

## **Рейтинговий звіт JRVT 001-008 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:	27.09.2022 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB (Контрольний список)
Прогноз:	негативний

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 2021 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	29.10.2020	29.06.2021	19.10.2021	28.02.2022	27.09.2022
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням до Контрольного списку	підтвердження зі збереженням у Контрольному списку

## Історія кредитного рейтингу випуску облігацій

Дата	24.07.2018	29.10.2019	28.05.2020	29.10.2020	29.06.2021	19.10.2021	28.02.2022	27.09.2022
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням до Контрольного списку	підтвердження зі 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.

Негативний прогноз вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 забезпечить 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	2017	2018	2019	6M2020	2020	6M2021	2021
Активи	51 646	50 066	50 831	48 548	68 396	78 641	84 401
Незавершені капітальні інвестиції	28 405	0	0	849	13 127	497	0
Інвестиційна нерухомість	0	27 860	27 477	27 155	26 992	26 820	26 610
Основні засоби	6 655	11 338	11 088	10 940	10 825	22 494	21 720
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	5 630	3 703	3 829	4 189	4 583	0
Фінансові інвестиції	500	60	60	60	0	0	0
Поточна дебіторська заборгованість	16 047	3 718	7 837	5 495	12 998	24 131	35 736
Власний капітал	13 963	11 957	12 850	13 088	13 181	13 990	14 650
Поточна кредиторська заборгованість	459	100	152	408	14 810	486	839
Інші поточні зобов'язання	37 707	3 741	5 723	3 319	9 413	33 164	38 989

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2017	2018	2019	6M2020	2020	6M2021	2021
Чистий дохід від реалізації продукції	31	4 254	8 996	2 900	8 480	4 921	8 831
Разом доходи	2 629	5 872	11 449	4 205	11 299	6 401	12 499
Разом витрати	2 270	7 849	10 556	4 019	11 020	5 592	11 030
Чистий прибуток (збиток)	316	(1 982)	893	186	279	809	1 469

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).

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** 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 з ТОВ «Прайм-Прінт» строком на 30 місяців з правом пролонгації дії договору. З 01.01.2020 р. згідно з додатковою угодою №1 від 02.12.2019 р. до договору оренди, було змінено ціну оренди, яка складає 336,0 тис. грн. за місці. Відповідно, прогнозований річний обсяг доходу від здачі в

оренду приміщень друкарні становитиме 4 032,0 тис. грн. (раніше **8 424,0 тис. грн.**), від інших послуг – 2 832,0 тис. грн.

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**.

Рівень попиту на послуги ТОВ «ГК ЯРОВІТ» не схильний до ризику сезонності.

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 пального. 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 зберігається невизначеність щодо подальшого розвитку подій та залишаються незрозумілими остаточні наслідки воєнних дій для економіки та фінансової системи країни.

**Фінансові показники** Станом на 31.12.2021 р. валюта балансу ТОВ «ГК ЯРОВІТ» дорівнювала **84 401,0 тис. грн.** Зростання валюти балансу у II півріччі 2021 року на **7%** було забезпечено збільшенням іншої поточної дебіторської заборгованості. У структурі пасиву зростання відбулось у т.ч. за рахунок інших поточних зобов'язань.

Основними джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – на **17%** (станом на 30.06.2021 р. – **18%**), позикові та залучені ресурси – на **83%**. Власний капітал дорівнював **14 650,0 тис. грн.** та був сформований, переважно, зареєстрованим капіталом. Позикові та залучені ресурси було насамперед представлено: коштами, які надійшли від отриманих авансів за оренду приміщень; коштами, які надійшли від розміщення відсоткових облігацій власного випуску (**30 000,0 тис. грн.**).

За результатами 2021 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 (**57% активів**).

За підсумками 2021 року ТОВ «ГК ЯРОВІТ» отримало чистий прибуток у обсязі **1 469,0 тис. грн.** (у 2020 році – **279,0 тис. грн.**), що було перш за все забезпечено надходженнями виручки від основної діяльності (надання послуг оренди).

У 2021 році чисті операційні грошові потоки мали додатне значення на рівні **7 308,0 тис. грн.**, що було забезпечено надходженнями виручки від основної діяльності (у т.ч. орендні платежі). За рахунок операційних та фінансових надходжень було профінансовано інвестиційну діяльність (у т.ч. придбання необоротних активів).

**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 діючим кредитним договором.

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. За даними ТОВ «ГК ЯРОВІТ», підприємство здійснило виплату відсоткового доходу за **10-14 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 2021 році мали тенденцію до неістотного зниження та



залишались на відносно задовільному рівні, що було обумовлено частковим забезпеченням поточної діяльності власними ресурсами.

Показник ЕВІТДА станом на 31.12.2021 р., розрахований за останні 12 місяців, мав додатне значення на рівні 5 961,0 тис. грн. (+28% у порівнянні з показником, розрахованим на 30.06.2021 р., що було обумовлено зростанням обсягу отриманої виручки від основної діяльності) (Таблиця 1).

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

Показник	2017	2018	2019	6М2020	2020	6М2021	2021
Коефіцієнт фінансової незалежності, %	27,0	23,2	25,3	27,0	<b>19,3</b>	17,8	<b>17,4</b>
Чистий робочий капітал, тис. грн.	(21 102,0)	(33 315,0)	(29 717,0)	(29 943,0)	<b>(42 129,0)</b>	(39 404,0)	<b>(33 680,0)</b>
Коефіцієнт фінансової автономії, %	37,1	30,2	33,8	37,0	<b>23,9</b>	21,6	<b>21,0</b>
ЕВІТДА, тис. грн. (за останні 12 міс.)	377,0	(30,8)	7 099,0	5 479,0	<b>3 690,0</b>	4 658,0	<b>5 961,0</b>
Чистий борг, тис. грн.	37 208,0	32 083,0	29 993,0	31 618,0	<b>29 965,0</b>	29 933,0	<b>29 725,0</b>
Співвідношення чистого боргу та ЕВІТДА	98,7	-*	4,2	5,8	<b>8,1</b>	6,4	<b>5,0</b>

\*показник має від'ємне значення

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

Станом на 31.12.2021 р. чистий борг ТОВ «ГК ЯРОВІТ» дорівнював 29 725,0 тис. грн. (-1% за рахунок збільшення обсягу залишків грошових коштів на рахунках). Як наслідок, рівень боргового навантаження підприємства **має тенденцію до зниження, з 6,4 до 5,0, що, безумовно є позитивних фактором, проте поки що залишався на досить високому рівні.**

## Висновок

За результатами аналізу кредитні рейтинги ТОВ «ГК ЯРОВІТ» підтверджено на рівні **uaBBB**, з прогнозом «негативний» 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	2017	2018	2019	6M2020	2020	6M2021	2021
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>35 065</b>	<b>45 331</b>	<b>42 567</b>	<b>43 031</b>	<b>55 310</b>	<b>54 394</b>	<b>48 330</b>
Незавершені капітальні інвестиції	28 410	0	0	849	13 127	497	0
Основні засоби	6 655	11 338	11 088	10 940	10 825	22 494	21 720
Інвестиційна нерухомість	0	27 860	27 477	27 155	26 992	26 820	26 610
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	5 630	3 703	3 829	4 189	4 583	0
Довгострокові фінансові інвестиції	0	60	60	60	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>16 582</b>	<b>4 735</b>	<b>8 264</b>	<b>5 517</b>	<b>13 086</b>	<b>24 247</b>	<b>36 071</b>
Запаси			64	0	43	4	27
Дебіторська заборгованість за товари та послуги за розрахунками з бюджетом	0	217	6 843	4 824	1 090	2 202	1 067
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 475	1 935	650	361	2 537	1	0
Поточні фінансові інвестиції	9 572	440	0	0	9 303	21 896	34 639
Поточні фінансові інвестиції	500	0	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	35	187	7	17	35	67	275
Витрати майбутніх періодів	0	8	5	5	10	8	33
Інші оборотні активи	0	702	351	0	0	37	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>51 646</b>	<b>50 066</b>	<b>50 831</b>	<b>48 548</b>	<b>68 396</b>	<b>78 641</b>	<b>84 401</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>13 963</b>	<b>11 957</b>	<b>12 850</b>	<b>13 088</b>	<b>13 181</b>	<b>13 990</b>	<b>14 650</b>
Зареєстрований капітал	14 689	14 689	14 689	14 689	14 689	14 689	14 689
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(750)	(2 732)	(1 839)	(1 601)	(1 508)	(699)	(39)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>	<b>37 684</b>	<b>8 109</b>	<b>7 981</b>	<b>5 460</b>	<b>25 215</b>	<b>34 651</b>	<b>39 751</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	396	62	50	320	14 726	264	313
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	25	10	7	25	14	159	297
зі страхування	3	6	6	13	14	13	16
з оплати праці	16	22	22	50	56	50	69
Поточні забезпечення	24	56	67	98	77	86	67
Доходи майбутніх періодів	0	4 212	2 106	0	915	915	67
Інші поточні зобов'язання	37 707	3 741	5 723	3 319	9 413	33 164	38 989
<b>Баланс</b>	<b>51 646</b>	<b>50 066</b>	<b>50 831</b>	<b>48 548</b>	<b>68 396</b>	<b>78 641</b>	<b>84 401</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»

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

Показник	2017	2018	2019	6М2020	2020	6М2021	2021
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>31</b>	<b>4 254</b>	<b>8 996</b>	<b>2 900</b>	<b>8 480</b>	<b>4 921</b>	<b>8 831</b>
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>31</b>	<b>2 947</b>	<b>6 083</b>	<b>1 462</b>	<b>2 675</b>	<b>1 940</b>	<b>3 699</b>
Інші операційні доходи	2 598	1 064	2 453	976	2 071	1 087	2 844
Інші операційні витрати	1 470	4 686	2 530	1 049	2 181	1 113	2 963
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>1 160</b>	<b>(1 248)</b>	<b>5 486</b>	<b>1 078</b>	<b>2 012</b>	<b>1 635</b>	<b>3 066</b>
Інші доходи	0	554	4 397	329	60	0	0
Інші витрати	800	1 283	0	0	60	0	0
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>359</b>	<b>(2 417)</b>	<b>1 089</b>	<b>227</b>	<b>341</b>	<b>987</b>	<b>1 790</b>
Податок на прибуток	19	435	196	41	62	178	321
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>316</b>	<b>(1 982)</b>	<b>893</b>	<b>186</b>	<b>279</b>	<b>809</b>	<b>1 469</b>

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГК ЯРОВІТ»*