ТОВ «РЮРІК»
вул. Січових стрільців, 52-А, м. Київ, 04053, Україна
т.: (044) 383-04-76;
e-mail: info@rurik.com.ua
www.rurik.com.ua

Висновок про визначення рейтингової оцінки №BASST-KPI-01-004-ОН

(рейтинговий звіт)

згідно договору №19/02/20-КРІ-01 від 20.02.2019 р.

Об'єкт рейтингування:	**іменні, відсоткові, звичайні (незабезпечені) облігації серії АК**
Емітент:	ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «БАЗОВИЙ АКТИВ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою
Рейтингова дія:	підтвердження
Дата присвоєння:	29 березня 2019 року
Дата оновлення:	**27 грудня 2019 року**
Категорія кредитного рейтингу:	**інвестиційна**
Рівень кредитного рейтингу:	**uaBBB-**
Прогноз рейтингу:	**стабільний**
Інформація про об'єкт рейтингування:	
Характеристика облігацій:	іменні, відсоткові, звичайні (незабезпечені)
Загальна номінальна вартість облігацій:	115 000 000,00 грн.
Номінальна вартість облігацій:	100,00 грн.
Кількість облігацій:	1 150 000 шт.
Форма існування облігацій:	бездокументарна
Забезпечення:	відсутнє
Андеррайтер:	ПАТ АКБ «АРКАДА», (код ЄДРПОУ – 25586047.)
Організатор торгівлі:	ПАТ «Фондова біржа ПФТС» (код ЄДРПОУ – 21672206)
Депозитарій:	Публічне акціонерне товариство «Національний депозитарій України» (код ЄДРПОУ – 30370711)
Дата початку розміщення облігацій:	20.03.2018 р. (включно)
Дата закінчення розміщення облігацій	19.03.2019 р. (включно)
Закінчення терміну обігу облігацій серій:	24.10.2022 р. (включно)
Кількість відсоткових періодів:	55
Відсоткова ставка:	14% для 1-16 відсоткового періоду, в подальшому встановлюються Емітентом
Достроковий викуп облігацій (оферта):	передбачений умовами емісії
Дата початку погашення облігацій:	25.10.2022 р.
Дата закінчення погашення облігацій:	24.11.2022 р.
Інформація про Емітента:	
Повне найменування:	Товариство з обмеженою відповідальністю «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «БАЗОВИЙ АКТИВ»
Місцезнаходження:	01133, м.Київ, бульвар Лесі Українки, будинок 34, офіс 312/3
Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи:	Зареєстроване Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією; реєстраційний запис №1 068 120 0000 001359
Дата державної реєстрації:	07.04.1998 р.
Код за ЄДРПОУ:	25586047
Керівник (посада):	Осатюк Сергій Володимирович (в.о. Директора)
Телефон, факс:	+38 (044) 332-23-84, +38 (094) 832-23-84
E-mail:	bazovyiaktyv@gmail.com

№	дата	рейтинг боргового інструменту	прогноз
1	29.03.19	uaBBB-	в розвитку
2	27.06.19	uaBBB-	стабільний
3	30.09.19	uaBBB-	стабільний
4	27.12.19	uaBBB-	стабільний

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою Кабміну №665 від 26.04.2007 р., 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 **«-»** вказує на проміжний рівень рейтингу відносно основних рівнів.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність передумов для зміни рівня рейтингу в найближчій перспективі.

На засіданні Рейтингового комітету від **27.12.2019 р.** Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії АК **ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «БАЗОВИЙ АКТИВ»** довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні **uaBBB-** з прогнозом **«стабільний».**

Кредитні рейтинги боргових інструментів визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери «ua» у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику країни та призначена для використання на внутрішньому фінансовому ринку України.

Кредитні рейтинги визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери «ua» у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику країни та призначена для використання на внутрішньому фінансовому ринку України.

Кредитні рейтинги можуть бути змінені, призупинені чи відкликані у випадку появи нової суттєвої інформації, недостатності необхідної інформації для оновлення рейтингу або з інших причин, які агентство вважатиме достатніми для здійснення таких заходів.

Рейтингова оцінка є не абсолютною мірою кредитного ризику, а лише думкою рейтингового агентства щодо надійності (кредитоспроможності) об'єкту рейтингування відносно інших об'єктів.

Визначення рівня кредитного рейтингу здійснюється на основі спеціально розробленої авторської методики з урахуванням вимог чинного українського законодавства та міжнародних стандартів. В жодному разі, присвоєний кредитний рейтинг не є рекомендацією щодо будь-яких форм кредитування об'єкту рейтингування чи купівлі або продажу його цінних паперів.

НРА «Рюрік» не виступає гарантом та не несе відповідальність за жодними борговими зобов'язаннями об'єкта рейтингування. НРА «Рюрік» особисто не проводить аудиту чи інших перевірок інформації і може, в разі потреби, покладатися на неперевірені фінансові дані, що надані замовником. Рівні кредитних рейтингів залежать від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні Агентства.

Для визначення кредитних рейтингів НРА «Рюрік» використовувало надану ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «БАЗОВИЙ АКТИВ» внутрішню інформацію та фінансову звітність з 01.01.2017 р. до 01.10.2019 р. включно, а також публічну інформацію та власні бази даних.

Під час визначення рейтингових оцінок було узагальнено найбільш суттєві фактори, які впливають на рівні кредитних рейтингів.

Позитивні фактори:

– Існування тривалої налагодженої співпраці Емітента з ПАТ АКБ «Аркада», що забезпечує достатні для обслуговування боргових зобов'язань надходження грошових коштів від позичальників банку, на викуп вимог за кредитними угодами якого Товариство регулярно спрямовує залучені від розміщення облігацій кошти.

– Тривалий термін існування Товариства (дата державної реєстрації – 07.04.1998 р.) та наявність широкого досвіду проведення емісії та обслуговування боргових цінних паперів.

– Фінансова прозорість та інформаційна відкритість Компанії, що знайшло своє відображення у детальному та комплексному розкритті інформації, необхідної для визначення кредитного рейтингу. Це дозволило знизити ступінь невизначеності щодо фінансово-господарської діяльності Компанії та якісніше оцінити її кредитоспроможність.

Негативні фактори:

– Невисокі значення показників рентабельності та ефективності діяльності, що стримує нарощення власного капіталу Товариства за рахунок реінвестування нерозподіленого прибутку. За результатом 9 міс. 2019 року Підприємство отримало чистий дохід в обсязі 65 тис. грн. Рівні рентабельності активів та власного капіталу за підсумком звітного періоду склали 0,01% та 0,03% відповідно.

– Низька диверсифікованість кредитного портфеля. Дебіторами Товариства виступають переважно компанії, що здійснюють свою діяльність в інвестиційно-будівельної сфері. Додатково зазначаємо, що неповнота, мінливість, суперечливість та неврегульованість українського законодавства в сфері інвестиційно-будівельної діяльності створює потенційні загрози для підприємств, що здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості.

– Підприємство має підвищену чутливість до впливу загальнополітичних, регіональних та макроекономічних джерел ризику, притаманних Україні.

Таким чином, здійснивши комплексний рейтинговий аналіз боргового інструменту (облігаційного випуску серії АК) ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «БАЗОВИЙ АКТИВ»,

зважаючи на всі суттєві фактори впливу на рейтингові оцінки,

керуючись принципами об'єктивності, незалежності та неупередженості,

дотримуючись встановлених українським законодавством норм щодо процедури рейтингування,

уповноважене Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії АК ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «БАЗОВИЙ АКТИВ» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaBBB- інвестиційної категорії з прогнозом «стабільний».

Додаток. Основні економічні показники фінансово-господарської діяльності
ТОВ «ІПОТЕЧНА КОМПАНІЯ «БАЗОВИЙ АКТИВ»

№	Показник	01.07.19		01.10.19		Темп приросту
I. Балансові показники						
		тис. грн.	%	тис. грн.	%	%
1	Активи усього	756 634	100,0%	763 915	100,0%	1,0%
2	Необоротні активи	141 081	18,6%	200 329	26,2%	42,0%
2.1	Незавершені капітальні інвестиції	0	0,0%	0	0,0%	-
2.2	Основні засоби	15	0,0%	14	0,0%	-6,7%
3	Оборотні активи	615 549	81,4%	563 583	73,8%	-8,4%
3.1	Виробничі запаси	0	0,0%	0	0,0%	-
3.2	Товари	0	0,0%	0	0,0%	-
3.3	Готова продукція	0	0,0%	0	0,0%	-
3.4	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	287 623	38,0%	60 432	7,9%	-79,0%
3.5	Грошові кошти та їх еквіваленти	193	0,0%	73	0,0%	-62,2%
3.6	Поточні фінансові інвестиції	91 638	12,1%	275 553	36,1%	200,7%
4	Власний капітал	191 961	25,4%	191 959	25,1%	0,0%
4.1	Статутний капітал	187 000	24,7%	187 000	24,5%	0,0%
4.2	Нерозподілений прибуток	4 464	0,6%	4 462	0,6%	0,0%
5	Довгострокові зобов'язання	550 280	72,7%	361 334	47,3%	-34,3%
6	Поточні зобов’язання	14 393	1,9%	210 622	27,6%	1363,4%
7	Чистий оборотний капітал	601 156		352 961		-41,29%
8	Коефіцієнт миттєвої ліквідності	6,38		1,31		-79,49%
9	Коефіцієнт швидкої ліквідності	42,77		2,68		-93,74%
10	Коефіцієнт загальної ліквідності	42,77		2,68		-93,74%
11	Коефіцієнт фінансового ризику	2,94		2,98		1,29%
12	Коефіцієнт фінансової незалежності	25,37%		25,13%		-0,95%
13	Коефіцієнт маневреності власного капіталу	0,27		-0,04		-
14	Коефіцієнт зносу основних засобів, %	83,1%		84,3%		1,35%
15	Фондовіддача, *грн.*	0,00		0,00		-
II. Фінансові результати						
		9 міс. 2018		9 міс. 2019		
16	Чистий дохід (виручка) від реалізації	0		0		-
17	Собівартість реалізованої продукції	0		0		-
18	*EBITDA*	179		132		-26,26%
19	EBIT	179		132		-26,26%
20	Чистий прибуток (збиток)	108		65		-39,81%
21	Рентабельність власного капіталу, %	0,06%		0,03%		-39,98%
22	Рентабельність активів, %	0,01%		0,01%		-41,39%
IV. Емісія облігацій						
		01.07.19		01.10.19		
23	Обсяг емісії	561 525				-
24	Планові річні відсотки	77 861				-
25	Найліквідніші активи/обсяг емісії	16,69%		49,09%		194,1%
26	Найліквідніші активи/планові річні відсотки	119,52%		354,00%		196,2%
27	Обсяг емісії/власний капітал	286,66%		292,52%		2,0%