

Рейтинговий звіт STOR 001-020 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:	18.04.2012 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 IV квартал та 2011 рік в цілому, а також внутрішню інформацію, наданою 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	14.03.2011	16.06.2011	06.09.2011	06.12.2011	18.04.2012
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 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 близько 100 тис. кв. м;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва офісного центру по пров. Індустріальному, 1-А, м. Києва (станом на 31.12.2011 р. – 78,0 млн. грн.).

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

- значним борговим навантаженням Емітента;
- масштабністю будівельних проектів, реалізація яких має значний вплив на результати фінансово-господарської діяльності Емітента;
- зупинкою проведення будівельних робіт на об'єкті, а також відставанням від затвердженого графіку будівництва центру (більше 1 року станом на 31.12.2011 р.), який перебуває на початковій стадії;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Активи	170 889	176 444	136 533	173 214	174 784	191 859	141 724
Власний капітал	18 699	19 323	(21 657)	17 315	16 305	17 574	(22 542)
Дебіторська заборгованість	14 334	13 640	7 460	3 546	3 429	15 691	3 690
Кредиторська заборгованість	5 891	5 577	4 831	4 597	4 732	13 044	5 663
Поточні зобов'язання	8 017	14 398	15 761	17 555	20 081	35 884	25 949
Незавершене виробництво	132 035	139 214	107 656	147 535	150 168	155 882	122 626

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

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Разом чисті доходи	9 951	7 192	9 575	2 456	7 088	13 648	17 882
Разом витрати	9 354	6 663	8 788	2 675	8 429	13 721	21 767
Чистий прибуток (збиток)	597	529	787	(219)	(1 341)	(73)	(3 885)

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. Підприємство має ліцензію на здійснення будівельної діяльності терміном дії – до 19.11.2012 р.

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігається в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено активізацією будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. У цілому, протягом II півріччя 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось деяке зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать повільні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними Компанії «SV Development» протягом 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 2% до 1 833 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 4% до 1 612 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання цін і обсягів продажів нерухомості у 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом 2011 року сприяло деякому пожвавленню ділової активності потенційних орендаторів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів, є факторами, що стримують розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

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. Індустріальній, 1-А за № 0307-Сл від 24.04.2008 р. Станом на 31.12.2011 р. на об'єкті завершені роботи з облаштування фундаментів та пального поля, роботи з перекриття паркінгу виконані на 100%, а також розпочато роботи з возведення монолітного залізобетонного каркасу на рівні

2-3 поверхів. Протягом IV кварталу 2011 року ступінь будівельної готовності не змінився і на кінець грудня 2011 року становив 26,9%. Обсяг здійснених інвестицій у зазначений проект 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 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.

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» суттєво зменшилась на 26% (на 50 135,0 тис. грн.) і на кінець аналізованого періоду склала 141 724,0 тис. грн. Зростання активів відбулось, насамперед за рахунок незавершеного виробництва. Протягом аналізованого кварталу оборотні активи підприємства зменшились на 26% або 48 850,0 тис. грн., до 138 234,0 тис. грн. Основною складовою оборотних активів є незавершене виробництво, обсяг якого дорівнював 122 626,0 тис. грн. (-33 256,0 протягом IV кварталу 2011 року за рахунок списання витрат, пов'язаних з реалізацією будівельних проектів). Станом на кінець IV кварталу 2011 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у обсязі 11,0 тис. грн.

Протягом IV кварталу 2011 року обсяг необоротних активів зменшився на 1 283,0 тис. грн. за рахунок скорочення балансової вартості незавершених капітальних інвестицій. Необоротні активи також були представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями – 2 989,0 тис. грн.

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» у IV кварталі 2011 року виступали, переважно довгострокові банківські кредити та кошти, залучені від інвесторів. Протягом IV кварталу 2011 року розмір довгострокових зобов'язань ТОВ «НВЦ «ТОР» практично не змінювався і становив 80 091,0 тис. грн. Вони практично повністю представлені заборгованістю за довгостроковими кредитами у обсязі 79 829 тис. грн. Обсяг цільового фінансування у звітному періоді не змінився і складав 58 478,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання підприємства у IV кварталі 2011 року зменшились на 9 935,0 тис. грн. і на кінець грудня 2011 року становили 25 949,0 тис. грн. Скорочення відбулось переважно за рахунок погашення векселів.

Основним джерелом надходжень доходів ТОВ «НВЦ «ТОР» є надання ремонтно-будівельних послуг. Чистий дохід товариства у 2011 році становив 13 133,0 тис. грн., що на 53% більше, ніж за 2010 рік. У звітному періоді товариство також отримувало інші операційні доходи - 929,0 тис. грн. (послуги оренди, реалізація основних засобів тощо), інші фінансові доходи – 3 803,0 тис. грн. (реалізація цінних паперів). Основними статтями витрат підприємства в аналізованому періоді були: собівартість наданих послуг – 12 374,0 тис. грн., витрати на утримання адміністративно - управлінського апарату (оренда, телефонні переговори, Інтернет, тощо) у сумі 973,0 тис. грн., інші операційні витрати - 486,0 тис. грн. (оренда тощо), фінансові витрати – 7 668,0 тис. грн. (собівартість

реалізованих цінних паперів, відсотки). Таким чином, за підсумками 2011 року ТОВ «НВЦ «ТОР» отримало збиток у обсязі 3 885,0 тис. грн.

Підприємство має свідоцтво про реєстрацію випуску 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 депозитарію України. Станом на 31.12.2011 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

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
I. Необоротні активи	8 161	6 648	6 141	5 606	5 163	4 773	3 490
Нематеріальні активи	1	0	0	0	0	0	0
Незавершене будівництво	874	874	874	874	874	874	0
Основні засоби	4 297	2 789	2 278	1 743	1 300	910	501
Довгострокові фінансові інвестиції	2 989	2 985	2 989	2 989	2 989	2 989	2 989
II. Оборотні активи	162 221	169 294	166 834	167 607	169 619	187 084	138 234
Запаси:							
виробничі запаси	2 624	3 404	3 110	3 448	3 069	2 251	2 770
незавершене виробництво	132 035	139 214	143 225	147 535	150 168	155 882	122 626
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6 102	6 238	437	92	89	12 699	2 799
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	296	7	1	2	2	2	10
за виданими авансами	7 928	7 393	7 021	3 452	3 336	2 986	0
із внутрішніх розрахунків	8	2	1	0	2	4	3
Поточні фінансові інвестиції	3 868	3 868	3 868	3 868	3 800	3 800	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	50	46	1	20	206	11
Інші оборотні активи	9 349	9 118	9 125	9 209	9 133	9 254	9 137
III. Витрати майбутніх періодів	501	502	1	1	2	2	0
Баланс	170 883	176 444	172 976	173 214	174 784	191 859	141 724
Пасив							
I. Власний капітал	18 699	19 323	17 534	17 315	16 305	17 574	(22 794)
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	16 575	14 786	14 567	13 557	14 826	(25 542)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	60 527	59 798	59 798	58 478	58 478	58 478	58 478
Цільове фінансування	60 527	59 798	59 798	58 478	58 478	58 478	58 478
III. Довгострокові зобов'язання	83 640	82 925	79 883	79 866	79 920	79 923	80 091
Довгострокові кредити банків	79 850	79 135	79 617	79 600	79 654	79 658	79 829
Відстрочені податкові зобов'язання	3 790	3 790	266	266	266	265	262
IV. Поточні зобов'язання	8 017	14 398	15 761	17 555	20 081	35 884	25 949
Векселі видані	0	500	525	525	525	525	525
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 333	4 552	3 959	3 829	3 972	12 153	4 894
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	1 431	576	586	576	576	576	700
з бюджетом	55	297	185	120	24	77	28
з позабюджетних платежів	0	0	27	0	18	0	0
зі страхування	22	43	16	15	38	42	0
з оплати праці	50	109	56	54	104	195	41
Інші поточні зобов'язання	2 126	8 321	10 405	12 433	14 824	22 315	19 761
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	170 883	176 444	172 976	173 214	174 784	191 859	141 724

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

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

Показники	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації продукції	8 691	6 299	8 590	1 877	2 514	8 981	13 133
Собівартість реалізованої продукції	6 915	4 880	6 051	2 238	3 645	8 736	12 374
Валовий прибуток	1 776	1 419	2 539	(361)	(1 131)	245	759
Адміністративні витрати	977	771	1 652	218	582	758	973
Інші операційні доходи	879	598	670	561	754	847	929
Інші операційні витрати	1 036	806	541	146	261	286	486
Фінансові результати від операційної діяльності	642	440	1 016	(164)	(1 220)	48	229
Фінансові витрати	0	0	0	0	3 868	3 868	7 668
Інші фінансові доходи	79	79	2	1	3 803	3 803	3 803
Інші доходи	302	216	313	17	17	17	17
Інші витрати	228	206	282	73	73	73	266
Фінансові результати до оподаткування	795	529	1 049	(219)	(1 341)	(73)	(3 885)
Податок на прибуток	198	132	262	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	597	397	787	(219)	(1 341)	(73)	(3 885)

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



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