

## **Рейтинговий звіт NTHS 002-006 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ВКП «Нотехс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії E – 43 318 020,0 грн. серії F – 2 908 050,0 грн. серії G – 782 370,0 грн. на загальну суму: 47 008 440,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії E-G – 30,0 грн.
Кількість облігацій:	серії E – 1 443 934 шт. серії F – 96 935 шт. серії G – 26 079 шт. загальна кількість: 1 566 948 шт.
Термін розміщення:	серії E-G – з 24.03.2008 р. по 24.03.2009 р.
Термін обігу:	серії E-G – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 31.12.2014 р.
Термін погашення:	серії E-G – з 01.01.2015 р. по 30.06.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.01.2008 р.
Дата оновлення:	05.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB-</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг 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 та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ВКП «Нотехс» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	24.01.2008 р.	24.03.2009 р.	05.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НИЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «←» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ВКП «Нотехс» підтримується:**

- досвідом діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: Емітентом як замовником та генеральним підрядником зведено два житлові будинки в м. Суми загальною площею 7,6 тис. кв. м;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ВКП «Нотехс» обмежується:**

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- початковою стадією будівництва житлового будинку у м. Суми по вул. Харківській, 3/2, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій E-G;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	14 184,7	10 450,7	20 939,6	106 902,0	98 085,0
Власний капітал	1 140,1	1 369,1	1 534,2	2 091,0	2 133,0
Дебіторська заборгованість	67,0	12,1	505,0	10 823,0	9 598,0
Кредиторська заборгованість	185,0	84,9	105,4	3 612,0	3 520,0
Запаси	11 227,8	6 561,2	15 220,9	35 273,0	37 573,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	1 031,0	274,5	594,2	869,0	253,0
Операційний прибуток (збиток)	1 073,0	281,3	190,4	437,0	142,0
Чистий прибуток (збиток)	1 016,3	229,0	159,1	11,0	42,0

Основними видами діяльності ТОВ «ВКП «Нотехс» є будівництво житлових та промислових будівель і споруд у м. Сумах та виробництво будівельних матеріалів. Також товариство здійснює залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єктів.

На сьогодні ТОВ «ВКП «Нотехс» здійснює спорудження низку житлових будинків у м. Сумах. У тому числі житлові будинки по вул. Харківській, 3/1 (для фінансування було здійснено емісію облігацій серій А-D), вул. Харківській, 3/2 (аналогічний будинку по вул. Харківській, 3/1) (для фінансування було здійснено емісію облігацій серій Е-G) та вул. Черепіна, 42В (для фінансування було здійснено емісію облігацій серій Н, І).

Наразі розпочато будівництво всіх трьох секцій житлового будинку по вул. Харківській, 3/1. На початок квітня 2009 року ступінь будівельної готовності комплексу складає 75% (станом на 01.01.2009 р. – 71%). Зведення ж/б №3/1 почато у ІV кварталі 2006 року, ввести в експлуатацію будинки планується трьома чергами, одна черга відповідає одній секції будинку. Таким чином, компанією передбачено завершення зведення І секції будинку до кінця червня 2008 року, ІІ секції – до кінця 2009 року та ІІІ секції – до кінця червня 2011 року.

На сьогодні по житловому будинку №3/2 розпочато земляні роботи. Введення в експлуатацію І та ІІ секцій будівництва планується здійснити наприкінці ІІ кварталу 2011 року, ІІІ секції – на початку 2012 року.

На початок квітня 2009 року ступінь будівельної готовності житлового будинку по вул. Черепіна, 42В складає 80% (на 01.01.2009 р. – 72%). Введення будинку в експлуатацію заплановано на II квартал 2009 року.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Сумській області, у січні-квітні 2009 року будівельниками області виконано робіт на суму 100,2 млн. грн., що на 51,2% менше порівняно з відповідним періодом минулого року. За темпами будівництва Сумщина посідає 10 місце серед інших регіонів України. Скорочення обсягів будівництва відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. На ситуацію в області найбільше вплинула робота підприємств, що займаються будівництвом будівель та споруд (79,0% загального обсягу). Обсяги робіт цих підприємств знизились на 50,8%. Будівельними підприємствами м. Суми виконано 71,3% загальнообласного обсягу робіт, при цьому їх обсяги скоротилися майже вдвічі. За звітний період наростили обсяги робіт лише будівельники Сумського району (у 2,5 рази) – за рахунок будівництва підвідного газопроводу.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року ТОВ «ВКП «Нотехс» отримало чистий прибуток у розмірі 42,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року зменшилася на 8,2% (з 106 902,0 тис. грн. до 98 085,0 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду відбулося переважно за рахунок зменшення довгострокових фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, а саме: короткострокові банківські позики, частково розміщені цільові облігації та кредиторська заборгованість.

Станом на 31.03.2009 р. заборгованість товариства за кредитною лінією складала 350,0 тис. грн., що становить 0,4% джерел формування валюти балансу. Протягом I кварталу 2009 року було погашено тіло кредиту у розмірі 440,0 тис. грн. та сплачено відсотків за користуванням позикою на суму 32,0 тис. грн.

Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації серій А, В, Е, F, G, H на загальну суму 92 082,0 тис. грн.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ВКП «Нотехс» підтверджено на рівні **uaBB-**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**

## Дані балансу ТОВ «ВКП «Нотехс», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	0,0	0,0	2,0	2,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	2 502,7	3 670,8	4 716,0	4 569,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	48 859,0	38 858,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>2 502,7</b>	<b>3 670,8</b>	<b>53 577,0</b>	<b>43 429,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	328,2	125,2	1 080,0	1 036,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0		
незавершене виробництво	6 220,4	15 045,0	34 193,0	36 537,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	12,6	50,7	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	12,1	505,0	3 551,0	4 153,0
первісна вартість	12,1	505,0	3 551,0	4 153,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,0	0,0	17,0	17,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	7 255,0	5 428,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	231,9	1 542,9	54,0	92,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>6 805,2</b>	<b>17 268,8</b>	<b>46 150,0</b>	<b>47 263,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1 142,8</b>	<b>0,0</b>	<b>7 175,0</b>	<b>7 393,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>10 450,7</b>	<b>20 939,6</b>	<b>106 902,0</b>	<b>98 085,0</b>



ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	11,8	11,8	12,0	12,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 357,3	1 522,4	2 079,0	2 121,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1 369,1</b>	<b>1 534,2</b>	<b>2 091,0</b>	<b>2 133,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	6 996,7	17 300,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>6 996,7</b>	<b>17 300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	100 409,0	92 082,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100 409,0</b>	<b>92 082,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	2 000,0	2 000,0	790,0	350,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	9,8	32,6	3 216,0	3 225,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	6,2	13,9	0,0	107,0
з позабюджетних платежів	0,2	5,8	0,0	0,0
зі страхування	0,5	10,2	113,0	57,0
з оплати праці	68,2	43,0	283,0	131,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>2 084,9</b>	<b>2 105,4</b>	<b>4 402,0</b>	<b>3 870,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>10 450,7</b>	<b>20 939,6</b>	<b>106 902,0</b>	<b>98 085,0</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ВКП «Нотехс», тис. грн.

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	5 700,6	6 669,6	5 856,0	3 840,0
Податок на додану вартість	950,1	1 333,9	976,0	691,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	53,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4 750,5	5 335,7	4 880,0	3 096,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	4 476,0	4 741,5	4 011,0	2 843,0
<b>Валовий:</b>				
прибуток	274,5	594,2	869,0	253,0
збиток	–	–	–	–
Інші операційні доходи	226,8	0,0	0,0	254,0
Адміністративні витрати	212,7	403,8	432,0	328,0
Витрати на збут	7,3	0,0	0,0	10,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	0,0	27,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>				
прибуток	281,3	190,4	437,0	142,0
збиток	–	–	–	–
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	25,3	426,0	100,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	52,3	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
прибуток	229,0	165,1	11,0	42,0
збиток	–	–	–	0,0
Податок на прибуток	0,0	6,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>				
прибуток	229,0	159,1	11,0	42,0
збиток	–	–	–	–
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>229,0</b>	<b>159,1</b>	<b>11,0</b>	<b>42,0</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## Додаток до рейтингового звіту №3

## Графік виконання та фінансування будівельних робіт житлового будинку в м. Сумах по вул. Харківській, 3/1

Рік	Квартал	Секція (черга будівництва)	Обсяг фінансування, тис. грн.	Виконання робіт
2006	III		780,0	Підготовчі роботи, улаштування фундаменту
	IV		1 500,0	Цокольний поверх
2007	I	I	2 800,0	1-2 поверхи, ½ 3 поверху
	II		3 600,0	½ 3 поверху, 4-5 поверхи
	III		3 600,0	6-7 поверхи, ½ 8 поверху
	IV		2 800,0	½ 8 поверху, 9-10 поверхи
2008	I		2 800,0	11-12 поверхи, ½ 13 поверху
	II		3 600,0	½ 13 поверху, 14 поверх. Благоустрій території
	III	II	3 600,0	1-2 поверхи, ½ 3 поверху
	IV		2 800,0	½ 3 поверху, 4-5 поверхи
2009	I		2 800,0	6-7 поверхи, ½ 8 поверху
	II		3 600,0	½ 8 поверху, 9-10 поверхи
	III		3 600,0	11-12 поверхи, ½ 13 поверху
	IV		2 800,0	½ 13 поверху, 14 поверх. Благоустрій території
2010	I	III	2 800,0	1-2 поверхи, ½ 3 поверху
	II		3 600,0	½ 3 поверху, 4-5 поверхи
	III		3 600,0	6-7 поверхи, ½ 8 поверху
	IV		2 800,0	½ 8 поверху, 9-10 поверхи
2011	I		2 800,0	11-12 поверхи, ½ 13 поверху
	II		3 600,0	½ 13 поверху, 14 поверх. Благоустрій території
<b>РАЗОМ</b>			<b>59 880,0</b>	

Джерело: ТОВ «ВКП «Нотехс»

**Графік виконання та фінансування будівельних робіт житлового будинку в м. Сумах по вул. Харківській, 3/2**

Рік	Квартал	Обсяг фінансування, тис. грн.	Виконання робіт		
			I секція	II секція	III секція
2008	IV	1 015,0		Підготовчі роботи	
2009	I	2 000,0		Улаштування фундаменту	
	II	2 000,0	Цокольний поверх	–	–
	III	2 000,0	1 поверх	Цокольний поверх	–
	IV	5 000,0	2-4 поверхи	1-3 поверхи	Цокольний поверх
2010	I	5 000,0	5-8 поверхи	4-6 поверхи	1 поверх
	II	5 000,0	9-11 поверхи	7-9 поверхи	2-3 поверхи
	III	5 000,0	12-14 поверхи	10-12 поверхи	4-6 поверхи
	IV	5 000,0	14 поверх, кривля, спеціальні роботи	13-14 поверхи, кривля, спеціальні роботи	7-10 поверхи
2011	I	5 000,0		Облаштування	11-14 поверхи
	II	5 000,0		Благоустрій території	Кривля, спеціальні роботи
	III	2 000,0	–	–	Облаштування
	IV	2 000,0	–	–	Благоустрій території
2012	I	1 000,0		Благоустрій та озеленення території	
<b>РАЗОМ:</b>		<b>47 015,0</b>			

Джерело: ТОВ «ВКП «Нотехс»

## Графік виконання та фінансування будівельних робіт житлового будинку в м. Сумах по вул. Черепіна, 42-в

Рік	Квартал	Обсяг фінансування, тис. грн.	Виконання робіт
2008	I	1 000,0	Підготовчі роботи
	II	2 000,0	Будівництво 1 поверху
	III	3 000,0	Будівництво 3-6 поверхів
	IV	3 000,0	Будівництво 7-9 поверхів
2009	I	3 000,0	Крівля будинку. Зовнішнє утеплення будинку.
	II	1 532,03	Благоустрій території
<b>РАЗОМ</b>		<b>13 532,03</b>	

Джерело: ТОВ «ВКП «Нотехс»