

Рейтинговий звіт STOR 001-016 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:	14.03.2011 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 IV квартал та 2010 рік в цілому, 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	30.06.2009	11.09.2009	26.11.2009	23.03.2010	03.06.2010	31.08.2010	10.12.2010	14.03.2011
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	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 Емітента, який з 1995 року працює у сфері архітектурного проектування та будівництва; впродовж останніх років ним було зведено низку адміністративних та житлових будинків загальною площею більше 100 тис. кв. м;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва офісного центру по пров. Індустріальній, 1-А, м. Києва (станом на 01.01.2011 р. – 78,0 млн. грн.).

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

- значним борговим навантаженням ТОВ НВЦ «ТОР»;
- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності ТОВ НВЦ «ТОР»;
- зупинкою проведення будівельних робіт на об'єкті, а також відставанням від затвердженого графіку будівництва центру (більше 1 року станом на 01.01.2011 р.), який перебуває на початковій стадії;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	9 міс. 2009	2010
Активи	171 057	170 889	171 628	174 497	176 444	171 057	172 976
Власний капітал	16 688	18 699	18 804	18 817	19 323	16 688	17 534
Дебіторська заборгованість	15 588	14 334	13 395	13 304	13 640	15 588	7 460
Кредиторська заборгованість	4 805	5 891	5 191	6 662	5 577	4 805	4 831
Поточні зобов'язання	6 090	8 017	9 206	13 022	14 398	6 090	15 761
Незавершене виробництво	130 360	132 035	134 562	136 691	139 214	130 360	143 225

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

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Разом чисті доходи	6 025	7 192	9 951	1 184	5 186	7 374	9 575
Разом витрати	5 834	6 795	9 354	1 079	5 067	6 756	8 788
Чистий прибуток (збиток)	191	397	597	105	119	618	787

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

ТОВ «НВЦ «ТОР» зареєстроване 10.12.1990 р. у м. Києві. Основними напрямками діяльності Товариства є архітектурне проектування та будівництво, інвестування в об'єкти нерухомості.

Свою діяльність ТОВ «Науково виробничий центр «ТОР» здійснює переважно у Києві. Згідно даних Головного управління статистики у м. Києві, у 2010 році підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на суму 10 014,4 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 92,2% проти попереднього року. Порівняно з 2009 роком, підприємства Святошинського, Шевченківського та Дарницького районів збільшили обсяги будівельних робіт (відповідно на 49,9%, 4,2% та 1,0%). Підприємства інших семи районів знизили обсяги будівництва. За рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду у 2010 році в м. Києві введено в експлуатацію 675 житлових будинків загальною площею 1 012,3 тис. кв. м. Це на 6,8% більше, ніж було введено в 2009 року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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.

Основними напрямками діяльності ТОВ «НВЦ «ТОР» є архітектурне проектування та будівництво, інвестування в об'єкти нерухомості. Підприємство має ліцензію на здійснення будівельної діяльності терміном дії – до 14.07.2011 р.

ТОВ «НВЦ «ТОР» отримано Дозвіл на виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва офісного центру по пров. Індустріальній, 1-А за № 0307-Сл від 24.04.2008 р., термін дії – 07.02.2011 р. (наразі підприємством подано необхідні документи щодо продовження дії Дозволу). Станом на 01.01.2011 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. Ступінь будівельної готовності об'єкта, за даними компанії, станом на початок січня 2011 року становив 26,9%. Обсяг фінансування зазначеного проекту будівництва дорівнював 78 000,0 тис. грн. Спостерігається затримка у проведенні будівельно-монтажних робіт, порівняно з наданим компанією графіком, більше 1 року. За даними Емітента, наразі будівельні роботи на об'єкті зупинено.

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.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» зменшилась на 3 468,0 тис. грн. до рівня в 172 976,0 тис. грн. за рахунок, переважно поточної дебіторської заборгованості. Протягом аналізованого кварталу оборотні активи підприємства зменшились на 2 460,0 тис. грн., до 166 834,0 тис. грн. (96% валюти балансу). Основною складовою оборотних активів є незавершене виробництво, обсяг якого дорівнював 143 225,0 тис. грн. (+4 011,0 тис. грн. протягом IV кварталу 2010 року за рахунок, переважно, витрат, пов'язаних з наданням ремонтно-будівельних послуг). Крім того, джерелами фінансування будівництва виступають кошти, отримані від інвесторів за договорами пайової участі у будівництві, які віднесені до статті пасиву «Цільове фінансування». На кінець IV кварталу 2010 року обсяг цільового фінансування дорівнював 59 798,0 тис. грн., та сформований залученими інвестиціями на будівництво офісного центру по пров. Індустріальному 1-А.

На кінець IV кварталу 2010 року обсяг необоротних активів становив 6 141,0 тис. грн. (3,6% валюти балансу). Балансова вартість основних засобів дорівнювала 2 278,0 тис. грн. та представлена машинами, обладнанням, офісними меблями, комп'ютерною та офісною технікою тощо. Також необоротні активи сформовані за рахунок довгострокових інвестицій, обсяг яких становив 2 989,0 тис. грн.

Джерелом формування валюти балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» протягом IV кварталу 2010 року виступали, переважно довгострокові банківські кредити та кошти, залучені від інвесторів, питома вага яких у структурі пасиву становить близько 81%. На кінець IV кварталу 2010 року обсяг заборгованості за довгостроковими банківськими кредитами становив 79 617,0 тис. грн.), обсяг цільового фінансування – 59 798,0 тис. грн. (фінансування будівництва офісного центру по пров. Індустріальному, 1-А). Поточні зобов'язання підприємства склали 15 761,0 тис. грн. та сформовані насамперед за рахунок кредиторської заборгованості за товари та послуги, одержані аванси.

Основним джерелом отримання доходу ТОВ «НВЦ «ТОР» є доходи від реалізації збудованих об'єктів нерухомості та надання ремонтно-будівельних послуг, які формують чистий дохід від реалізації. Чистий обсяг продажу за 2010 рік становив 8 590,0 тис. грн. В аналізованому періоді чистий обсяг продажу включав кошти, отримані від реалізації офісних, житлових приміщень, а також надання послуг. Інші операційні доходи становили 670,0 тис. грн. (послуги оренди, реалізація будівельних матеріалів). Основними статтями витрат підприємства за 2010 рік були собівартість наданих послуг та реалізації нерухомості, витрати на утримання адміністративно-управлінського апарату (оренда, телефонні переговори, Інтернет, тощо) у сумі 1 652,0 тис. грн. Інші операційні витрати складають 541,0 тис. грн. (оренда тощо). Таким чином, за підсумками аналізованого періоду ТОВ «НВЦ «ТОР» отримало чистий прибуток у сумі 787,0 тис. грн.

Підприємство має свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А за номером 294/2/07 від 20.06.2007 р., рахунок у цінних паперах у ВАТ «Міжрегіональний фондовий союз» та міжнародний код цінних паперів (ISIN) у національному депозитарію України. Станом на 01.01.2011 р. облігації серії А розміщені у повному обсязі, у кількості 1 818 181 шт., вартістю 2,25 грн., 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

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
I. Необоротні активи	9 719	8 161	7 636	7 137	6 648	6 141
Нематеріальні активи	5	1	0	0	0	0
Незавершене будівництво	0	874	874	874	874	874
Основні засоби	6 419	4 297	3 773	3 278	2 789	2 278
Довгострокові фінансові інвестиції	2 989	2 989	2 989	2 985	2 985	2 989
II. Оборотні активи	126 726	162 221	163 491	166 859	169 294	166 834
Запаси:	92 014	134 659	137 015	139 427	142 618	146 335
виробничі запаси	2 726	2 624	2 453	2 736	3 404	3 110
незавершене виробництво	88 844	132 035	134 562	136 691	139 214	143 225
товари	444	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	8 409	6 102	6 037	5 941	6 238	437
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 488	296	288	95	7	1
за виданими авансами	8 179	7 928	7 057	7 266	7 393	7 021
із внутрішніх розрахунків	1 201	8	6	2	2	1
Поточні фінансові інвестиції	3 868,0	3 868	3 868	3 868	3 868	3 868
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	2 231	11	1	925	50	46
Інші оборотні активи	9 332	9 349	9 212	9 335	9 118	9 125
III. Витрати майбутніх періодів	514	501	501	501	502	1
Баланс	136 959	170 883	171 628	174 497	176 444	172 976
Пасив						
I. Власний капітал	15 602	18 699	18 804	18 817	19 323	17 534
Статутний капітал	1	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Додатковий вкладений капітал	248	248	248	248	248	248
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	15 353	15 951	16 056	16 069	16 575	14 786
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	64 061	60 527	60 578	59 798	59 798	59 798
Цільове фінансування	64 061	60 527	60 578	59 798	59 798	59 798
III. Довгострокові зобов'язання	48 610	83 640	83 040	82 860	82 925	79 883
Довгострокові кредити банків	48 610	79 850	79 250	79 070	79 135	79 617
Відстрочені податкові зобов'язання	0	3 790	3 790	3 790	3 790	266
IV. Поточні зобов'язання	8 686	8 017	9 206	13 022	14 398	15 761
Векселі видані	0	0	0	0	500	525
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 757	4 333	4 345	4 648	4 552	3 959
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	1 361	1 431	588	1 887	576	586
з бюджетом	3 978	55	114	51	297	185
з позабюджетних платежів	2	0	0	0	0	27
зі страхування	34	22	44	18	43	16
з оплати праці	66	50	100	58	109	56
Інші поточні зобов'язання	488	2 126	4 015	6 360	8 321	10 405
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	136 959	170 883	171 628	174 497	176 444	172 976

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

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

Показники	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	23 625	8 691	1 041	4 881	6 931	8 590
Собівартість реалізованої продукції	5 533	6 915	678	4 141	5 362	6 051
Валовий прибуток	18 092	1 776	363	740	1 569	2 539
Адміністративні витрати	1 978	977	262	630	861	1 652
Інші операційні доходи	11 048	879	19	89	149	670
Інші операційні витрати	11 233	1 036	86	239	309	541
Фінансові результати від операційної діяльності	15 929	642	34	(40)	548	1 016
Фінансові витрати	5 497	0	0	0	0	0
Інші фінансові доходи	0	79	0	0	0	2
Інші доходи	9 543	302	124	216	294	313
Інші витрати	4 154	228	18	18	18	282
Фінансові результати до оподаткування	15 847	795	140	158	824	1 049
Податок на прибуток	3 962	198	35	39	206	262
Надзвичайні доходи	14	0	0	0	0	0
Податок з надзвичайного прибутку	2	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	11 892	597	105	119	618	787

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



Стан будівництва офісної будівлі за адресою: м. Київ, пров. Індустріальний, 1-А на 26.02.2011 р.