

Рейтинговий звіт STOR 001-021 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування	боргове зобов'язання ТОВ «Науково-виробничий центр «ТОР»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облігації
Обсяг випуску:	серія А – 19 999 991,00 грн. на загальну суму: 19 999 991,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія А – 11,00 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 1 818 181 шт. на загальну кількість: 1 818 181 шт.
Термін розміщення:	з 02.07.2007 р. по 02.07.2008 р.
Термін обігу:	з 02.07.2007 р. по 30.06.2012 р.
Термін погашення:	з 01.07.2012 р. по 01.09.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	06.04.2007 р.
Дата оновлення:	08.06.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Науково виробничий центр «ТОР» за I квартал 2012 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг 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.

Рейтингова історія

Дата	06.04.2007	23.03.2010	03.06.2010	31.08.2010	10.12.2010	16.06.2011	06.09.2011	06.12.2011	18.04.2012	08.06.2012
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ НВЦ «ТОР» підтримується:

- досвідом діяльності ТОВ НВЦ «ТОР», який з 1995 року працює у сфері архітектурного проектування та будівництва; впродовж останніх років ним було зведено низку адміністративних та житлових будинків загальною площею близько 100 тис. кв. м;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва офісного центру по пров. Індустріальному, 1-А, м. Києва (станом на 31.03.2012 р. – 78,0 млн. грн.).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ НВЦ «ТОР» обмежується:

- високим рівнем боргового навантаження підприємства;
- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності Емітента;
- зупинкою проведення будівельних робіт за проектом, який перебуває на початковій стадії;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	170 889	136 533	173 214	174 784	191 859	141 724	141 599
Власний капітал	18 699	(21 657)	17 315	16 305	17 574	(22 542)	(23 151)
Дебіторська заборгованість	14 334	7 460	3 546	3 429	15 691	3 690	3 840
Кредиторська заборгованість	5 891	4 831	4 597	4 732	13 044	5 663	5 896
Поточні зобов'язання	8 017	15 761	17 555	20 081	35 884	25 949	26 182
Незавершене виробництво	132 035	107 656	147 535	150 168	155 882	122 626	122 793

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Науково виробничий центр «ТОР»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Разом доходи	9 951	9 575	2 456	7 088	13 648	17 882	668
Разом витрати	9 354	8 788	2 675	8 429	13 721	21 767	1 025
Чистий прибуток (збиток)	597	787	(219)	(1 341)	(73)	(3 885)	(357)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Науково виробничий центр «ТОР»

ТОВ «НВЦ «ТОР» зареєстровано 10.12.1990 р. у м. Києві. Основними напрямками діяльності Товариства є архітектурне проектування та будівництво, інвестування в об'єкти нерухомості. Підприємство має ліцензію на здійснення будівельної діяльності терміном дії – до 19.11.2012 р.

Протягом I кварталу 2012 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 2 476,0 млн. грн., що на 2,7% більше ніж за відповідний період 2011 року. Проте, необхідно відмітити, що протягом I кварталу 2012 року спостерігається значне уповільнення темпів зростання цього показника (за підсумками січня поточного року зростання обсягу виконаних будівельних робіт становило 13,4% у порівнянні з січнем 2011 року). Уповільнення темпів зростання обсягу виконаних будівельних робіт частково пов'язано з фактичним завершенням реалізації крупних інфраструктурних проектів у рамках підготовки до Євро-2012.

За даними Головного управління статистики, станом на 01.01.2012 р. у м. Києві налічувалося 568 об'єктів, які знаходилися в стадії незавершеного будівництва. Кількість незавершених об'єктів у порівнянні з попереднім періодом обліку зросла на 99 одиниць або на 21%. У січні–березні 2012 року за рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду в місті введено в експлуатацію 157 житлових будинків загальною площею 178,8 тис. кв. м, що на 14,4% більше, ніж за I квартал 2011 року.

В цілому, продаж нерухомості відбувається значно повільнішими темпами ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать помірні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так за даними Компанії «SV Development» протягом I кварталу 2012 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 1,4% до 1 858,0 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1,7% до 1 640,0 дол. США за кв. м.

ТОВ «НВЦ «ТОР» має досвід реалізації шести інвестиційно-будівельних проектів загальною площею 93,4 тис. кв. м. На сьогодні товариство як Інвестор та Генпідрядник бере участь у реалізації трьох проектів загальною площею 70,1 тис. кв. м. Два з них – офісний центр по пров. Індустріальному, 1-А та котеджне містечко в с. Пухівка Київської області підприємство реалізує ще й як Замовник.

ТОВ «НВЦ «ТОР» отримано Дозвіл на виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва офісного центру по пров. Індустріальному, 1-А за № 0307-Сл від 24.04.2008 р. Станом на 31.03.2012 р. на об'єкті завершені роботи з облаштування фундаментів та пальового поля, роботи з перекриття паркінгу виконані на 100%, а також розпочато роботи з возведення монолітного залізобетонного каркасу на рівні 2-3 поверхів. Протягом I кварталу 2012 року ступінь будівельної готовності не змінився і на кінець березня 2012 року становив 26,9%. Обсяг здійснених інвестицій у зазначений проект будівництва дорівнював 78 000,0 тис. грн. Спостерігається затримка у проведенні будівельно-монтажних робіт, відповідно до наданого компанією графіку, більше 1 року. За даними Емітента, наразі будівельні роботи на об'єкті призупинено.

Будівництво офісного центру по вул. І. Франка, 26-Б та котеджного містечка в с. Пухівка Київської області перебуває у стадії розробки, а також технічного узгодження проектної та дозвільної документації.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» дорівнювала 141 599,0 тис. грн. (+125,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок вибуття основних засобів). У I кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали позикові та залучені ресурси.

Позикові ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлені, переважно довгостроковими зобов'язаннями за банківськими кредитами – 79 829,0 тис. грн., а також грошовими коштами, залученими у інвесторів на фінансування будівництва – 58 478,0 тис. грн. (цільове фінансування).

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 122 793,0 тис. грн. або 87% валюти балансу (витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів). На більш ліквідні активи, а саме: довгострокові фінансові інвестиції (2 989,0 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (3 840,0 тис. грн., переважно видані аванси) та виробничі запаси (2 690,0 тис. грн.) приходилось 7% валюти балансу.

За підсумками I кварталу 2012 року доходи підприємства було переважно сформовано коштами, отриманими від надання ремонтних та будівельних послуг, а також від оренди та продажу основних засобів. Відповідно, витрати компанії сформовано собівартістю реалізованих основних засобів, витратами на оплату праці, на страхові послуги тощо. В цілому, за результатами I кварталу 2012 року ТОВ «НВЦ «ТОР» отримало чистий збиток у обсязі 357,0 тис. грн.

Підприємство має свідоцтво про реєстрацію випуску дисконтних облігацій серії А за №294/2/07 від 20.06.2007 р., рахунок у цінних паперах у ВАТ «Міжрегіональний фондний союз» та міжнародний код цінних паперів (ISIN) у національному депозитарії України. Облігації серії А розміщені у повному обсязі, у кількості 1 818 181 шт., вартістю 2,25 грн./шт., на загальну суму 4 095,1 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «НВЦ «ТОР» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «НВЦ «ТОР», тис. грн.

Актив	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
I. Необоротні активи	8 161	6 141	5 606	5 163	4 773	3 490	3 087
Нематеріальні активи	1	0	0	0	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	874	874	874	874	874	0	0
Основні засоби	4 297	2 278	1 743	1 300	910	501	98
Довгострокові фінансові інвестиції	2 989	2 989	2 989	2 989	2 989	2 989	2 989
II. Оборотні активи	162 221	166 834	167 607	169 619	187 084	138 234	138 512
Запаси:							
виробничі запаси	2 624	3 110	3 448	3 069	2 251	2 770	2 690
незавершене виробництво	132 035	143 225	147 535	150 168	155 882	122 626	122 793
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6 102	437	92	89	12 699	2 799	565
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	296	1	2	2	2	10	10
за виданими авансами	7 928	7 021	3 452	3 336	2 986	0	3 253
із внутрішніх розрахунків	8	1	0	2	4	3	1
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	0	0	0	0	11
Поточні фінансові інвестиції	3 868	3 868	3 868	3 800	3 800	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	46	1	20	206	11	49
Інші оборотні активи	9 349	9 125	9 209	9 133	9 254	9 137	9 140
III. Витрати майбутніх періодів	501	1	1	2	2	0	0
Баланс	170 883	172 976	173 214	174 784	191 859	141 724	141 599
Пасив							
I. Власний капітал	18 699	17 534	17 315	16 305	17 574	(22 794)	(23 151)
Статутний капітал	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Додатковий вкладений капітал	248	248	248	248	248	248	248
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	15 951	14 786	14 567	13 557	14 826	(25 542)	(25 899)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	60 527	59 798	58 478	58 478	58 478	58 478	58 478
Цільове фінансування	60 527	59 798	58 478	58 478	58 478	58 478	58 478
III. Довгострокові зобов'язання	83 640	79 883	79 866	79 920	79 923	80 091	80 090
Довгострокові кредити банків	79 850	79 617	79 600	79 654	79 658	79 829	79 829
Відстрочені податкові зобов'язання	3 790	266	266	266	265	262	261
IV. Поточні зобов'язання	8 017	15 761	17 555	20 081	35 884	25 949	26 182
Векселі видані	0	525	525	525	525	525	525
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 333	3 959	3 829	3 972	12 153	4 894	5 259
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	1 431	586	576	576	576	700	586
з бюджетом	55	185	120	24	77	28	3
з позабюджетних платежів	0	27	0	18	0	0	0
зі страхування	22	16	15	38	42	0	0
з оплати праці	50	56	54	104	195	41	44
Інші поточні зобов'язання	2 126	10 405	12 433	14 824	22 315	19 761	19 761
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	170 883	172 976	173 214	174 784	191 859	141 724	141 599

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Науково-виробничий центр «ТОР»

Фінансові результати ТОВ «НВЦ «ТОР», тис. грн.

Показники	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації продукції	8 691	8 590	1 877	2 514	8 981	13 133	186
Собівартість реалізованої продукції	6 915	6 051	2 238	3 645	8 736	12 374	269
Валовий прибуток	1 776	2 539	(361)	(1 131)	245	759	(83)
Адміністративні витрати	977	1 652	218	582	758	973	260
Інші операційні доходи	879	670	561	754	847	929	482
Інші операційні витрати	1 036	541	146	261	286	486	496
Фінансові результати від операційної діяльності	642	1 016	(164)	(1 220)	48	229	(357)
Фінансові витрати	0	0	0	3 868	3 868	7 668	0
Інші фінансові доходи	79	2	1	3 803	3 803	3 803	0
Інші доходи	302	313	17	17	17	17	0
Інші витрати	228	282	73	73	73	266	0
Фінансові результати до оподаткування	795	1 049	(219)	(1 341)	(73)	(3 885)	(357)
Податок на прибуток	198	262	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	597	787	(219)	(1 341)	(73)	(3 885)	(357)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Науково виробничий центр «ТОР»



Стан будівництва офісної будівлі за адресою: м. Київ, пров. Індустріальний, 1-А