

Рейтинговий звіт NTHS 002-013 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, F, 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, F, G – з 24.03.2008 р. по 24.03.2009 р.
Термін обігу:	серії E, F, 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, F, G – з 01.01.2015 р. по 31.12.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	17.07.2012 р.
Дата оновлення:	13.06.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB+
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ВКП «Нотехс» за II півріччя та 2012 рік у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу

Дата	24.01.2008	05.06.2009	03.11.2009	28.01.2010	11.03.2010	24.06.2010	12.04.2011	02.02.2012	17.07.2012	13.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	-	-	uaBB	uaBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	-	-	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	призупинення	відкликання	визначення	підвищення

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

Прогноз «**Стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 ТОВ «ВКП «Нотехс» у інвестиційно-будівельній сфері: підприємство як замовник та генеральний підрядник здійснило будівництво чотирьох житлових будинків у м. Сумах загальною площею 34,3 тис. кв. м;
- наявністю у власності підприємства виробничих потужностей, які дозволяють частково забезпечувати будівництво матеріалами власного виробництва;
- збільшенням ступеню будівельної готовності житлового будинку по вул. Харківській, 3/2 у м. Сумах до 88% (+13% протягом II півріччя 2012 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій E, F, G.

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

- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	2012
Активи	106 902	106 722	101 517	116 471	120 934	140 825
Власний капітал	2 091	2 614	3 119	4 771	4 740	6 149
Дебіторська заборгованість	10 823	6 110	969	2 994	3 411	6 712
Кредиторська заборгованість	3 612	4 732	5 082	4 422	6 243	11 247
Запаси	35 273	52 192	54 012	64 839	68 380	86 579

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ВКП «Нотехс»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	2011	I кв. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	869	469	11 995	2 424	13 904	2 673	23 741
Валовий прибуток (збиток)	869	469	1 424	465	1 425	435	1 792
Операційний прибуток (збиток)	437	223	295	167	793	6	154
Чистий прибуток (збиток)	11	344	505	334	1 652	527	6 118

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ВКП «Нотехс»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Виробничо-комерційне підприємство «Нотехс» (далі – ТОВ «ВКП «Нотехс», або підприємство) було зареєстровано Виконавчим комітетом Сумської міської ради 12.12.2000 р., про що свідчить Свідоцтво про державну реєстрацію Серії А00 №112199, номер запису 1 632 120 0000 001187 (Код за ЄДРПОУ: 31208663).

Основними видами діяльності підприємства за КВЕД є: будівництво будівель; добування піску та гравію; монтаж металевих конструкцій. Основним напрямом діяльності ТОВ «ВКП «Нотехс» є надання послуг з проведення будівельно-монтажних робіт та інших робіт, пов'язаних із будівництвом, реконструкцією об'єктів комерційного та житлового призначення. Будівельну діяльність ТОВ «ВКП «Нотехс» здійснює відповідно до Ліцензії на здійснення будівельної діяльності, виданої Державною архітектурно-будівельною інспекцією 10.08.2012 р., серії АД №075188, термін дії – до 08.08.2017 р. Компанія також здійснює виробництво будівельних матеріалів для власних потреб. Будівельну діяльність ТОВ «ВКП «Нотехс» здійснює у м. Сумах.

Станом на 31.12.2012 р. статутний капітал ТОВ «ВКП «Нотехс» становив 12,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). Єдиним учасником є Романченко Сергій Миколайович, що дозволяє йому здійснювати одноосібний контроль за діяльністю підприємства.

Операційна діяльність ТОВ «ВКП «Нотехс» має досвід реалізації чотирьох інвестиційно-будівельних проектів, а саме житлових комплексів загальною площею 34,3 тис. кв. м. На сьогодні ТОВ «ВКП «Нотехс» здійснює реалізацію ще двох проектів будівництва: житлового будинку по вул. Харківській, 3/2 та житлового будинку по вул. Д. Коротченка, 12/1.

Для фінансування будівництва житлового будинку по вул. Харківській, 3/2 у м. Сумах компанія здійснила випуск цільових облігацій серій Е, Ф, Г загальним номінальним обсягом 47 008 440,0 грн., які є предметом рейтингування. Проектом передбачено будівництво 10-поверхового 3-секційного житлового будинку загальною проектною площею 21 693,54 кв. м. Будівництво житлового будинку було розпочато у 2008 році. На сьогодні на об'єкті виконуються наступні основні групи робіт: Блок секція №1 – введено в експлуатацію; Блок секція №2 – введено в експлуатацію; Блок секція №3 – ведуться роботи з монтажу системи водопостачання, водовідведення, опалення, газопостачання, а також ведуться роботи з облаштування підлог.

Станом на початок 2013 року загальний ступінь будівельної готовності житлового будинку становив 88% (станом на 30.06.2012 р. - 75%). Введення в експлуатацію житлового комплексу заплановано на III квартал 2013 року.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу підприємства становила 140 825,0 тис. грн. Суттєве зростання за II півріччя 2012 року було зумовлено, насамперед, залученням позикових ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів у м. Суми. У півріччі, що аналізувалось, джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець II півріччя 2012 року становив 6 149,0 тис. грн. (позитивна динаміка була обумовлена прибутковою діяльністю), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 12,0 тис. грн.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець 2012 року було представлено коштами, які надійшли: від розміщення цільових облигацій власного випуску: 97 645,0 тис. грн.; у рамках діючих кредитних договорів: 580,0 тис. грн.; від виданих підприємством заставних: 18 857,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено здійсненими капітальними інвестиціями – 79 370,0 тис. грн. або 56,4% активів (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів у м. Сумах), а також основними засобами – 6 999,0 тис. грн. або 5,0% активів (у т.ч. інвестиційна нерухомість).

На більш ліквідні активи, а саме: поточну дебіторську заборгованість (6 712,0 тис. грн., переважно заборгованість контрагентів за будівельні матеріали, роботи тощо); довгострокові фінансові інвестиції (29 061,0 тис. грн.), товарно-матеріальні запаси (7 209,0 тис. грн., готові об'єкти нерухомості) приходилось 30,5% активів підприємства.

Протягом 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 6 118,0 тис. грн. Прибуткова діяльність була забезпечена надходженнями від продажу об'єктів нерухомості, а також фінансових доходів (у т.ч. дивідендів).

Боргові інструменти Для фінансування поточної діяльності підприємство у 2011 році залучило два банківських кредити на загальну суму 6 479,0 тис. грн. під 19,5% и 25,0% річних. Станом на 31.12.2012 р. заборгованість підприємства за банківськими кредитами складала 580,0 тис. грн. (станом на 31.03.2012 р. - 1 785,0 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення цільових облигацій серій Е, F, G було прийнято Загальними Зборами учасників ТОВ «ВКП «Нотехс» (Протокол №15 від 30.09.2007 р.). Фінансові ресурси, залучені від розміщення облигацій у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлового будинку у м. Сумах по вул. Харківській 3/2.

Джерелом погашення цільових облигацій виступатиме новозбудована кількість квадратних метрів житлового будинку. Погашення облигацій здійснюватиметься шляхом передачі квартир та/або вбудованих нежитлових приміщень (офісів в цокольному поверсі) та/або вбудованих нежитлових приміщень (майстерень) відповідної загальної площі власникові облигацій. Умовами розміщення передбачено, що номінальна вартість однієї облигації при погашенні дорівнює вартості 0,01 кв. м.

ДКЦПФР 13.03.2008 р. зареєструвало випуск цільових облигацій серій Е, F, G загальним номінальним обсягом 47 008,4 тис. грн. (Постійні свідоцтва №250-252/2/08). Станом на 31.12.2012 р. заборгованість ТОВ «ВКП «Нотехс» за облигаціями вищезазначених серій становила 51 555,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ВКП «Нотехс» підвищено до рівня **«uaBB+»**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	2012
I. Необоротні активи	53 577	43 027	42 263	42 931	42 772	39 236
Нематеріальні активи	2	1	0	0	0	3
Незавершені капітальні інвестиції	0	0	2 566	12	18	0
Основні засоби	4 716	4 168	5 462	3 671	3 587	3 852
Довгострокові фінансові інвестиції	48 859	38 858	31 062	31 062	31 062	29 061
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0	3 173	3 173	3 173	3 173
Інвестиційна нерухомість	0	0	0	5 013	4 932	3 147
II. Оборотні активи	46 150	58 529	54 982	67 858	72 325	93 547
Запаси:						
виробничі запаси	1 080	1 030	517	1 109	1 473	3 001
незавершене виробництво	34 193	51 162	52 716	58 402	60 634	79 370
готова продукція	0	0	765	5 328	6 273	4 208
товари	0	0	14	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 551	3 577	714	1 604	1 731	2 676
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	17	431	36	15	324	1 019
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 255	2 490	219	1 375	1 356	3 017
Грошові кошти та їх еквіваленти	54	227	1	25	534	256
III. Витрати майбутніх періодів	7 175	5 166	4 272	5 682	5 837	8 042
Баланс	106 902	106 722	101 517	116 471	120 934	140 825
Пасив						
I. Власний капітал	2 091	2 614	3 119	4 513	4 740	6 149
Статутний капітал	12	12	12	12	12	12
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 079	2 602	3 107	4 501	4 728	6 137
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	258	283	336
Забезпечення виплат персоналу	0	0	0	258	283	336
III. Довгострокові зобов'язання	100 409	94 852	90 375	101 141	105 360	117 082
Довгострокові кредити банків	0	0	3 479	2 331	1 785	580
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	100 409	94 852	85 463	91 998	93 190	97 645
Інші довгострокові зобов'язання	0	0	1 433	6 812	10 385	18 857
IV. Поточні зобов'язання	4 402	9 256	7 408	10 559	10 551	17 258
Короткострокові кредити банків	790	4 524	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	3 216	4 339	4 774	4 123	5 830	1 232
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з держаних авансів	0	0	0	0	0	9 503
з бюджетом	0	205	104	98	200	291
з позабюджетних платежів	0	0	0	0	0	0
зі страхування	113	56	62	66	68	74
з оплати праці	283	132	142	135	145	147
Інші поточні зобов'язання	0	0	2 326	6 137	4 308	6 011
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	106 902	106 722	101 517	116 471	120 934	140 825

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ВКП «Нотехс»

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	2011	I кв. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	4 880	4 148	11 995	2 424	13 904	2 673	23 741
Собівартість реалізації	4 011	3 679	10 571	1 959	12 479	2 238	21 949
Валовий прибуток (збиток)	869	469	1 424	465	1 425	435	1 792
Інші операційні доходи	0	538	498	110	663	140	467
Адміністративні витрати	432	550	1 138	362	1 126	525	1 818
Витрати на збут	0	22	46	40	100	32	68
Інші операційні витрати	0	212	443	6	69	12	219
Операційний прибуток (збиток)	437	223	295	167	793	6	154
Інші фінансові доходи	0	597	2 653	400	1 607	755	6 804
Фінансові витрати	426	459	2 414	233	748	234	822
Прибуток (збиток) до оподаткування	0	0	534	334	1 652	527	6 136
Податок на прибуток	0	17	29	0	0	0	18
Чистий прибуток (збиток)	11	344	505	334	1 652	527	6 118

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ВКП «Нотехс»



Хід будівництва житлового будинку у м. Сумах по вул. Харківській, 3/2 станом на кінець травня 2013 року

Джерело: інформація ТОВ «ВКП «Нотехс»