

Рейтинговий звіт JRVT 001-011 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:	19.10.2023 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB (Контрольний список)
Прогноз:	у розвитку

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 I півріччя 2023 року, 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	29.10.2020	29.06.2021	19.10.2021	28.02.2022	27.09.2022	15.06.2023	19.10.2023
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	у розвитку
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням до Контрольного списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі зміною прогнозу та збереженням у Контрольному списку

Історія кредитного рейтингу випуску облігацій

Дата	24.07.2018	29.10.2020	29.06.2021	19.10.2021	28.02.2022	27.09.2022	15.06.2023	19.10.2023
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	у розвитку
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням до Контрольного списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку	підтвердження зі зміною прогнозу та збереженням у Контрольному списку

Позичальник або окремих 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 «у розвитку» вказує на підвищену імовірність зміни рейтингу протягом року.

Внесення рейтингу до Контрольного списку означає, що агентство розглядає питання про зміну рейтингу у зв'язку з подіями або тенденціями, що розвиваються, і які можуть істотно вплинути на кредитоспроможність власника цього рейтингу.

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 забезпечує операційні надходження ТОВ «ГК ЯРОВІТ».

Рівень кредитних рейтингів ТОВ «ГК ЯРОВІТ» обмежується:

- негативним впливом наслідків російської військової агресії проти України на фінансовий ринок та економіку країни в цілому, що може призвести до погіршення показників діяльності компанії;
- високим рівнем боргового навантаження ТОВ «ГК ЯРОВІТ».

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2018	2019	2020	2021	6M2022	2022	6M2023
Активи	50 066	50 831	68 396	84 401	86 152	82 775	79 568
Незавершені капітальні інвестиції	-	-	13 127	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	27 860	27 477	26 992	26 610	25 877	25 143	24 410
Основні засоби	11 338	11 088	10 825	21 720	20 948	20 251	19 478
Довгострокова дебіторська заборгованість	5 630	3 703	4 189	-	-	-	-
Фінансові інвестиції	60	60	-	-	-	-	-
Поточна дебіторська заборгованість	3 718	7 837	12 998	35 736	39 106	37 195	35 616
Власний капітал	11 957	12 850	13 181	14 650	15 573	15 909	16 022
Поточна кредиторська заборгованість	100	152	14 810	839	1 227	536	825
Інші поточні зобов'язання	3 741	5 723	9 413	38 989	39 496	36 089	32 721

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2018	2019	2020	2021	6M2022	2022	6M2023
Чистий дохід від реалізації	4 254	8 996	8 480	8 831	3 929	7 804	3 901
Разом доходи	5 872	11 449	11 299	12 499	5 601	11 539	5 706
Разом витрати	7 849	10 556	11 020	11 030	4 678	10 280	5 593
Чистий прибуток (збиток)	(1 982)	893	279	1 469	923	1 259	113

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

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

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 зареєстрований капітал підприємства складає 14 689 000 грн. (сплачений у повному обсязі). Учасниками є дві фізичні особи та дві юридичні особи. Структура часток статутного капіталу не дозволяє жодному з учасників здійснювати одноосібний контроль за діяльністю підприємства.

Чисельність штатних працівників ТОВ «ГК ЯРОВІТ» становить 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 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.

ТОВ «ГК «ЯРОВІТ» здійснило інвестиції в обсязі **40 984,0 тис. грн.**, 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 строком на 30 місяців з правом пролонгації дії договору.

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

ТОВ «ГК ЯРОВІТ» функціонує на ринку оренди нерухомості виробничого призначення у Київській області. Однією з основних проблем ринку на сьогодні залишається низька якість основного обсягу приміщень в Україні та дефіцит сучасних енергоефективних приміщень з повним спектром послуг з професійного обслуговування виробничої діяльності.

В цілому на сьогодні досить складно прогнозувати показники діяльності компанії та економіки в цілому навіть у короткостроковому періоді. У поточному році суттєвий вплив на діяльність матимуть наслідки російської військової агресії проти України. Активні військові дії, які були розгорнуті російськими окупантами на території України починаючи з 24 лютого 2022 року, вже призвели до руйнування та знищення інфраструктури окремих населених пунктів, призупинки або повної зупинки діяльності підприємств та організацій, в тому числі внаслідок руйнування виробничих потужностей.

Порушення взаємозв'язків між регіонами, бізнес-зв'язків та логістики створюють умови для дефіциту товарів та призводять до зростання цін, передусім, на продукти харчування та паливо. Також має місце зменшення реальних доходів населення, гуманітарна криза в місцях активних бойових дій та, відповідно, збільшення кількості вимушено переміщених осіб (у тому числі за кордон). При цьому, в умовах постійного цілеспрямованого знищення російськими військами промислової та енергетичної інфраструктури України, зберігається невизначеність щодо подальшого розвитку подій та залишаються незрозумілими остаточні наслідки воєнних дій для економіки та фінансової системи країни.

Фінансові показники Станом на початок липня поточного року валюта балансу ТОВ «ГК ЯРОВІТ» становила **79 568,0 тис. грн.** Неістотне скорочення валюти балансу у I півріччі 2023 року на **4%** було зумовлено більшою мірою частковим погашенням поточної дебіторської заборгованості та нарахуванням амортизації основних фондів. У структурі пасиву скорочення відбулось, відповідно, за рахунок погашення поточних зобов'язань.

Основними джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – на **20%** (станом на 31.12.2022 р. – **19%**), позикові та залучені ресурси – на **80%**. Власний капітал дорівнював **16 022,0 тис. грн.** та був сформований зареєстрованим капіталом та нерозподіленим прибутком. Позикові та залучені ресурси було насамперед представлено: коштами, які надійшли від отриманих

авансів за оренду приміщень; коштами, які надійшли від розміщення відсоткових облігацій власного випуску (**30 000,0 тис. грн.**).

Поточна фінансово-господарська діяльність у періоді, що аналізувався, 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 (**55% активів**).

За підсумками перших шести місяців 2023 року ТОВ «ГК ЯРОВІТ» отримало чистий прибуток у обсязі **113,0 тис. грн. (-88%** у порівнянні з результатом I півріччя 2022 року), що було перш за все забезпечено надходженнями виручки від основної діяльності (надання послуг оренди).

За результатами I півріччя 2023 року чисті операційні грошові потоки мали додатне значення на рівні 1 809,0 тис. грн., що було забезпечено надходженнями виручки від основної діяльності (у т.ч. надходження орендних платежів). За рахунок операційних та інвестиційних надходжень (у т.ч. надходження від погашення позик) було профінансовано фінансову діяльність (погашення зобов'язань за раніше залученими ресурсами).

Боргові інструменти ТОВ «ГК ЯРОВІТ» станом на дату проведення рейтингової процедури не має зобов'язань за банківськими кредитами та іншими позиками. Проте, підприємство з 27.10.2021 р. є заставодавцем іншої компанії за генеральним кредитним договором перед заставодержателем (плановий термін погашення – 2025 рік). 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., далі – щоквартально, всього 25 відсоткових періодів. За даними

ТОВ «ГК ЯРОВІТ», станом на дату проведення рейтингової процедури, підприємство здійснило виплату відсоткового доходу за відповідні купонні періоди 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 I півріччі поточного року мали тенденцію до неістотного зростання та залишались на відносно задовільному рівні, що було обумовлено частковим забезпеченням поточної діяльності власними ресурсами.

Показник ЕВІТДА станом на 30.06.2023 р., розрахований за останні 12 місяців, мав додатне значення на рівні 4 857,0 тис. грн. (-14% у порівнянні з показником, розрахованим на 31.12.2022 р. за рахунок зниження обсягів операційних надходжень) (Таблиця 1).

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

Показник	2018	2019	2020	2021	6М2022	2022	6М2023
Коефіцієнт фінансової незалежності, %	23,2	25,3	19,3	17,4	18,1	19,2	20,1
Чистий робочий капітал, тис. грн.	(33 315,0)	(29 717,0)	(42 129,0)	(33 680,0)	(31 252,0)	(29 485,0)	(27 866,0)
Коефіцієнт фінансової автономії, %	30,2	33,8	23,9	21,0	22,1	23,8	25,2
ЕВІТДА, тис. грн. (за останні 12 міс.)	(30,8)	7 099,0	3 690,0	5 961,0	5 948,0	5 672,0	4 857,0
Чистий борг, тис. грн.	32 083,0	29 993,0	29 965,0	29 725,0	29 942,0	30 095,0	30 125,0
Співвідношення чистого боргу та ЕВІТДА	-*	4,2	8,1	5,0	5,0	5,3	6,2

*показник має від'ємне значення Джерело: показники розраховано за даними фінансової звітності ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

Станом на 30.06.2023 р. чистий борг ТОВ «ГК ЯРОВІТ» дорівнював 30 125,0 тис. грн. (+0,1% за рахунок зменшення обсягу залишків грошових коштів на рахунках). Як наслідок, рівень боргового навантаження підприємства мав тенденцію до зростання та склав **6,2**, що свідчить про збереження **високого рівня боргового навантаження**.

Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги ТОВ «ГК ЯРОВІТ» підтверджено на рівні **uaBBB**, прогноз змінено на «у **розвитку**» зі збереженням у Контрольному списку

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2018	2019	2020	2021	6M2022	2022	6M2023
I. Необоротні активи	45 331	42 567	55 310	48 330	46 825	45 394	43 888
Незавершені капітальні інвестиції	-	-	13 127	-	-	-	-
Основні засоби	11 338	11 088	10 825	21 720	20 948	20 251	19 478
Інвестиційна нерухомість	27 860	27 477	26 992	26 610	25 877	25 143	24 410
Довгострокова дебіторська заборгованість	5 630	3 703	4 189	-	-	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	60	60	-	-	-	-	-
II. Оборотні активи	4 735	8 264	13 086	36 071	39 327	37 381	35 680
Запаси	-	64	43	27	118	77	-
Дебіторська заборгованість за товари та послуги за розрахунками з бюджетом	217	6 843	1 090	1 067	996	454	1 152
Інша поточна дебіторська заборгованість	440	-	9 303	34 639	38 073	36 725	34 463
Поточні фінансові інвестиції	-	-	-	-	-	-	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	187	7	35	275	58	84	36
Витрати майбутніх періодів	8	5	10	33	11	25	23
Інші оборотні активи	702	351	-	-	34	-	5
III. Необоротні активи та групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	50 066	50 831	68 396	84 401	86 152	82 775	79 568
Пасив							
I. Власний капітал	11 957	12 850	13 181	14 650	15 573	15 909	16 022
Зареєстрований капітал	14 689	14 689	14 689	14 689	14 689	14 689	14 689
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 732)	(1 839)	(1 508)	(39)	884	1 220	1 333
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	8 109	7 981	25 215	39 751	40 579	36 866	33 546
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	179	161
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	62	50	14 726	313	525	192	408
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	10	7	14	297	360	291	160
зі страхування	6	6	14	16	19	10	7
з оплати праці	22	22	56	69	81	43	31
Поточні забезпечення	56	67	77	67	-	62	58
Доходи майбутніх періодів	4 212	2 106	915	67	-	-	-
Інші поточні зобов'язання	3 741	5 723	9 413	38 989	39 496	36 089	32 721
Баланс	50 066	50 831	68 396	84 401	86 152	82 775	79 568

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

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

Показник	2018	2019	2020	2021	6М2022	2022	6М2023
Чистий дохід від реалізації продукції	4 254	8 996	8 480	8 831	3 929	7 804	3 901
Валовий прибуток (збиток)	2 947	6 083	2 675	3 699	1 797	3 414	1 596
Інші операційні доходи	1 064	2 453	2 071	2 844	1 201	986	1 805
Інші операційні витрати	4 686	2 530	2 181	2 963	1 341	3 025	1 944
Операційний прибуток (збиток)	(1 248)	5 486	2 012	3 066	1 493	2 649	1 154
Інші доходи	554	4 397	60	-	-	-	-
Інші витрати	1 283	-	60	-	-	-	1 041
Фінансові результати до оподаткування	(2 417)	1 089	341	1 790	923	1 535	113
Податок на прибуток	435	196	62	321	-	276	-
Чистий прибуток (збиток)	(1 982)	893	279	1 469	923	1 259	113

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»