

## Висновок про визначення рейтингових оцінок (рейтинговий звіт)

### №АХІОМ-КРІ-01/02-031/024-ОН/ОН

згідно договору №11/06/13-КРІ-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>                                    | 27 червня 2018 року   |
| <b>Категорія кредитного рейтингу:</b>                     | інвестиційна  |
| <b>Рівень кредитного рейтингу:</b>                        | uaBBB   |
| <b>Прогноз рейтингу:</b>                                  | стабільний  |
| <b>Інформація про об'єкт рейтингування I:</b>             |   |
| <b>Характеристика облигацій:</b>                          | іменні відсоткові   |
| <b>Кількість облигацій:</b>                               | 8 000 шт.   |
| <b>Номінальна 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>                                    | 27 червня 2018 року   |
| <b>Категорія кредитного рейтингу:</b>                     | інвестиційна  |
| <b>Рівень кредитного рейтингу:</b>                        | uaBBB   |
| <b>Прогноз рейтингу:</b>                                  | стабільний  |
| <b>Інформація про об'єкт рейтингування II:</b>            |   |
| <b>Характеристика облигацій:</b>                          | іменні відсоткові   |
| <b>Кількість облигацій:</b>                               | 2 143 шт.   |
| <b>Номінальна 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;<br>71.11 Діяльність у сфері архітектури;<br>46.19 Діяльність посередників у торгівлі товарами широкого асортименту;<br>41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель;<br>68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна;<br>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>                         | axioma@mall.com.ua  |
| <b>Веб-сайт:</b>  | http://mall.com.ua/   |

| №   | дата     | серія   | рейтинг | прогноз    |
|-----|----------|---------|---------|------------|
| 1   | 20.06.11 | A       | uaBBB   | стабільний |
| 2   | 22.09.11 | A       | uaBBB   | стабільний |
| 3   | 05.12.11 | A       | uaBBB   | стабільний |
| 4   | 20.03.12 | A       | uaBBB   | стабільний |
| 5   | 22.06.12 | A       | uaBBB   | стабільний |
| 6   | 07.09.12 | A       | uaBBB   | стабільний |
| 7.1 | 14.12.12 | A       | uaBBB   | стабільний |
| 7.2 | 26.12.12 | B       | uaBBB   | стабільний |
| 8   | 22.03.13 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 9   | 27.06.13 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 10  | 24.09.13 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 11  | 24.12.13 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 12  | 31.03.14 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 13  | 26.06.14 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 14  | 29.08.14 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 15  | 14.10.14 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 16  | 26.12.14 | A, B, C | uaBBB   | стабільний |
| 17  | 23.01.15 | A, B, C | uaBBB-  | в розвитку |
| 18  | 31.03.15 | A, B, C | uaBBB-  | в розвитку |
| 19  | 26.06.15 | A, B, C | uaBBB-  | в розвитку |
| 20  | 17.09.15 | A, B, C | uaBBB-  | в розвитку |
| 21  | 25.12.15 | A, B    | uaBBB-  | в розвитку |
| 22  | 25.03.16 | A, B    | uaBBB-  | в розвитку |
| 23  | 30.06.16 | A, B    | uaBBB-  | в розвитку |
| 24  | 30.09.16 | A, B    | uaBBB-  | в розвитку |
| 25  | 26.12.16 | A, B    | uaBBB-  | в розвитку |
| 26  | 31.03.17 | A, B    | uaBBB-  | в розвитку |
| 27  | 30.06.17 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 28  | 29.09.17 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 29  | 26.12.17 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 30  | 30.03.18 | A, B    | uaBBB   | стабільний |
| 31  | 27.06.18 | A, B    | uaBBB   | стабільний |

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою Кабміну №665 від 26.04.2007 р., позичальник або окремих боргових інструментів 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 **«стабільний»** вказує на відсутність передумов для зміни рівня рейтингу в найближчій перспективі.

На засіданні Рейтингового комітету від 27.06.2018 р. Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило борговому інструменту ТОВ «АКСІОМА» (облігаційному випуску серії А) довгостроковий кредитний рейтинг на рівні **uaBBB** інвестиційної категорії з прогнозом **«стабільний»** та підтвердило борговому інструменту ТОВ «АКСІОМА» (облігаційному випуску серії В) довгостроковий кредитний рейтинг на рівні **uaBBB** 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.

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 «АКСІОМА» внутрішню інформацію та фінансову звітність за 2009 р. – I кв. 2018 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.

### Позитивні фактори:

– Високий рівень забезпеченості Товариства власними основними фондами. Вартість основних засобів станом на 01.04.2018 р. складала 56,42% сукупних активів, а рівень зносу основних засобів становив лише 15,94%.

– 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 термін 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.

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

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

### Негативні фактори:

– Від'ємні значення чистого оборотного капіталу (-124 млн. грн.) та коефіцієнта маневреності власного капіталу (-1,26) станом на 01.04.2018 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.

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

| №                                 | Показник                                       | 01.01.18          |          | 01.04.18          |          | Темп зростання |
|-----------------------------------|--|-------------------|----------|-------------------|----------|----------------|
| <b>I. Абсолютні показники</b>     |  |                   |          |                   |          |                |
|                                   |  | <i>тис. грн.</i>  | <i>%</i> | <i>тис. грн.</i>  | <i>%</i> | <i>%</i>       |
| 1.                                | Активи усього                                  | 399 118           | 100,00   | 379 078           | 100,00   | -5,02%         |
| 2.                                | Необоротні активи                              | 214 917           | 53,85    | 215 236           | 56,78    | 0,15%          |
| 2.1.                              | Основні засоби                                 | 213 908           | 53,60    | 213 864           | 56,42    | -0,02%         |
| 2.2.                              | Незавершені капітальні інвестиції              | 1 009             | 0,25     | 1 372             | 0,36     | 36,02%         |
| 2.3.                              | Довгострокові фінансові інвестиції             | 0                 | 0,00     | 0                 | 0,00     | -              |
| 3.                                | Оборотні активи                                | 55 702            | 13,96    | 54 869            | 14,47    | -1,50%         |
| 3.1.                              | Виробничі запаси                               | 14 920            | 3,74     | 15 018            | 3,96     | 0,66%          |
| 3.2.                              | Дебіторська заборгованість                     | 37 798            | 9,47     | 36 417            | 9,61     | -3,65%         |
| 3.3.                              | Грошові кошти та їх еквіваленти                | 661               | 0,17     | 858               | 0,23     | 29,76%         |
| 4.                                | Власний капітал                                | 94 795            | 23,75    | 95 283            | 25,14    | 0,51%          |
| 4.1.                              | Статутний капітал                              | 5 500             | 1,38     | 5 500             | 1,45     | 0,00%          |
| 5.                                | Довгострокові зобов'язання                     | 111 592           | 27,96    | 105 211           | 27,75    | -5,72%         |
| 6.                                | Поточні зобов'язання                           | 192 731           | 48,29    | 178 585           | 47,11    | -7,34%         |
| 6.1.                              | Короткострокові кредити                        | 68 876            | 17,26    | 53 387            | 14,08    | -22,49%        |
| 6.2.                              | Інші поточні зобов'язання                      | 81 240            | 20,35    | 78 046            | 20,59    | -3,93%         |
| 7.                                | Чистий оборотний капітал                       | -137 029          |          | -123 716          |          | -              |
|                                   |  | <b>1 кв. 2017</b> |          | <b>1 кв. 2018</b> |          |                |
| 8.                                | Чисті доходи                                   | 28 252            |          | 43 302            |          | 53,27%         |
| 9.                                | Чистий прибуток (збиток)                       | 795               |          | 1 200             |          | 50,97%         |
| <b>II. Відносні показники</b>     |  |                   |          |                   |          |                |
| 10.                               | Коефіцієнт миттєвої (абсолютної) ліквідності   | 0,0034            |          | 0,0048            |          | 40,04%         |
| 11.                               | Коефіцієнт швидкої ліквідності                 | 0,21              |          | 0,22              |          | 5,46%          |
| 12.                               | Коефіцієнт загальної ліквідності               | 0,29              |          | 0,31              |          | 6,31%          |
| 13.                               | Коефіцієнт фінансового ризику                  | 3,21              |          | 2,98              |          | -7,22%         |
| 14.                               | Коефіцієнт зносу основних засобів              | 0,15              |          | 0,16              |          | 4,45%          |
| 16.                               | Коефіцієнт маневреності власного капіталу      | -1,27             |          | -1,26             |          | -              |
| 17.                               | Рентабельність власного капіталу               | 2,45%             |          | 4,76%             |          | 94,55%         |
| 18.                               | Рентабельність активів                         | 0,60%             |          | 1,14%             |          | 90,31%         |
| <b>III. Кредитне навантаження</b> |  |                   |          |                   |          |                |
| 19.                               | Обсяг емісії / активи                          | 0,189             |          | 0,175             |          | -7,47%         |
| 20.                               | Обсяг емісії / власний капітал                 | 0,80              |          | 0,70              |          | -12,57%        |
| 21.                               | Річні планові процентні платежі / Чисті доходи | 0,08              |          | 0,13              |          | 61,63%         |