681	2 704
Разом витрати	136 576	496 189	274 758	206 657	33 346	12 228
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(9 524)

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).

Юридична адреса: 01042, м. Київ, вул. Саперне поле, 5.

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 31.03.2017 р. складав 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) та житловий будинок №3 з паркінгом (II черга) введено в експлуатацію.

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 ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило випуск цільових облігацій серій J, K, L, загальним номінальним обсягом 474 898,5 тис. грн., які є предметом рейтингування.

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 на об'єкті виконуються роботи зі зведення монолітного каркасу на рівні 2-8 поверхів.

Фінансові показники Станом на 31.03.2017 р. валюта балансу ТОВ «Сервіс-Технобуд» дорівнювала 1 477 875,0 тис. грн. (Рисунок 4.1). Істотне зростання за період з 2012 року по I квартал 2017 року, а саме у 3,8 разів було зумовлено, насамперед, залученням позикових ресурсів, а також акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, введенням в експлуатацію житлових будинків.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 33%; позикові та залучені ресурси – 67%. Власний капітал підприємства складав

489 771,0 тис. грн. (+428 250,0 тис. грн. протягом періоду, що аналізувався за рахунок переважно збільшення статутного капіталу), при цьому зареєстрований сплачений капітал становив 660 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2017 року було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 522 756,0 тис. грн. (35% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 460 707,0 тис. грн. або 31% валюти балансу.

Вищевказані джерела формують активи, які представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 315 785,0 тис. грн. або 21% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Саперне Поле, 5 у м. Києві); основними засобами – 37 085,0 тис. грн. або 3% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості), готовою продукцією – 574 867,0 тис. грн. (введені в експлуатацію житлові будинки) – 39%. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (434 092,0 тис. грн., видані аванси на БМР, послуги, заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (59 303,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (1 573,0 тис. грн.) приходилось 34% активів.

Діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом 2012-I кварталу 2017 рр. була здебільшого збитковою, що пов'язано зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами тощо. Так, за підсумками перших трьох місяців 2017 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 9 524,0 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 31.03.2017 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 324 012,9 тис. грн.

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.

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, F, H перебувають у стадії погашення, облігації серії E, G, I – перебувають у обігу.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій серій J, K, L ТОВ «Сервіс-Технобуд» визначено на рівні **uaBBB+**, прогноз **«стабільний»**.

Т.в.о. Голови рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017
I. Необоротні активи	41 170	20 055	10 844	11 529	50 826	52 562
Незавершені капітальні інвестиції	11 447	17 840	9 624	10 176	16 971	15 384
Основні засоби	29 716	2 208	1 129	1 258	33 761	37 085
II. Оборотні активи	351 462	639 974	618 004	793 452	1 282 098	1 397 881
Запаси:						
виробничі запаси	678	2 782	1 235	4 072	19 702	27 131
незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	824 138	300 401
готова продукція	0	0	79 478	0	0	574 867
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	142	114	691	2 911	61	130
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	31 110	55 324	63 634	117 377	190 976	204 480
за виданими авансами	37 979	15 525	80 354	106 425	140 839	134 060
Інша поточна дебіторська заборгованість	24 143	58 611	50 770	42 335	89 393	95 422
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 386	138 494	39 103	6 941	59 303
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	3 009	6 373	7 823	39 103	9 721	1 573
Інші оборотні активи	54	41	1 415	7	327	514
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття	0	0	0	31 677	27 432	27 432
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 477 875
Пасив						
I. Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	489 771
Зареєстрований капітал	99 990	99 990	224 990	374 990	600 000	660 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(38 469)	(81 223)	(137 084)	(161 042)	(160 706)	(170 229)
Неоплачений капітал	0	0	59 400	5 000	0	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	460 707
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	168 297	26 907	81 474	167 003	460 355	527 397
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	566	387	220	213	359	610
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	5 376	0	1 823	3 077
з бюджетом	0	0	2	0	0	497
зі страхування	0	0	17	1	0	80
з оплати праці	282	0	11	0	0	377
Інші поточні зобов'язання	167 449	26 520	75 848	166 789	458 173	522 756
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 477 875

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	81 026	50 263	28 439	58
Собівартість реалізованої продукції	0	0	103 096	50 792	4 245	0
Валовий прибуток (збиток)	0	0	(22 070)	(529)	24 194	58
Адміністративні витрати	5 732	7 375	7 984	9 128	8 604	1 722
Витрати на збут	4 279	6 058	2 109	2 059	6 073	662
Інші операційні доходи	24	70	40	1	932	0
Інші операційні витрати	682	2 949	20 912	14 345	9 559	9 377
Операційний прибуток (збиток)	(10 669)	(16 312)	(53 035)	(26 060)	890	(11 703)
Фінансові доходи	16	771	7	9	20	0
Фінансові витрати	0	9 946	851	31	250	167
Інші доходи	117 144	452 594	134 825	132 426	4 290	2 646
Інші витрати	125 883	469 861	135 126	130 271	4 615	300
Фінансові результати до оподаткування	(19 392)	(42 754)	(54 180)	(23 927)	335	(9 524)
Податок на прибуток	0	0	1 680	31	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(9 524)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Рейтинговий звіт SRTB 003-001 про визначення 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії J – 391 612 860,0 грн.; серії K – 34 525 600,0 грн.; серії L – 48 760 000,0 грн. на загальну суму: 474 898 460,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії J – 180,0 грн.; серії K – 200,0 грн.; серії L – 230 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії J – 2 175 627 шт.; серії K – 172 628 шт.; серії L – 212 шт. загальною кількістю: 2 348 467 шт.
Термін розміщення:	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 28.11.2019 р.
Термін погашення:	серій J – L – з 29.11.2019 р. по 27.11.2020 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	10.07.2017 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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд» за 2012-2016 рр., I квартал 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

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

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:

- наявністю та диверсифікацією джерел фінансування будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне Поле, 5 у Печерському районі м. Києва, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій J-L;
- 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;
- 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;
- 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	3М2017
Активи	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 477 875
Незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	841 109	315 785
Дебіторська заборгованість	93 374	129 574	195 449	269 048	421 269	434 092
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 286	138 494	6 191	6 941	59 303
Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	489 771
Інші довгострокові зобов'язання	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	460 707
Короткострокові банківські кредити	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	848	387	5 626	214	2 182	4 641

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017
Чистий дохід від реалізації	0	0	81 026	50 263	28 439	58
Разом доходи	117 184	453 435	215 898	182 699	33 681	2 704
Разом витрати	136 576	496 189	274 758	206 657	33 346	12 228
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(9 524)

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).

Юридична адреса: 01042, м. Київ, вул. Саперне поле, 5.

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 31.03.2017 р. складав 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) та житловий будинок №3 з паркінгом (II черга) введено в експлуатацію.

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 ТОВ «Сервіс-Технобуд» здійснило випуск цільових облігацій серій J, K, L, загальним номінальним обсягом 474 898,5 тис. грн., які є предметом рейтингування.

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 на об'єкті виконуються роботи зі зведення монолітного каркасу на рівні 2-8 поверхів.

Фінансові показники Станом на 31.03.2017 р. валюта балансу ТОВ «Сервіс-Технобуд» дорівнювала 1 477 875,0 тис. грн. (Рисунок 4.1). Істотне зростання за період з 2012 року по I квартал 2017 року, а саме у 3,8 разів було зумовлено, насамперед, залученням позикових ресурсів, а також акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів, введенням в експлуатацію житлових будинків.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 33%; позикові та залучені ресурси – 67%. Власний капітал підприємства складав

489 771,0 тис. грн. (+428 250,0 тис. грн. протягом періоду, що аналізувався за рахунок переважно збільшення статутного капіталу), при цьому зареєстрований сплачений капітал становив 660 000,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2017 року було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 522 756,0 тис. грн. (35% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 460 707,0 тис. грн. або 31% валюти балансу.

Вищевказані джерела формують активи, які представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 315 785,0 тис. грн. або 21% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Саперне Поле, 5 у м. Києві); основними засобами – 37 085,0 тис. грн. або 3% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості), готовою продукцією – 574 867,0 тис. грн. (введені в експлуатацію житлові будинки) – 39%. На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (434 092,0 тис. грн., видані аванси на БМР, послуги, заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (59 303,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (1 573,0 тис. грн.) приходилось 34% активів.

Діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом 2012-I кварталу 2017 рр. була здебільшого збитковою, що пов'язано зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами тощо. Так, за підсумками перших трьох місяців 2017 року підприємство отримало збитки в обсязі (-) 9 524,0 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 31.03.2017 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 324 012,9 тис. грн.

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.

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, F, H перебувають у стадії погашення, облігації серії E, G, I – перебувають у обігу.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій серій J, K, L ТОВ «Сервіс-Технобуд» визначено на рівні **uaBBB+**, прогноз **«стабільний»**.

Т.в.о. Голови рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017
I. Необоротні активи	41 170	20 055	10 844	11 529	50 826	52 562
Незавершені капітальні інвестиції	11 447	17 840	9 624	10 176	16 971	15 384
Основні засоби	29 716	2 208	1 129	1 258	33 761	37 085
II. Оборотні активи	351 462	639 974	618 004	793 452	1 282 098	1 397 881
Запаси:						
виробничі запаси	678	2 782	1 235	4 072	19 702	27 131
незавершене виробництво	93 583	244 918	194 110	475 031	824 138	300 401
готова продукція	0	0	79 478	0	0	574 867
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	142	114	691	2 911	61	130
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	31 110	55 324	63 634	117 377	190 976	204 480
за виданими авансами	37 979	15 525	80 354	106 425	140 839	134 060
Інша поточна дебіторська заборгованість	24 143	58 611	50 770	42 335	89 393	95 422
Поточні фінансові інвестиції	160 763	256 386	138 494	39 103	6 941	59 303
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	3 009	6 373	7 823	39 103	9 721	1 573
Інші оборотні активи	54	41	1 415	7	327	514
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття	0	0	0	31 677	27 432	27 432
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 477 875
Пасив						
I. Власний капітал	61 521	18 767	28 506	208 948	439 294	489 771
Зареєстрований капітал	99 990	99 990	224 990	374 990	600 000	660 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(38 469)	(81 223)	(137 084)	(161 042)	(160 706)	(170 229)
Неоплачений капітал	0	0	59 400	5 000	0	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	162 814	614 355	518 868	460 707	460 707	460 707
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	168 297	26 907	81 474	167 003	460 355	527 397
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	566	387	220	213	359	610
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0	0	5 376	0	1 823	3 077
з бюджетом	0	0	2	0	0	497
зі страхування	0	0	17	1	0	80
з оплати праці	282	0	11	0	0	377
Інші поточні зобов'язання	167 449	26 520	75 848	166 789	458 173	522 756
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	392 632	660 029	628 848	836 658	1 360 356	1 477 875

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	81 026	50 263	28 439	58
Собівартість реалізованої продукції	0	0	103 096	50 792	4 245	0
Валовий прибуток (збиток)	0	0	(22 070)	(529)	24 194	58
Адміністративні витрати	5 732	7 375	7 984	9 128	8 604	1 722
Витрати на збут	4 279	6 058	2 109	2 059	6 073	662
Інші операційні доходи	24	70	40	1	932	0
Інші операційні витрати	682	2 949	20 912	14 345	9 559	9 377
Операційний прибуток (збиток)	(10 669)	(16 312)	(53 035)	(26 060)	890	(11 703)
Фінансові доходи	16	771	7	9	20	0
Фінансові витрати	0	9 946	851	31	250	167
Інші доходи	117 144	452 594	134 825	132 426	4 290	2 646
Інші витрати	125 883	469 861	135 126	130 271	4 615	300
Фінансові результати до оподаткування	(19 392)	(42 754)	(54 180)	(23 927)	335	(9 524)
Податок на прибуток	0	0	1 680	31	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(19 392)	(42 754)	(55 860)	(23 958)	335	(9 524)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»