

## **Рейтинговий звіт SRTB 003-007 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:	02.06.2020 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 2019 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

## Історія кредитного рейтингу облігацій J-L

Дата	10.07.2017	22.08.2017	17.07.2018	06.09.2018	25.04.2019	12.11.2019	02.06.2020
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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;
- збільшенням розміру статутного капіталу підприємства;
- 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:**

- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має суттєвий вплив на результати фінансово-господарської діяльності підприємства;
- 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	2014	2015	2016	2017	2018	6M2019	2019
Активи	628 848	836 658	1 360 356	1 615 644	2 024 477	2 337 367	2 493 987
Незавершене виробництво (інвестиції)	194 110	475 031	841 109	215 560	427 090	535 250	16 830
Дебіторська заборгованість	195 449	269 048	421 269	452 691	712 615	978 241	1 145 979
Поточні фінансові інвестиції	138 494	6 191	6 941	331 440	151 098	126 238	122 019
Власний капітал	28 506	208 948	439 294	331 702	260 633	397 361	541 241
Інші довгострокові зобов'язання	518 868	460 707	460 707	632 322	474 898	474 898	390 051
Кредиторська заборгованість	5 626	214	2 182	64 757	364 392	120 948	202 872

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2014	2015	2016	2017	6M2018	2018	6M2019	2019
Чистий дохід від реалізації	81 026	50 263	28 439	239 191	105 002	218 128	58 654	227 999
Разом доходи	215 898	182 699	33 681	506 269	275 520	511 460	112 097	332 736
Разом витрати	274 758	206 657	33 346	673 861	295 188	582 529	87 020	313 028
Чистий прибуток (збиток)	(55 860)	(23 958)	335	(167 592)	(19 668)	(71 069)	25 077	19 708

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 31.12.2019 р. складав 1 000 000,0 тис. грн. (збільшено на 140 000,0 тис. грн., сплачений на 62%). 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 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 2 493 987,0 тис. грн. Зростання у II півріччі на 7% було забезпечено, насамперед, введенням в експлуатацію готових об'єктів нерухомості, а також поточною дебіторською заборгованістю. У структурі пасиву

зростання було пов'язано із збільшенням розміру власного капіталу, а також отриманням авансів.

Джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 22% (станом на 30.06.2019 р. – 17%); позикові та залучені ресурси – 78%. Власний капітал підприємства складав 541 241,0 тис. грн. (+143 880,0 тис. грн. протягом II півріччя 2019 року, що було обумовлено прибутковою діяльністю та збільшенням статутного капіталу), при цьому зареєстрований капітал становив 1 000 000,0 тис. грн. Позикові та залучені ресурси підприємства було представлено коштами, які надійшли у формі позик – 1 341 301,0 тис. грн. (54% валюти балансу), а також від розміщення облігацій власного випуску – 390 051,0 тис. грн. або 16% валюти балансу.

Вищевказані джерела формують активи, які було представлено: здійсненими капітальними інвестиціями – 16 830,0 тис. грн. або 1% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Саперне Поле, 5 у м. Києві); основними засобами – 15 104,0 тис. грн. або 1% активів підприємства (переважно балансова вартість об'єктів нерухомості), товарами – 738 525,0 тис. грн. (введені в експлуатацію житлові будинки) – 30%.

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (1 145 979,0 тис. грн., видані аванси на БМР, послуги, заборгованість бюджету), фінансові інвестиції (122 019,0 тис. грн., інвестиційні сертифікати) та грошові кошти на рахунках (14 658,0 тис. грн.) приходилось 51% активів.

Діяльність ТОВ «Сервіс-Технобуд» протягом перших трьох місяців поточного року була прибутковою, що було забезпечено у т.ч. надходженнями від продажу готових об'єктів нерухомості та цінних паперів. За підсумками I кварталу 2020 року підприємство отримало прибуток у обсязі 19 708,0 тис. грн.

**Боргові інструменти** ТОВ «Сервіс-Технобуд» активно використовує у своїй поточній діяльності залучені ресурси у вигляді позик. Станом на 31.12.2019 р. заборгованість ТОВ «Сервіс-Технобуд» за позиками складала 1 330 240,7 тис. грн. (станом на 30.06.2019 р. – 1 331 040,7 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 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.



## 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	2014	2015	2016	2017	2018	6M2019	2019
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>10 844</b>	<b>11 529</b>	<b>50 826</b>	<b>51 350</b>	<b>59 706</b>	<b>61 297</b>	<b>32 031</b>
Незавершені капітальні інвестиції	9 624	10 176	16 971	11 473	7 236	9 036	16 830
Основні засоби	1 129	1 258	33 761	39 779	52 364	52 160	15 104
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>618 004</b>	<b>793 452</b>	<b>1 282 098</b>	<b>1 537 856</b>	<b>1 940 519</b>	<b>2 252 017</b>	<b>2 438 697</b>
Зпаси:							
виробничі запаси	1 235	4 072	19 702	17 796	16 033	6 301	1 550
незавершене виробництво	194 110	475 031	824 138	204 087	419 854	526 214	-
готова продукція	79 478	0	0	474 673	61 668	55 991	395 026
товари	0	0	0	49 684	557 901	537 875	738 525
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	691	2 911	61	7 927	8 561	8 941	16 032
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	63 634	117 377	190 976	163 773	136 765	135 204	96 355
за виданими авансами	80 354	106 425	140 839	117 926	106 657	62 237	11 632
Інша поточна дебіторська заборгованість	50 770	42 335	89 393	163 065	460 632	771 859	1 021 960
Поточні фінансові інвестиції	138 494	39 103	6 941	331 440	151 098	126 238	122 019
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	7 823	39 103	9 721	479	7 318	1 935	14 658
Інші оборотні активи	1 415	7	327	7 006	14 032	19 222	20 940
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	-
<b>III. Необоротні активи для продажу та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>31 677</b>	<b>27 432</b>	<b>26 438</b>	<b>24 252</b>	<b>24 053</b>	<b>23 259</b>
<b>Баланс</b>	<b>628 848</b>	<b>836 658</b>	<b>1 360 356</b>	<b>1 615 644</b>	<b>2 024 477</b>	<b>2 337 367</b>	<b>2 493 987</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>28 506</b>	<b>208 948</b>	<b>439 294</b>	<b>331 702</b>	<b>260 633</b>	<b>397 361</b>	<b>541 241</b>
Зареєстрований капітал	224 990	374 990	600 000	660 000	660 000	860 000	1 000 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(137 084)	(161 042)	(160 706)	(328 298)	(399 367)	(374 289)	(379 659)
Неоплачений капітал	59 400	5 000	0	0	0	88 350	79 100
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>518 868</b>	<b>460 707</b>	<b>460 707</b>	<b>632 322</b>	<b>474 898</b>	<b>474 898</b>	<b>390 051</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>81 474</b>	<b>167 003</b>	<b>460 355</b>	<b>651 620</b>	<b>1 288 946</b>	<b>1 465 108</b>	<b>1 562 695</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	220	213	359	322	259 598	1 370	18 782
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	5 376	0	1 823	63 854	104 731	118 564	183 783
з бюджетом	2	0	0	94	56	883	307
зі страхування	17	1	0	87	0	19	-
з оплати праці	11	0	0	400	7	112	-
Поточні забезпечення	-	-	-	-	-	766	18 522
Інші поточні зобов'язання	75 848	166 789	458 173	856 863	924 554	1 343 394	1 341
<b>Баланс</b>	<b>628 848</b>	<b>836 658</b>	<b>1 360 356</b>	<b>1 615 644</b>	<b>2 024 477</b>	<b>2 337 367</b>	<b>2 493 987</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»

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

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	2018	6М2019	2019
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	-	<b>81 026</b>	<b>50 263</b>	<b>28 439</b>	<b>239 191</b>	<b>218 128</b>	<b>58 654</b>	<b>227 999</b>
Собівартість реалізованої продукції	-	103 096	50 792	4 245	371 269	246 538	25 917	174 966
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	-	<b>(22 070)</b>	<b>(529)</b>	<b>24 194</b>	<b>(132 078)</b>	<b>(28 410)</b>	<b>32 737</b>	<b>53 033</b>
Адміністративні витрати	7 375	7 984	9 128	8 604	7 576	8 273	4 910	7 535
Витрати на збут	6 058	2 109	2 059	6 073	8 331	15 819	7 536	12 477
Інші операційні доходи	70	40	1	932	11	5 262	7 478	8 216
Інші операційні витрати	2 949	20 912	14 345	9 559	32 671	32 984	21 918	40 171
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(16 312)</b>	<b>(53 035)</b>	<b>(26 060)</b>	<b>890</b>	<b>(180 645)</b>	<b>(80 224)</b>	<b>5 851</b>	<b>1 066</b>
Фінансові доходи	771	7	9	20	208	-	-	-
Фінансові витрати	9 946	851	31	250	1 156	2 013	1 879	3 896
Інші доходи	452 594	134 825	132 426	4 290	266 859	288 070	45 965	96 521
Інші витрати	469 861	135 126	130 271	4 615	252 858	276 902	24 860	73 983
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(42 754)</b>	<b>(54 180)</b>	<b>(23 927)</b>	<b>335</b>	<b>(167 592)</b>	<b>(71 069)</b>	<b>25 077</b>	<b>19 708</b>
Податок на прибуток	-	1 680	31	-	-	-	-	-
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(42 754)</b>	<b>(55 860)</b>	<b>(23 958)</b>	<b>335</b>	<b>(167 592)</b>	<b>(71 069)</b>	<b>25 077</b>	<b>19 708</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Сервіс-Технобуд»