

Рейтинговий звіт JRVT 001-004 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: | 28.05.2020 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 2019 рік у 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 | 29.10.2019 | 28.05.2020 |
|-----------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу: | uaBBB | uaBBB | uaBBB | uaBBB |
| Прогноз: | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія: | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій

| Дата | 24.07.2018 | 12.03.2019 | 29.10.2019 | 28.05.2020 |
|-----------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень 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.

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»;
- складною соціально-економічною ситуацією, загостренням епідеміологічної обстановки в країні; нестабільним 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 | 2018 | 6M2019 | 2019 |
|--|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Активи | 2 341 | 21 877 | 51 646 | 50 066 | 52 573 | 50 831 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 0 | 1 680 | 28 405 | 0 | 0 | 0 |
| Інвестиційна нерухомість | 0 | 0 | 0 | 27 860 | 27 209 | 27 477 |
| Основні засоби | 1 780 | 7 374 | 6 655 | 11 338 | 11 236 | 11 088 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 0 | 0 | 0 | 5 630 | 6 000 | 3 703 |
| Фінансові інвестиції | 450 | 500 | 500 | 60 | 60 | 60 |
| Поточна дебіторська заборгованість | 89 | 12 321 | 16 047 | 3 718 | 7 311 | 7 837 |
| Власний капітал | 1 395 | 13 622 | 13 963 | 11 957 | 13 203 | 12 850 |
| Поточна кредиторська заборгованість | 39 | 55 | 459 | 100 | 92 | 152 |
| Інші поточні зобов'язання | 907 | 8 199 | 37 707 | 3 741 | 4 997 | 5 723 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2015 | 2016 | 2017 | 6M2018 | 2018 | 6M2019 | 2019 |
|---------------------------------------|------|-------|-------|---------|---------|--------|--------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 124 | 169 | 31 | 0 | 4 254 | 4 598 | 8 996 |
| Разом доходи | 124 | 204 | 2 629 | 394 | 5 872 | 5 825 | 11 449 |
| Разом витрати | 206 | 365 | 2 270 | 4 463 | 7 849 | 4 144 | 10 556 |
| Чистий прибуток (збиток) | (82) | (162) | 316 | (4 069) | (1 982) | 1 681 | 893 |

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 сьогодні основним напрямом діяльності ТОВ «ГК ЯРОВІТ» 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 №04/10, від 04.10.2019 р.) статутний капітал підприємства складає 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 31.12.2019 р. становила 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 інвестиції 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. На початку квітня 2018 року ТОВ «ГК ЯРОВІТ» уклало договір оренди усіх виробничих приміщень.

У цілому, структура основних дебіторів та кредиторів ТОВ «ГК ЯРОВІТ» характеризується **збереженням невисокого рівня диверсифікації**, що підвищує ризики залежності від окремих контрагентів. Станом на дату проведення рейтингової процедури **прострочена дебіторська та кредиторська заборгованість відсутня**.

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

Фінансові показники Станом на 31.12.2019 р. валюта балансу ТОВ «ГК ЯРОВІТ» дорівнювала **50 831,0 тис. грн.** Зниження валюти балансу у II півріччі 2019 року на **3,3%** було зумовлено погашенням довгострокової дебіторської заборгованості. У структурі пасиву зменшення відбулось у т.ч. за рахунок доходів майбутніх періодів.

Основними джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – на **26%** (станом на 30.06.2019 р. – **25%**), позикові та залучені ресурси – на **74%**. Власний капітал дорівнював **12 850,0 тис. грн.** та був сформований, переважно, зареєстрованим капіталом. Позикові та залучені ресурси було насамперед представлено: коштами, які надійшли від отриманих авансів за оренду приміщень – 2 106,0 тис. грн.; коштами, які надійшли від розміщення відсоткових облігацій власного випуску – 30 000,0 тис. грн.

Таким чином, станом на кінець 2019 року поточна фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГК ЯРОВІТ» була частково забезпечена власним капіталом, проте характеризувалась збереженням достатньо істотного рівня залежності діяльності від зовнішніх джерел фінансування. Слід зазначити, що у структурі активів значну питому вагу займають менш ліквідні активи, а саме: основні засоби (**76% активів**).

За результатами 12 місяців 2019 року ТОВ «ГК ЯРОВІТ» отримало чистий прибуток у обсязі **893,0 тис. грн.** (у 2018 році – збиток у обсязі **1 982,0 тис. грн.**), що було перш за все забезпечено надходженнями виручки від основної діяльності (надання послуг оренди).

За результатами 2019 року, на відміну від попереднього року, чисті операційні грошові потоки мали від’ємні значення на рівні (-) 877,0 тис. грн., що було зумовлено здійсненням витрат на оплату товарів, сплати заробітної плати, податків. Переважно за рахунок фінансових надходжень було профінансовано операційну діяльність. Слід також відмітити негативну динаміку зменшення обсягу вільних грошових потоків.

Боргові інструменти ТОВ «ГК ЯРОВІТ» станом на дату проведення рейтингової процедури не має зобов’язань за банківськими кредитами.

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. 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., далі – щоквартально, всього 25 відсоткових періодів. ТОВ «ГК ЯРОВІТ» здійснило виплату відсоткового доходу за 1-3-й купонні періоди своєчасно та у повному обсязі.

НКЦПФР 03.05.2018 р. зареєструвала випуск відсоткових облігацій серії А, про що свідчить отримане постійне свідоцтво № 22/2/2018. Станом на дату проведення рейтингової процедури цінні папери перебувають у обігу в повному обсязі.

Боргове навантаження Показники фінансової незалежності та автономії ТОВ «ГК ЯРОВІТ» у II півріччі 2019 року мали тенденцію до несуттєвого підвищення та залишались на задовільному рівні, що було обумовлено частковим забезпеченням поточної діяльності власними ресурсами.

Показник ЕВІТДА станом на 31.12.2019 р., розрахований за останні 12 місяців, мав додатне значення, на відміну від попередніх періодів, що було забезпечено збільшенням обсягу отриманої виручки від основної операційної діяльності (у т.ч. послуги оренди) (Таблиця 1).

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

| Показник | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 6M2019 | 2019 |
|--|---------|---------|------------|------------|------------|-------------------|
| Коефіцієнт фінансової незалежності, % | 59,6 | 62,3 | 27,0 | 23,2 | 25,1 | 25,3 |
| Чистий робочий капітал, тис. грн. | (854,8) | 4 068,7 | (21 102,0) | (33 315,0) | (31 302,0) | (29 717,0) |
| Коефіцієнт фінансової автономії, % | 147,5 | 165,0 | 37,1 | 30,2 | 33,5 | 33,8 |
| ЕВІТДА, тис. грн. (за останні 12 міс.) | (81,8) | (161,5) | 377,0 | (30,8) | 3 531,0 | 7 099,0 |
| Чистий борг, тис. грн. | 904,7 | 8 197,1 | 37 208,0 | 32 083,0 | 29 997,0 | 29 993,0 |
| Співвідношення чистого боргу та ЕВІТДА | -* | -* | 98,7 | -* | 8,5 | 4,2 |

*показник має від'ємне значення

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

Станом на 31.12.2019 р. чистий борг ТОВ «ГК ЯРОВІТ» дорівнював 29 997,0 тис. грн. Завдяки збільшенню обсягу операційних надходжень знизився **рівень боргового навантаження підприємства з 8,5 до 4,2**, що безумовно є **позитивним фактором**, проте поки що залишився на високому рівні.

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 | 2018 | 6M2019 | 2019 |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| I. Необоротні активи | 2 250 | 9 554 | 35 065 | 45 331 | 44 505 | 42 567 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 0 | 1 680 | 28 410 | 0 | 0 | 0 |
| Основні засоби | 1 800 | 7 374 | 6 655 | 11 338 | 11 236 | 11 088 |
| Інвестиційна нерухомість | 0 | 0 | 0 | 27 860 | 27 209 | 27 477 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 0 | 0 | 0 | 5 630 | 6 000 | 3 703 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 450 | 500 | 0 | 60 | 60 | 60 |
| II. Оборотні активи | 91 | 12 323 | 16 582 | 4 735 | 8 068 | 8 264 |
| Заласи | | | | | 47 | 64 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги за розрахунками з бюджетом | 24 | 45 | 0 | 217 | 4 900 | 6 843 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 62 | 10 568 | 9 572 | 440 | 0 | 0 |
| Поточні фінансові інвестиції | 0 | 0 | 500 | 0 | 0 | 0 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 2 | 2 | 35 | 187 | 3 | 7 |
| Витрати майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 8 | 5 | 5 |
| Інші оборотні активи | 0 | 0 | 0 | 702 | 702 | 351 |
| III. Необоротні активи та групи вибуття | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 2 341 | 21 877 | 51 646 | 50 066 | 52 573 | 50 831 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | 1 395 | 13 622 | 13 963 | 11 957 | 13 203 | 12 850 |
| Зареєстрований капітал | 2 300 | 14 689 | 14 689 | 14 689 | 14 689 | 14 689 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (905) | (1 067) | (750) | (2 732) | (1 486) | (1 839) |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | 0 | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | 946 | 8 255 | 37 684 | 8 109 | 9 370 | 7 981 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 33 | 46 | 396 | 62 | 53 | 50 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом | 1 | 5 | 25 | 10 | 14 | 7 |
| зі страхування | 2 | 1 | 3 | 6 | 5 | 6 |
| з оплати праці | 4 | 4 | 16 | 22 | 20 | 22 |
| Поточні забезпечення | 0 | 0 | 24 | 56 | 69 | 67 |
| Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 4 212 | 4 212 | 2 106 |
| Інші поточні зобов'язання | 907 | 8 199 | 37 707 | 3 741 | 4 997 | 5 723 |
| Баланс | 2 341 | 21 877 | 51 646 | 50 066 | 52 573 | 50 831 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

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

| Показник | 2015 | 2016 | 2017 | 6М2018 | 2018 | 6М2019 | 2019 |
|--|-------------|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 124 | 169 | 31 | 0 | 4 254 | 4 598 | 8 996 |
| Валовий прибуток (збиток) | 124 | 169 | 31 | 0 | 2 947 | 3 034 | 6 083 |
| Інші операційні доходи | | 33 | 2 598 | 279 | 1 064 | 1 227 | 2 453 |
| Інші операційні витрати | 206 | 365 | 1 470 | 3 870 | 4 686 | 1 259 | 2 530 |
| Операційний прибуток (збиток) | (82) | (163) | 1 160 | (3 960) | (1 248) | 2 722 | 5 486 |
| Інші доходи | 0 | 2 | 0 | 0 | 554 | 0 | 4 397 |
| Інші витрати | 0 | 0 | 800 | 0 | 1 283 | 0 | 0 |
| Фінансові результати до оподаткування | (82) | (162) | 359 | (4 069) | (2 417) | 1 681 | 1 089 |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 19 | 0 | 435 | 0 | 196 |
| Чистий прибуток (збиток) | (82) | (162) | 316 | (4 069) | (1 982) | 1 681 | 893 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»