

## Висновок про визначення рейтингових оцінок (рейтинговий звіт)

### №AXIOM-KPI-01/02-026/020-ОН/ОН

згідно договору №11/06/13-KPI-01 від 13 червня 2011 року

<b>Об'єкт рейтингування I:</b>	<b>Іменні відсоткові незабезпечені облигації серії А</b>
<b>Емітент:</b>	ТОВ «АКСІОМА»
<b>Тип рейтингу:</b>	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою
<b>Дата присвоєння:</b>	20 червня 2011 року
<b>Рейтингова дія:</b>	підтвердження
<b>Дата оновлення:</b>	<b>31 березня 2017 року</b>
<b>Категорія кредитного рейтингу:</b>	<b>інвестиційна</b>
<b>Рівень кредитного рейтингу:</b>	<b>uaBBB-</b>
<b>Прогноз рейтингу:</b>	<b>В розвитку</b>
<b>Інформація про об'єкт рейтингування:</b>	
<b>Характеристика облигацій:</b>	іменні відсоткові
<b>Кількість облигацій:</b>	8 000 шт.
<b>Номинальна вартість облигацій:</b>	10 000,00 грн.
<b>Загальна номінальна вартість облигацій:</b>	<b>80 000 000,00 грн.</b>
<b>Кількість відсоткових періодів:</b>	7 (сім)
<b>Тривалість відсоткового періоду:</b>	півроку
<b>Відсоткова ставка:</b>	1-7 періоди – 20% річних;
<b>Достроковий викуп облигацій (оферта):</b>	у випадку зміни відсоткової ставки, після закінчення 1-6-го відсоткових періодів
<b>Дата початку / закінчення погашення облигацій:</b>	16.12.2014 р. / 20.12.2014 р. (за договором реструктуризації до 15.12.2019 р.)
<b>Об'єкт рейтингування II:</b>	<b>Іменні відсоткові незабезпечені облигації серії В</b>
<b>Емітент:</b>	ТОВ «АКСІОМА»
<b>Тип рейтингу:</b>	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою
<b>Дата присвоєння:</b>	26 грудня 2012 року
<b>Рейтингова дія:</b>	підтвердження
<b>Дата оновлення:</b>	<b>31 березня 2017 року</b>
<b>Категорія кредитного рейтингу:</b>	<b>інвестиційна</b>
<b>Рівень кредитного рейтингу:</b>	<b>uaBBB-</b>
<b>Прогноз рейтингу:</b>	<b>В розвитку</b>
<b>Інформація про об'єкт рейтингування:</b>	
<b>Характеристика облигацій:</b>	іменні відсоткові
<b>Кількість облигацій:</b>	2 143 шт.
<b>Номинальна вартість облигацій:</b>	10 000,00 грн.
<b>Загальна номінальна вартість облигацій:</b>	<b>21 430 000,00 грн.</b>
<b>Кількість відсоткових періодів:</b>	20 (двадцять)
<b>Тривалість відсоткового періоду:</b>	півроку
<b>Відсоткова ставка:</b>	1-10 періоди – 20% річних; 11-20 періоди – визначається додатково
<b>Достроковий викуп облигацій (оферта):</b>	у випадку зміни відсоткової ставки, після закінчення 1-19 відсоткових періодів
<b>Дата початку / закінчення погашення облигацій:</b>	08.05.2022 р. / 15.05.2022 р.
<b>Інформація про Емітента:</b>	
<b>Повне найменування:</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю «АКСІОМА»
<b>Юридична адреса:</b>	61058, м. Харків, вул. Данилевського, буд. 18.
<b>Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи:</b>	серія А00 №171524 від 11.04.2002 р.
<b>Код за ЄДРПОУ:</b>	31940888
<b>Види діяльності за КВЕД-2010:</b>	41.10 Організація будівництва будівель; 71.11 Діяльність у сфері архітектури; 46.19 Діяльність посередників у торгівлі товарами широкого асортименту; 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель; 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна; 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
<b>Керівник (посада):</b>	Сбітнев Ігор Вікторович (Директор)
<b>Телефон:</b>	(057) 751 89 55
<b>Електронна поштова адреса:</b>	<a href="mailto:axioma@mall.com.ua">axioma@mall.com.ua</a>
<b>Веб-сайт:</b>	<a href="http://mall.com.ua/">http://mall.com.ua/</a>

Кредитні рейтинги інвестиційної категорії	uaAAA	+														
		-														
	uaAA	+														
		-														
	uaA	+														
		-														
	uaBBB	+	AXIOM-01	AXIOM-01	AXIOM-01/02	AXIOM-01/02	AXIOM-01/02	AXIOM-01/02/03								
		-						AXIOM-01/02/03	AXIOM-01/02/03	AXIOM-01/02	AXIOM-01/02	AXIOM-01/02				
	Кредитні рейтинги спекулятивної категорії	uaBB	+													
			-													
uaB		+														
		-														
uaCCC		+														
		-														
uaCC		+														
		-														
uaC		+														
		-														
		20 червня 2011 р.	2-й - 3-й кв. 2012 р.	26 грудня 2012 р.	2013 р. – 2-й кв. 2014 р.	29 серпня 2014 р.	26 грудня 2014 р.	23 січня 2015 р.	1-й – 3-й кв. 2015 р.	17 вересня 2015 р.	4-й кв. 2015 р. - 4-й кв. 2016 р.	31 березня 2017 р.				

На засіданні Рейтингового комітету від 31.03.2017 р. Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило борговому інструменту ТОВ «АКСІОМА» (облігаційному випуску серії А) довгостроковий кредитний рейтинг на рівні **uaBBB**- інвестиційної категорії з прогнозом «в розвитку» та підтвердило борговому інструменту ТОВ «АКСІОМА» (облігаційному випуску серії В) довгостроковий кредитний рейтинг на рівні **uaBBB**- інвестиційної категорії з прогнозом «в розвитку».

На даний момент НРА «Рюрік» на постійній основі здійснює моніторинг фінансово-господарської діяльності Емітента, у зв'язку з чим довгострокові кредитні рейтинги боргових інструментів (облігаційних випусків серій А та В) ТОВ «АКСІОМА» внесені до Контрольного списку. Виведення довгострокового кредитного рейтингу боргового інструменту (облігаційного випуску серії А) ТОВ «АКСІОМА» з Контрольного списку та їх подальший перегляд безпосередньо залежить від отримання Агентством додаткової інформації щодо фінансово-господарського стану Емітента.

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 окремих боргових 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 «у розвитку» вказує на підвищену вірогідність зміни кредитного рейтингу за можливості реалізації як позитивних, так і негативних тенденцій та поточних ризиків.

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 кредитних рейтингів 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.

Для визначення кредитних рейтингів НРА «Рюрік» використовувало надану ТОВ «АКСІОМА» внутрішню інформацію та річну фінансову звітність за 2008 рік – IV квартал 2016 року, а також публічну інформацію та власні бази даних. Основні економічні показники фінансово-господарської діяльності Товариства наведено в табл. 1.

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

№	Показник	Станом на 01.10.2016 р.		Станом на 01.01.2017 р.		Темп зростання
		тис. грн.	%	тис. грн.	%	
<b>I. Абсолютні показники</b>						
1.	Активи усього	405 493	100,00	404 933	100,00	-0,14%
2.	Необоротні активи	212 181	52,33	216 819	53,54	2,19%
2.1.	Основні засоби	211 172	52,08	215 858	53,31	2,22%
2.2.	Незавершені капітальні інвестиції	1 009	0,25	961	0,24	-4,68%
2.3.	Довгострокові фінансові інвестиції	0	0,00	0	0,00	-
3.	Оборотні активи	55 016	13,57	44 967	11,10	-18,26%
3.1.	Виробничі запаси	19 045	4,70	14 299	3,53	-24,92%
3.2.	Дебіторська заборгованість	34 037	8,39	28 755	7,10	-15,52%
3.3.	Грошові кошти та їх еквіваленти	188	0,05	82	0,02	-56,61%
4.	Власний капітал	92 750	22,87	93 378	23,06	0,68%
4.1.	Статутний капітал	5 500	1,36	5 500	1,36	0,00%
5.	Довгострокові зобов'язання	128 792	31,76	116 792	28,84	-9,32%
6.	Поточні зобов'язання	183 751	45,32	194 762	48,10	5,99%
6.1.	Короткострокові кредити	73 936	18,23	75 161	18,56	1,66%
6.2.	Інші поточні зобов'язання	72 960	17,99	78 493	19,38	7,58%
7.	Чистий оборотний капітал	-129 811		-149 795		-
		<b>2015</b>		<b>2016</b>		
8.	Чисті доходи	67 809		104 554		54,19%
9.	Чистий прибуток (збиток)	1 033		2 521		144,10%
<b>II. Відносні показники</b>						
10.	Коефіцієнт миттєвої (абсолютної) ліквідності	0,0010		0,0004		-59,06%
11.	Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,20		0,16		-19,61%
12.	Коефіцієнт загальної ліквідності	0,30		0,23		-22,89%
13.	Коефіцієнт фінансового ризику	3,37		3,34		-0,99%
14.	Коефіцієнт зносу основних засобів	0,12		0,12		3,77%
16.	Коефіцієнт маневреності власного капіталу	-1,29		-1,32		-
17.	Рентабельність власного капіталу	1,10%		2,71%		147,09%
18.	Рентабельність активів	0,33%		0,67%		100,36%
<b>III. Кредитне навантаження</b>						
19.	Обсяг емісії / активи	0,214		0,214		0,14%
20.	Обсяг емісії / власний капітал	0,93		0,93		-0,67%
21.	Річні планові процентні платежі / Чисті доходи	0,22		0,17		-22,09%

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

### **Позитивні фактори:**

- Укладення договору з держателем облігацій серії А щодо реструктуризації заборгованості до 15.12.2019 р., який також передбачає заходи щодо підвищення ефективності діяльності Емітента. Обслуговування зобов'язань за договором реструктуризації відбувалось вчасно та в повному обсязі.*
- Високий рівень забезпеченості Товариства власними основними фондами. Вартість основних засобів станом на 01.01.2017 р. складала 53,31% валюти балансу, а рівень зносу основних засобів становив лише 12,39%.*
- Наявність забезпечення облігацій серії А та В у вигляді договору іпотеки з власником облігацій. Аналіз основних положень договору іпотеки свідчить, що він повністю покриває можливі ризики, на які наражаються інвестори при купівлі облігацій серій А та В ТОВ «АКСІОМА».*
- Тривалий строк існування Товариства (дата державної реєстрації – 11.04.2002 р.) та наявність досвіду проведення будівельних робіт, а також фінансування даних робіт шляхом залучення позикового капіталу.*
- Наявність необхідної дозвільної документації на здійснення будівельних робіт, проектної документації та рішень щодо землевідведення, що знижує юридичні ризики, пов'язані з реалізацією проекту та експлуатацією об'єкта будівництва.*
- Вигідне територіальне розташування та формат ТРЦ «Французький бульвар» на фоні відносно невисокого рівня забезпеченості м. Харкова комерційною нерухомістю у сегменті торговельно-розважальних центрів додають можливостей Емітенту розширити базу постійних клієнтів та отримувати достатні обсяги доходу для погашення відсоткових платежів за облігаціями.*

### **Негативні фактори:**

- Невиконання в строк зобов'язань з погашення облігацій серії А. При цьому між Емітентом та держателем облігацій серії А укладено договір реструктуризації заборгованості.*
- Збереження високого боргового навантаження та незначних обсягів чистого прибутку ТОВ «АКСІОМА», незважаючи на поступове збільшення доходів від основної діяльності.*
- Від'ємні значення чистого оборотного капіталу (-149,80 млн. грн.) та коефіцієнта маневреності власного капіталу (-1,32) станом на 01.01.2017 р., що є характерним для компаній інвестиційно-будівельної галузі, вказують на низький рівень оборотності коштів, які використовуються в активних операціях, та негативно впливають на показники ліквідності Компанії.*
- Неповнота, мінливість, суперечливість та невідрегульованість українського законодавства в сфері інвестиційно-будівельної діяльності, що створює потенційні загрози для існуючих схем фінансування будівельних проектів.*
- Як і інші вітчизняні підприємства без стратегічних іноземних інвестицій, Емітент має підвищену чутливість до впливу загальнополітичних, регіональних та макроекономічних джерел ризику, притаманних Україні.*

Таким чином, здійснивши комплексний рейтинговий аналіз боргових інструментів (облігаційних випусків серій А та В) ТОВ «АКСІОМА»,

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 «АКСІОМА» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaBBB- інвестиційної категорії з прогнозом «в розвитку» та підтвердило облігаційному випуску серії В ТОВ «АКСІОМА» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaBBB- інвестиційної категорії з прогнозом «в розвитку».**

**Відповідальний аналітик**



**Ткаченко М. А.**

**Голова Рейтингового комітету**



**Сітало А. В.**

*31 березня 2017 року*