

Рейтинговий звіт JRVT 001-002 про оновлення кредитних рейтингів

Об'єкт рейтингування:	ТОВ «ГК ЯРОВІТ» та його боргове зобов'язання
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові звичайні облигації
Обсяг випуску:	серія А – 30 000 000 грн. на загальну суму: 30 000 000 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серія А – 1 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 30 000 шт. загальна кількість: 30 000 шт.
Відсоткова ставка:	серія А – 7% річних у гривні, фіксована
Термін розміщення:	серія А – з 22.05.2018 р. по 22.11.2018 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 22.05.2025 р.
Термін погашення:	серія А – з 23.05.2025 р. по 23.08.2025 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.07.2018 р.
Дата оновлення:	12.03.2019 р.
Рівень кредитного рейтингу:	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 «ГК ЯРОВІТ» за II півріччя та 2018 рік в цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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 Позичальника випуску облігацій

Дата	24.07.2018	12.03.2019
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій

Дата	24.07.2018	12.03.2019
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

Прогноз «стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитних рейтингів ТОВ «ГК ЯРОВІТ» підтримується:

- реалізацією інвестиційного проекту будівництва сучасної друкарні загальною площею 3 861,06 кв. м у Київській області, с. Тарасівка, яка на сьогодні введена в експлуатацію та перебуває у власності ТОВ «ГК ЯРОВІТ»;
- діючим довгостроковим договором оренди 100% площ друкарні, що забезпечить операційні надходження ТОВ «ГК ЯРОВІТ».

Рівень кредитних рейтингів ТОВ «ГК ЯРОВІТ» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження ТОВ «ГК ЯРОВІТ»;
- нестабільною соціально-економічною ситуацією в країні та рівнем платоспроможного попиту, а також повільними темпами відновлення ділової активності бізнесу – як основного орендаря комерційної та виробничої нерухомості.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2015	2016	2017	3М2018	2018
Активи	2 341	21 877	51 646	52 410	49 631
Незавершені капітальні інвестиції	0	1 680	28 405	29 951	0
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	27 860
Основні засоби	1 780	7 374	6 655	6 580	11 338
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0	0	0	5 630
Фінансові інвестиції	450	500	500	500	60
Поточна дебіторська заборгованість	89	12 321	16 047	15 335	2 592
Власний капітал	1 395	13 622	13 963	13 932	11 522
Поточна кредиторська заборгованість	39	55	459	115	100
Інші поточні зобов'язання	907	8 199	37 707	38 364	3 741

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2015	2016	2017	3М2018	2018
Чистий дохід від реалізації продукції	124	169	31	0	4 254
Разом доходи	124	204	2 629	279	5 872
Разом витрати	206	365	2 270	310	8 289
Чистий прибуток (збиток)	(82)	(162)	316	(31)	(2 417)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Загальна інформація 17.02.2010 р. Деснянська районна у місті Києві Державна адміністрація здійснила державну реєстрацію ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГК ЯРОВІТ» (далі ТОВ «ГК ЯРОВІТ» або підприємство) (Свідоцтво серії А01 №310155, код ЄДРПОУ 36940201).

На сучасному етапі свого розвитку ТОВ «ГК ЯРОВІТ» основним напрямом діяльності підприємства є надання в оренду якісної комерційної та виробничої нерухомості, переважно, у Києві та Київській області. Зокрема підприємство у поточному році розпочало надавати в оренду площі збудованої на початку 2018 року друкарні загальною площею 3 861,06 кв. м, яка перебуває у власності ТОВ «ГК ЯРОВІТ».

Засновниками ТОВ «ГК ЯРОВІТ» були дві фізичні та одна юридична особа. Згідно з останньою редакцією Статуту (затверджено Загальними зборами учасників, протокол №06/02, від 06.02.2018 р.) статутний капітал підприємства станом на 31.12.2018 р. складав 14 689 000 грн. (сплачений у повному обсязі). Учасниками є чотири фізичні особи та одна юридична особа. Структура часток статутного капіталу не дозволяє жодному з учасників здійснювати одноосібний контроль за діяльністю підприємства.

Чисельність штатних працівників ТОВ «ГК ЯРОВІТ» станом на 31.12.2018 р. становила 14 осіб (станом на 01.07.2018 р. – 13 осіб). ТОВ «ГК ЯРОВІТ» не входить до будь-яких фінансово-промислових груп, не здійснює діяльності, яка підпадає під обов'язкове ліцензування.

ТОВ «ГК ЯРОВІТ» не має непрофільних напрямів діяльності, які б суттєво впливали на його операційну діяльність. Позови до підприємства, які знаходяться на розгляді у суді, на дату проведення рейтингової процедури відсутні.

Операційна діяльність ТОВ «ГК «ЯРОВІТ» здійснило істотний обсяг інвестицій у будівництво друкарні, яка на сьогодні перебуває у власності підприємства та разом з земельною ділянкою є основними необоротними активами підприємства.

Друкарня розташована у Києво-святошинському районі, у с. Тарасівка, вул. Княгині Ольги, 1-А. Станом на сьогодні будівництво друкарні повністю завершено, об'єкт введено в експлуатацію, про що свідчить Сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкту (серія КС № 162180100335), виданий 10.01.2018 р. Двоповерхова друкарня розташована на земельній ділянці площею 1,74 га (кадастровий номер 3222486601:01:003:5099). Площа забудови – 3 660,02 кв. м, Загальна площа будівлі – 3 861,06 кв. м, у т. ч.: виробничо-складський корпус – 3 677,79 кв. м, контрольно-пропускний пункт – 21,35 кв. м, розподільча підстанція – 91,36 кв. м, насосна станція – 13,16 кв. м, котельня – 57,4 кв. м.

На початку квітня 2018 року ТОВ «ГК ЯРОВІТ» уклало договір оренди усіх виробничих приміщень друкарні. Прогнозований річний обсяг доходу від здачі в оренду приміщень друкарні становитиме **8 424,0 тис. грн.** Прогнозований річний

обсяг доходу від надання послуг з обслуговування об'єкту оренди становитиме **1 776,0 тис. грн.**, від інших послуг – **1 200,0 тис. грн.** Очікуваний дохід підприємства від здачі в оренду приміщень у **2019, 2020 рр.** орієнтовно становитиме **11 400,0 тис. грн. на рік.**

У 2019 році ТОВ «ГК ЯРОВІТ» заплановані додатні операційні грошові потоки. Чисті операційні потоки передбачені у обсязі **7 413,0 тис. грн. (-17,3%** до факту 2018 року). За рахунок власних операційних надходжень буде профінансовано фінансову діяльність (погашення раніше залучених ресурсів). Крім того, заплановано істотне зростання операційного прибутку, до рівня в **1 000,0 тис. грн** (у 2018 році було отримано збитки у обсязі **1 249,0 тис. грн.**), чистого прибутку - до рівня в **4 180,0 тис. грн.** (у 2018 році було отримано збитки **2 418,0 тис. грн.**).

Слід зазначити, що рівень попиту на послуги ТОВ «ГК ЯРОВІТ» не схильний до ризику сезонності.

Фінансові показники Станом на 31.12.2018 р. валюта балансу ТОВ «ГК ЯРОВІТ» становила **49 631,0 тис. грн.** Неістотне зниження валюти балансу за 2018 рік на **5,3%** було зумовлено зменшенням бюджетної та іншої поточної дебіторської заборгованості. У структурі пасиву скорочення відбулось за рахунок власного капіталу (збиткова діяльність у періоді, що аналізувався).

Основними джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – на **23%**, позикові та залучені ресурси – на **77%**. Власний капітал дорівнював **11 522,0 тис. грн.** та був сформований, переважно, зареєстрованим капіталом.

Станом на 31.12.2018 р. поточна фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГК ЯРОВІТ» була частково забезпечена власним капіталом, проте характеризувалась достатньо істотним рівнем залежності діяльності від зовнішніх джерел фінансування. Слід зазначити, що у структурі активів значну питому вагу займають менш ліквідні активи, а саме: основні засоби (**79% активів**).

За результатами 2018 року ТОВ «ГК ЯРОВІТ» отримало чисті збитки у обсязі **2 417,0 тис. грн.**, що було більшою мірою зумовлено процесом реалізації будівельного проекту, а саме будівництва друкарні, а також понесеними фінансовими витратами (1 283,0 тис. грн., нараховані відсотки за облігаціями). Після введення в експлуатацію друкарні та надання в оренду 100% приміщень підприємством у поточному році очікується зростання обсягів отриманої виручки від основної діяльності.

За результатами 2018 року, на відміну від попередніх років, чисті операційні грошові потоки мали від'ємні значення на рівні **8 969,0 тис. грн.**, що було забезпечено отриманням виручки від основної операційної діяльності. Переважно за рахунок операційних надходжень було профінансовано фінансову діяльність (у т.ч. погашення раніше залучених ресурсів). Слід також відмітити позитивну динаміку збільшення обсягу вільних грошових потоків.

Боргові інструменти ТОВ «ГК ЯРОВІТ» станом на дату проведення рейтингової процедури не має зобов'язань за банківськими кредитами. Проте, підприємство з 31.08.2018 р. є заставодавцем іншої компанії за генеральним кредитним договором перед комерційним банком. Предметом застави є нерухоме майно, його складові частини, а саме: нежитлові приміщення друкарні загальною площею 3 861,06 кв. м та земельна ділянка ТОВ «ГК ЯРОВІТ».

Рішення про відкрите розміщення відсоткових облігацій серії А було прийнято Рішенням загальних зборів учасників ТОВ «ГК ЯРОВІТ» від 21.03.2018 р. за № 1/06. Згідно з умовами випуску, ресурси, залучені від розміщення облігацій у сумі 30 000,0 тис. грн., були спрямовані у повному обсязі для виконання грошових зобов'язань за 14 договорами безвідсоткової поворотної фінансової допомоги (станом на дату проведення рейтингової процедури зобов'язання виконані у повному обсязі).

Усі зазначені договори безвідсоткової поворотної фінансової допомоги були укладені для фінансування будівництва друкарні загальною площею 3 861,06 кв. м на земельній ділянці площею 1,74 га (кадастровий номер 3222486601:01:003:5099) за адресою: Україна, Київська область, Києво-святошинський район, село Тарасівка, вулиця Княгині Ольги 1-А. Джерелами погашення та виплати відсоткового доходу є кошти емітента, отримані від господарської діяльності, що залишаються після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Відсоткова ставка встановлена на рівні 7% річних у гривні та є фіксованою на весь період обігу облігацій. Відсотковий дохід за 1-й купонний період сплачується 23-24.05.2019 р. (станом на 31.12.2018 р. підприємством нараховано до сплати власникам облігацій відсоткового доходу у обсязі 1 283,0 тис. грн.), далі – щоквартально, всього 25 відсоткових періодів. НКЦПФР 03.05.2018 р. зареєструвала випуск відсоткових облігацій серії А, про що свідчить отримане постійне свідоцтво № 22/2/2018. На сьогодні цінні папери перебувають у обігу в повному обсязі.

Боргове навантаження Показники фінансової незалежності та автономії ТОВ «ГК ЯРОВІТ» у 2018 році мали тенденцію до несуттєвого зниження, при цьому залишались на задовільному рівні, що було обумовлено частковим забезпеченням поточної діяльності власними ресурсами.

Показник ЕВІТДА станом на 31.12.2018 р., розрахований за останні 12 місяців, мав від'ємне значення, що пояснюється здійсненням у період, що аналізувався, капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту та, як наслідок, отриманням збитків від операційної діяльності (Таблиця 1).

Таблиця 1. Основні показники боргового навантаження ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Показник	2015	2016	2017	3М2018	2018	Динаміка
Коефіцієнт фінансової незалежності, %	59,6	62,3	27,0	26,6	23,2	↓ 3,8 в.п.
Чистий робочий капітал, тис. грн.	(854,8)	4 068,7	(21 102,0)	(22 599,5)	(33 315,0)	↓ 12 213,0 тис. грн.
Коефіцієнт фінансової автономії, %	147,5	165,0	37,1	36,2	30,2	↓ 6,9 в.п.
ЕВІТДА, тис. грн. (за останні 12 міс.)	(81,8)	(161,5)	377,0	(30,8)	(30,8)	(124,0)
Чистий борг, тис. грн.	904,7	8 197,1	37 208,0	29 925,7	32 083,0	↑ 7,2 в.п.**
Співвідношення чистого боргу та ЕВІТДА	-*	-*	98,7	-*	-*	-*

*показник має від'ємне значення **розраховано у порівнянні з показником на 31.03.2018 р.

Джерело: показники розраховано за даними фінансової звітності ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Станом на 31.12.2018 р. чистий борг ТОВ «ГК ЯРОВІТ» дорівнював 32 083,0 тис. грн. (+7,2% у порівнянні з аналогічним показником на 31.03.2018 р., зумовлено залученням додаткових позикових ресурсів). Цей показник поки що суттєво перевищує ЕВІТДА, що свідчить про **високий рівень** боргового навантаження підприємства. Проте, у 2019 році заплановано збільшення обсягів операційних надходжень, що у свою чергу може призвести до поліпшення показників боргового навантаження.

Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги ТОВ «ГК ЯРОВІТ» підтверджено на рівні **uaBBB**, прогноз «стабільний»

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «ГК ЯРОВІТ», тис. грн.

Актив	2015	2016	2017	3М2018	2018
I. Необоротні активи	2 250	9 554	35 065	36 531	44 896
Незавершені капітальні інвестиції	0	1 680	28 410	29 951	0
Основні засоби	1 800	7 374	6 655	6 580	11 338
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	27 860
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0	0	0	5 630
Довгострокові фінансові інвестиції	450	500	0	0	60
II. Оборотні активи	91	12 323	16 582	15 879	4 735
Запаси					120
Дебіторська заборгованість за товари та послуги за розрахунками з бюджетом	24	45	0	0	217
Інша поточна дебіторська заборгованість	4	1 708	6 475	6 615	1 935
Інша поточна дебіторська заборгованість	62	10 568	9 572	8 720	440
Поточні фінансові інвестиції	0	0	500	500	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	2	2	35	44	187
Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	8
Інші оборотні активи	0	0	0	0	702
III. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	0	0
Баланс	2 341	21 877	51 646	52 410	49 631
Пасив					
I. Власний капітал	1 395	13 622	13 963	13 932	11 522
Зареєстрований капітал	2 300	14 689	14 689	14 689	14 689
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(905)	(1 067)	(750)	(757)	(3 167)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	0	0	0	0	30 000
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	946	8 255	37 684	38 478	8 109
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	33	46	396	87	62
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	1	5	25	8	10
зі страхування	2	1	3	4	6
з оплати праці	4	4	16	16	22
Поточні забезпечення	0	0	24	0	56
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	4 212
Інші поточні зобов'язання	907	8 199	37 707	38 364	3 741
Баланс	2 341	21 877	51 646	52 410	49 631

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ГК ЯРОВІТ», тис. грн.

Показник	2015	2016	2017	3М2018	2018
Чистий дохід від реалізації продукції	124	169	31	0	4 254
Валовий прибуток (збиток)	124	169	31	0	2 947
Інші операційні доходи		33	2 598	279	1 064
Інші операційні витрати	206	365	1 470	310	4 686
Операційний прибуток (збиток)	(82)	(163)	1 160	(31)	(1 248)
Інші доходи	0	2	0	0	440
Інші витрати	0	0	800	0	440
Фінансові результати до оподаткування	(82)	(162)	359	(31)	(2 417)
Податок на прибуток	0	0	19	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(82)	(162)	316	(31)	(2 417)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»