

## Висновок про визначення рейтингових оцінок №NOTEX-KPI-01/02-031/029-ОН/ОН

Згідно договору №12/05/03-KPI-01 від 03.05.2012 р.

|   |   |
|---|---|
| <b>I. Об'єкт рейтингування:</b>             | <b>іменні відсоткові забезпечені облигації серії А</b>  |
| Емітент:                                    | ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ»  |
| Тип рейтингу:                               | довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою   |
| Рейтингова дія:                             | підтвердження   |
| Дата присвоєння:                            | 16 травня 2012 року   |
| Дата оновлення:                             | <b>28 грудня 2019 року</b>  |
| Категорія кредитного рейтингу:              | <b>інвестиційна</b>   |
| Рівень кредитного рейтингу:                 | <b>aaBBB-</b>   |
| Прогноз рейтингу:                           | <b>стабільний</b>   |
| <b>Інформація про об'єкт рейтингування:</b> |   |
| Характеристика облигацій:                   | іменні відсоткові забезпечені   |
| Загальна номінальна вартість облигацій:     | 21 430 000 грн.   |
| Номінальна вартість облигацій:              | 10 000 грн.   |
| Кількість облигацій:                        | 2 143 шт.   |
| Форма існування облигацій:                  | бездокументарна   |
| Забезпечення:                               | договір добровільного майнового страхування фінансових ризиків з ТДВ СК «Альфа-Гарант», договір іпотеки з власником облигацій   |
| Андеррайтер:                                | емітент здійснює розміщення облигацій самостійно  |
| Організатор торгівлі:                       | Публічне акціонерне товариство «Фондова біржа «Перспектива», код ЄДРПОУ – 33718227  |
| Депозитарій:                                | Публічне акціонерне товариство «Національний депозитарій України», код ЄДРПОУ – 30370711  |
| Дата початку розміщення облигацій:          | 07 травня 2012 року   |
| Дата закінчення розміщення облигацій:       | 30 вересня 2012 року (включно)  |
| Строк обігу облигацій:                      | 07 травня 2022 року   |
| Кількість відсоткових періодів:             | 20 (двадцять)   |
| Відсоткова ставка:                          | 1-9 відсоткові періоди – 20% (двадцять відсотків) річних;<br>10-20 відсоткові періоди – встановлюється Емітентом додатково<br>07.11.2012 р. – 15.11.2012 р.; 07.05.2013 р. – 14.05.2013 р.; 07.11.2013 р. – 15.11.2013 р.; 07.05.2014 р. – 14.05.2014 р.; 07.11.2014 р. – 15.11.2014 р.; 07.05.2015 р. – 14.05.2015 р.; 07.11.2015 р. – 15.11.2015 р.; 07.05.2016 р. – 14.05.2016 р.; 07.11.2016 р. – 15.11.2016 р.; 07.05.2017 р. – 14.05.2017 р.; 07.11.2017 р. – 15.11.2017 р.; 07.05.2018 р. – 14.05.2018 р.; 07.15.2018 р. – 15.11.2018 р.; 07.05.2019 р. – 14.05.2019 р.; 07.11.2019 р. – 15.11.2019 р.; 07.05.2020 р. – 14.05.2020 р.; 07.11.2020 р. – 15.11.2020 р.; 07.05.2021 р. – 14.05.2021 р.; 07.11.2021 р. – 15.11.2021 р. |
| Дата початку погашення облигацій:           | 08 травня 2022 року   |
| Дата закінчення погашення облигацій:        | 15 травня 2022 року   |
| <b>II. Об'єкт рейтингування:</b>            | <b>іменні відсоткові забезпечені облигації серії В</b>  |
| Емітент:                                    | ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ»  |
| Тип рейтингу:                               | довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою   |
| Рейтингова дія:                             | підтвердження   |
| Дата присвоєння:                            | 25 грудня 2012 року   |
| Дата оновлення:                             | <b>28 грудня 2019 року</b>  |
| Категорія кредитного рейтингу:              | <b>інвестиційна</b>   |
| Рівень кредитного рейтингу:                 | <b>aaBBB-</b>   |
| Прогноз рейтингу:                           | <b>стабільний</b>   |
| <b>Інформація про об'єкт рейтингування:</b> |   |
| Характеристика облигацій:                   | іменні відсоткові забезпечені   |
| Загальна номінальна вартість облигацій:     | 20 000 000 грн.   |
| Номінальна вартість облигацій:              | 10 000 грн.   |
| Кількість облигацій:                        | 2 000 шт.   |
| Форма існування облигацій:                  | бездокументарна   |
| Забезпечення:                               | договір добровільного страхування фінансових ризиків з ПРАТ «СК «КРЕМІНЬ», договір іпотеки з власником облигацій  |
| Андеррайтер:                                | емітент здійснює розміщення облигацій самостійно  |
| Організатор торгівлі:                       | Публічне акціонерне товариство «Фондова біржа «Перспектива», код ЄДРПОУ – 33718227  |
| Депозитарій:                                | Публічне акціонерне товариство «Національний депозитарій України», код ЄДРПОУ – 30370711  |
| Дата початку розміщення облигацій:          | 28.12.2012 р.   |
| Дата закінчення розміщення облигацій:       | 19.12.2013 р.   |
| Строк обігу облигацій:                      | 20.12.2022 р.   |
| Кількість відсоткових періодів:             | 20 (двадцять)   |
| Відсоткова ставка:                          | 1-8 відсоткові періоди – 20% (двадцять відсотків) річних;<br>9-20 відсоткові періоди – встановлюється Емітентом додатково<br>21.06.2013 р. – 21.07.2013 р.; 21.12.2013 р. – 21.01.2014 р.; 21.06.2014 р. – 21.07.2014 р.; 21.12.2014 р. – 21.01.2015 р.; 21.06.2015 р. – 21.07.2015 р.; 21.12.2015 р. – 21.01.2016 р.; 21.06.2016 р. – 21.07.2016 р.; 21.12.2016 р. – 21.01.2017 р.; 21.06.2017 р. – 21.07.2017 р.; 21.12.2017 р. – 21.01.2018 р.; 21.06.2018 р. – 21.07.2018 р.; 21.12.2018 р. – 21.01.2019 р.; 21.06.2019 р. – 21.07.2019 р.; 21.12.2019 р. – 21.01.2020 р.; 21.06.2020 р. – 21.07.2020 р.; 21.12.2020 р. – 21.01.2021 р.; 21.06.2021 р. – 21.07.2021 р.; 21.12.2021 р. – 21.01.2022 р.; 21.06.2022 р. – 21.07.2022 р.  |
| Дата початку погашення облигацій:           | 21.12.2022 р.   |
| Дата закінчення погашення облигацій:        | 31.12.2022 р.   |
| <b>Інформація про Емітента:</b>             |   |
| Повне найменування:                         | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ»  |
| Місцезнаходження:                           | Україна, 61058, м. Харків, вул. Данилівського, буд. 28  |
| Дата первинної реєстрації:                  | 27 січня 2005 року  |
| Код за ЄДРПОУ:                              | 33291816  |
| Керівник:                                   | Мкртчян Роберт Юрійович (Директор)  |
| Телефон:                                    | +38 (057) 751-89-55, +38 (057) 712-06-63  |
| Електронна поштова адреса:                  | axioma@mall.com.ua  |

## РЕЙТИНГОВА ДІЯ

| №   | дата     | серія | рейтинг | прогноз    |
|-----|----------|-------|---------|------------|
| 1   | 16.05.12 | A     | uaBBB-  | стабільний |
| 2   | 29.08.12 | A     | uaBBB-  | стабільний |
| 3.1 | 20.11.12 | A     | uaBBB-  | стабільний |
| 3.2 | 25.12.12 | B     | uaBBB-  | стабільний |
| 4   | 22.03.13 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 5   | 27.06.13 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 6   | 30.06.13 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 7   | 24.12.13 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 8   | 31.03.14 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 9   | 25.06.14 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 10  | 29.08.14 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 11  | 10.12.14 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 12  | 31.03.15 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 13  | 26.06.15 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 14  | 17.09.15 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 15  | 25.12.15 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 16  | 25.03.16 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 17  | 30.06.16 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 18  | 30.09.16 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 19  | 26.12.16 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 20  | 31.03.17 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 22  | 29.09.17 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 23  | 26.12.17 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 24  | 30.03.18 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 25  | 27.06.18 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 26  | 28.09.18 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 27  | 29.12.18 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 28  | 29.03.19 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 29  | 27.06.19 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 30  | 27.09.19 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |
| 31  | 28.12.19 | A, B  | uaBBB-  | стабільний |

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою Кабміну №665 від 26.04.2007 р., позичальник або окремих 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 **28.12.2019 р.** Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії А **ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ»** довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні **uaBBB-** інвестиційної категорії з прогнозом **«стабільний»** та підтвердило облігаційному випуску серії В **ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ»** довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні **uaBBB-** інвестиційної категорії з прогнозом **«стабільний»**.

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 в 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 присвоєні кредитні рейтинги не є рекомендаціями 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, надані замовником. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні Агентства.

Для визначення довгострокових кредитних рейтингів НРА «Рюрік» використовувало надану **ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ»** фінансову звітність за 2010 р. – 9 міс. 2019 р. та внутрішню інформацію, а також публічну інформацію та власні бази даних.

Під час визначення рейтингових оцінок було узагальнено найбільш суттєві фактори, які впливають на рівень довгострокового кредитного рейтингу боргових інструментів.

## Позитивні фактори:

– Наявність забезпечення відсоткових облігацій ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ» у вигляді договорів добровільного страхування з однією з найбільших страхових компаній України, а саме з ПРАТ «СК «КРЕМІНЬ», а також договору іпотеки з власником облігацій. Аналіз основних положень договорів страхування та іпотеки свідчить, що вони повністю покривають можливі ризики, на які наражаються інвестори при купівлі облігацій серій А та В ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ».

– ПРАТ «СК «КРЕМІНЬ» характеризується високою фінансовою стійкістю, значення основних фінансових показників Компанії знаходяться на високому рівні. Страхові суми за договорами страхування, укладеними з ПРАТ «СК «КРЕМІНЬ», становлять незначні частки власного капіталу Компанії та її чистого прибутку. Таким чином, навіть настання страхового випадку не матиме критичного впливу на фінансову стійкість страхової компанії.

– Участь ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ» у фінансуванні проекту ТРЦ «Французький бульвар». Товариство є держателем облігацій ТОВ «АКЦІОМА», довгостроковий кредитний рейтинг яких станом на 29.03.2019 р. підтримується НРА «Рюрік» на рівні uaBBB інвестиційної категорії з прогнозом «стабільний».

– 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 отримувати достатні обсяги доходу для погашення відсоткових платежів за облігаціями.

– Проект, що реалізує ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ», має певні переваги у порівнянні з основними конкурентами. Згідно перспективного бізнес-плану, дохід, який буде отримувати Підприємство, в декілька разів буде перевищувати розмір відсоткового доходу, який необхідно буде сплачувати за кошти, залучені за допомогою облігацій.

Таким чином, здійснивши рейтинговий аналіз облігаційних випусків серій А та В ТОВ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ»,

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 ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaBBB– інвестиційної категорії з прогнозом «стабільний» та підтвердило облігаційному випуску серії В ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОТЕХ-ІНВЕСТ» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaBBB– інвестиційної категорії з прогнозом «стабільний»**

## Негативні фактори:

– Значне перевищення загального обсягу емісії облігацій серій А та В над розміром власного капіталу. Зростання боргового навантаження, спричинене випуском облігацій, та як наслідок – суттєве зниження показників фінансової стійкості Емітента.

– Низький рівень дохідності діяльності Емітента. Поточний обсяг сукупних доходів Емітента є значно меншим, ніж буде необхідно для забезпечення погашення та виплати відсотків за облігаціями.

– Висока залежність від доходів, що генеруються ТРЦ «Французький бульвар», підвищує чутливість Емітента до ризику контрагента.

– Високий ступінь невизначеності щодо майбутнього фінансово-господарського стану Емітента, що ускладнює прогнозування тенденцій його подальшого розвитку.