

## Висновок про визначення рейтингових оцінок (рейтинговий звіт)

### №AXIOM-KPI-01/02-035/029-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>	27 червня 2019 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>Номинальна вартість облигацій:</b>	10 000,00 грн.
<b>Загальна номінальна вартість облигацій:</b>	80 000 000,00 грн.
<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 2019 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>Номинальна вартість облигацій:</b>	10 000,00 грн.
<b>Загальна номінальна вартість облигацій:</b>	21 430 000,00 грн.
<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>	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
32	28.09.18	A, B	uaBBB	стабільний
33	29.12.18	A, B	uaBBB	стабільний
34	29.03.19	A, B	uaBBB	стабільний
35	27.06.19	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 27.06.2019 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. 2019 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 01.04.2019 р. складала 59,8% сукупних активів, а рівень зносу основних засобів становив лише 19%.

– 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 (-141 млн. грн.) та коефіцієнта маневреності власного капіталу (-1,19) станом на 01.04.2019 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	01.01.19		01.04.19		Темп зростання
<b>I. Абсолютні показники</b>						
		<i>тис. грн.</i>	<i>%</i>	<i>тис. грн.</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
1.	Активи усього	358 540	100,00	352 831	100,00	-1,59%
2.	Необоротні активи	213 693	59,60	213 444	60,49	-0,12%
2.1.	Основні засоби	212 210	59,19	210 975	59,79	-0,58%
2.2.	Незавершені капітальні інвестиції	1 483	0,41	1 469	0,42	-0,96%
2.3.	Довгострокові фінансові інвестиції	0	0,00	0	0,00	-
3.	Оборотні активи	62 848	17,53	81 916	23,22	30,34%
3.1.	Виробничі запаси	15 499	4,32	15 443	4,38	-0,36%
3.2.	Дебіторська заборгованість	39 925	11,14	42 998	12,19	7,70%
3.3.	Грошові кошти та їх еквіваленти	4 348	1,21	19 985	5,66	359,68%
4.	Власний капітал	96 802	27,00	97 610	27,66	0,83%
4.1.	Статутний капітал	5 500	1,53	5 500	1,56	0,00%
5.	Довгострокові зобов'язання	39 148	10,92	32 676	9,26	-16,53%
6.	Поточні зобов'язання	222 590	62,08	222 545	63,07	-0,02%
6.1.	Короткострокові кредити	82 234	22,94	80 111	22,71	-2,58%
6.2.	Інші поточні зобов'язання	84 800	23,65	87 545	24,81	3,24%
7.	Чистий оборотний капітал	-159 743		-140 629		-
		<b>01.01.19</b>		<b>01.04.19</b>		
8.	Чисті доходи	166 294		47 497		-71,44%
9.	Чистий прибуток (збиток)	4 722		1 475		-68,75%
<b>II. Відносні показники</b>						
10.	Коефіцієнт миттєвої (абсолютної) ліквідності	0,0195		0,0898		359,77%
11.	Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,21		0,30		40,42%
12.	Коефіцієнт загальної ліквідності	0,28		0,37		30,37%
13.	Коефіцієнт фінансового ризику	2,70		2,61		-3,30%
14.	Коефіцієнт зносу основних засобів	0,18		0,19		4,01%
16.	Коефіцієнт маневреності власного капіталу	-1,21		-1,19		-
17.	Рентабельність власного капіталу	4,93%		4,53%		-8,16%
18.	Рентабельність активів	1,27%		1,20%		-5,95%
<b>III. Кредитне навантаження</b>						
19.	Обсяг емісії / активи	0,142		0,144		1,62%
20.	Обсяг емісії / власний капітал	0,53		0,52		-0,83%
21.	Річні планові процентні платежі / Чисті доходи	0,09		0,07		-20,53%