

**Висновок про визначення рейтингової оцінки  
№VEONS-KPI-01-011-ОН  
(рейтинговий звіт)**

згідно договору №14/08/25-KPI-01 від 25.08.2014 р.

<b>Об'єкт рейтингування:</b>	<b>іменні, дисконтні, звичайні (незабезпечені) облигації серії А</b>
<b>Емітент:</b>	ТОВ «ВЕОН ПЛЮС»
<b>Тип рейтингу:</b>	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою
<b>Рейтингова дія:</b>	підтвердження
<b>Дата присвоєння:</b>	26 вересня 2014 року
<b>Дата підтвердження:</b>	30 березня 2017 року
<b>Категорія кредитного рейтингу:</b>	<b>інвестиційна</b>
<b>Рівень кредитного рейтингу:</b>	<b>uaA-</b>
<b>Прогноз рейтингу:</b>	<b>стабільний</b>
<b>Інформація про об'єкт рейтингування:</b>	
<b>Характеристика облигацій:</b>	іменні, дисконтні, звичайні (незабезпечені)
<b>Загальна номінальна вартість облигацій:</b>	424 200 000,00 грн.
<b>Номінальна вартість облигацій:</b>	1 000,00 грн.
<b>Кількість облигацій:</b>	424 200 шт.
<b>Форма існування облигацій:</b>	бездокументарна
<b>Забезпечення:</b>	відсутнє
<b>Андеррайтер:</b>	ПАТ «Акціонерний комерційний промислово-інвестиційний банк», (код ЄДРПОУ – 00039002)
<b>Організатор торгівлі:</b>	ПАТ «Фондова біржа ПФТС» (код ЄДРПОУ – 21672206)
<b>Депозитарій:</b>	Публічне акціонерне товариство «Національний депозитарій України» (код ЄДРПОУ – 30370711)
<b>Дата початку розміщення облигацій:</b>	18.08.2014 р.
<b>Дата закінчення розміщення облигацій:</b>	19.12.2014 р. (включно)
<b>Закінчення терміну обігу облигацій серій:</b>	05.02.2023 р.
<b>Дисконт:</b>	50,5%
<b>Ціна продажу однієї облигації:</b>	495,05 грн.
<b>Дата початку погашення облигацій:</b>	06.02.2023 р.
<b>Дата закінчення погашення облигацій:</b>	10.02.2023 р.
<b>Інформація про Емітента:</b>	
<b>Повне найменування:</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю «ВЕОН ПЛЮС»
<b>Місцезнаходження:</b>	Україна, 04070, м. Київ, вул. Братська, буд. 17-19
<b>Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи:</b>	Зареєстроване Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією; реєстраційний запис №1 074 102 0000 019956
<b>Дата державної реєстрації:</b>	02.10.2006 р.
<b>Код за ЄДРПОУ:</b>	34619544
<b>Керівник (посада):</b>	Кавицька Оксана Вікторівна (Генеральний директор)
<b>Телефон, факс:</b>	+38 (044) 393-13-73, +38 (044) 393-13-77
<b>E-mail:</b>	info.podil.kiev@radissonblu.com

Кредитні рейтинги інвестиційної категорії	uaAAA	+	VEONS	VEONS	VEONS
		-			
	uaAA	+			
		-			
	uaA	+			
Кредитні рейтинги спекулятивної категорії		-	26 вересня 2014 р.	IV кв. 2014 р. – 4-й кв. 2016 р.	30 березня 2017 р.
	uaBBB	+			
		-			
	uaBB	+			
		-			
	uaB	+			
		-			
	uaCCC	+			
		-			
	uaCC	+			
	-				
uaC	+				
	-				

На засіданні Рейтингового комітету від **30.03.2017 р.** Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії **A ТОВ «ВЕОН ПЛЮС»** довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні **uaA-** інвестиційної категорії 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.

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою

Кабінету Міністрів України №665 від 26.04.2007 р., позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaA** характеризується високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності чутливий до 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.

Кредитний рейтинг може бути змінений, призупинений чи відкликаний 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 відповідальності 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. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні Агентства.

Для визначення кредитних рейтингів НРА «Рюрік» використовувало надану ТОВ «ВЕОН ПЛЮС» внутрішню інформацію та фінансову звітність з 01.01.2010 р. до 01.01.2017 р. включно, а також публічну інформацію та власні бази даних.

Під час визначення рейтингових оцінок було узагальнено найбільш суттєві фактори, які впливають на рівень кредитного рейтингу боргового інструменту.

Основні економічні показники фінансово-господарської діяльності Емітента наведено в табл. 1.

Таблиця 1. Основні економічні показники фінансово-господарської діяльності ТОВ «ВЕОН ПЛЮС»

№	Показник	Станом на 01.10.16 р.		Станом на 01.01.17 р.		Темп приросту
		тис. грн.	%	тис. грн.	%	
<b>I. Балансові показники</b>						
1	Активи усього	504 418	100,0%	489 982	100,0%	-2,9%
2	Необоротні активи	457 704	90,7%	450 527	91,9%	-1,6%
2.1	Незавершені капітальні інвестиції	94	0,0%	137	0,0%	45,7%
2.2	Основні засоби	457 437	90,7%	450 154	91,9%	-1,6%
3	Оборотні активи	46 454	9,2%	38 997	8,0%	-16,1%
3.1	Виробничі запаси	952	0,2%	1 077	0,2%	13,1%
3.2	Незавершене виробництво	0	0,0%	0	0,0%	-
3.3	Готова продукція	301	0,1%	347	0,1%	15,3%
3.4	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3 219	0,6%	2 353	0,5%	-26,9%
3.5	Грошові кошти та їх еквіваленти	24 567	4,9%	21 374	4,4%	-13,0%
3.6	Поточні фінансові інвестиції	210	0,0%	210	0,0%	0,0%
4	Власний капітал	-6 667	-1,3%	-15 950	-3,3%	139,2%
4.1	Статутний капітал	24 030	4,8%	24 030	4,9%	0,0%
4.2	Нерозподілений прибуток	-222 534	-44,1%	-231 817	-47,3%	4,2%
5	Довгострокові зобов'язання	501 816	99,5%	502 204	102,5%	0,1%
6	Поточні зобов'язання	9 269	1,8%	3 728	0,8%	-59,8%
7	Чистий оборотний капітал	37 185		35 269		-5,15%
8	Коефіцієнт миттєвої ліквідності	2,67		5,79		116,59%
9	Коефіцієнт швидкої ліквідності	4,85		10,02		106,55%
10	Коефіцієнт загальної ліквідності	5,01		10,46		108,72%
11	Коефіцієнт фінансового ризику	-76,66		-31,72		-
12	Коефіцієнт фінансової незалежності	-1,32%		-3,26%		-
13	Коефіцієнт маневреності власного капіталу	69,65		29,25		-58,01%
14	Коефіцієнт зносу основних засобів, %	17,3%		18,7%		7,68%
15	Фондовіддача, грн.	0,21		0,19		-11,09%
16	Середній термін погашення дебіторської заборгованості, дні	70,5		62,4		-11,50%
17	Середній термін (вік) запасів, дні	10,2		13,8		34,73%
<b>II. Фінансові результати</b>						
		<b>2015 р.</b>		<b>2016 р.</b>		
18	Чистий дохід (виручка) від реалізації	48 646		90 900		86,86%
19	Собівартість реалізованої продукції	23 093		43 154		86,87%
20	Валовий прибуток (збиток)	25 553		47 746		86,85%
21	ЕВІТДА	-11 201		-2 981		-
22	ЕВІТ	-11 201		-2 981		-
23	Чистий прибуток (збиток)	-34 863		-46 860		-
24	Валова рентабельність, %	52,5%		52,5%		0,00%
25	Маржа ЕВІТДА, %	-23,0%		-3,3%		-
26	Рентабельність діяльності, %	-71,7%		-51,6%		-
27	Рентабельність власного капіталу, %	-32,18%		-134,27%		-
28	Рентабельність активів, %	-6,04%		-9,00%		-
<b>IV. Емісія облигацій</b>						
		<b>01.10.16 р.</b>		<b>01.01.17 р.</b>		
29	Обсяг емісії		424 200			-
30	Найліквідніші активи/обсяг емісії	5,84%		5,09%		-12,89%
31	Обсяг емісії/власний капітал	-6362,68%		-2659,56%		-
32	Обсяг емісії/чиста виручка (останні 4 кв.)	409,29%		466,67%		14,02%

Під час визначення рейтингової оцінки було узагальнено найбільш суттєві фактори, які впливають на рівень кредитного рейтингу боргового інструменту.

#### **Позитивні фактори:**

- *Емітент володіє готельним комплексом Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil, договір на управління яким укладено з Rezidor Hotel Group, одним з найбільших готельних операторів у світі.*
- *Вигідне територіальне розташування Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil. Готельний комплекс знаходиться в історичній частині міста на перетині основних туристичних маршрутів, в безпосередній близькості від багатьох бізнес-центрів і урядових установ, що додає Емітенту можливостей розширити базу постійних клієнтів.*
- *Наявність необхідної для діяльності багатофункціонального готельного комплексу дозвільної документації та рішень щодо землевідведення, що знижує юридичні ризики, пов'язані з реалізацією девелоперського проекту.*
- *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:**

- *Обумовлені специфікою інвестиційно-будівельної діяльності обсяги непокритого збитку минулих періодів та невисокі значення показників рентабельності, що чинить тиск на обсяги власного капіталу Товариства.*
- *Невисокі значення показників рентабельності та ефективності діяльності Товариства, що є характерним для девелоперів великих проектів, вказує на низький рівень оборотності коштів, які використовуються в активних операціях, та може в майбутньому негативно вплинути на показники ліквідності Компанії.*
- *Неповнота, мінливість, суперечливість та неврегульованість українського законодавства в сфері інвестиційно-будівельної діяльності, що створює потенційні загрози для існуючих схем фінансування девелоперських проектів.*
- *Підприємство має підвищену чутливість до впливу загальнополітичних, регіональних та макроекономічних джерел ризику, притаманних Україні.*

Таким чином, здійснивши комплексний рейтинговий аналіз боргового інструменту (облігацій серії А) ТОВ «ВЕОН ПЛЮС»,

зважаючи на всі суттєві фактори впливу на рейтингову оцінку,

керуючись принципами об'єктивності, незалежності та неупередженості,

дотримуючись встановлених українським законодавством норм щодо процедури рейтингування,

**уповноважене Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії А ТОВ «ВЕОН ПЛЮС» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaA- інвестиційної категорії з прогнозом «стабільний».**

**Відповідальний аналітик**



**Ярош С. С.**

**Голова Рейтингового комітету**



**Сітало А. В.**

*30 березня 2017 року*