

Рейтинговий звіт STOR 001-018 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:	06.09.2011 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 II квартал та I півріччя 2011 року 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	23.03.2010	03.06.2010	31.08.2010	10.12.2010	14.03.2011	16.06.2011	06.09.2011
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	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. Індустріальній, 1-А, м. Києва (станом на 30.06.2011 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 30.06.2011 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	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	170 889	174 497,0	172 976	173 214	174 784
Власний капітал	18 699	18 817,0	17 534	17 315	16 305
Дебіторська заборгованість	14 334	13 304,0	7 460	3 546	3 429
Кредиторська заборгованість	5 891	6 662,0	4 831	4 597	4 732
Поточні зобов'язання	8 017	13 022,0	15 761	17 555	20 081
Незавершене виробництво	132 035	136 691,0	143 225	147 535	150 168

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

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Разом чисті доходи	9 951	5 186	9 575	2 456	7 088
Разом витрати	9 354	5 067	8 788	2 675	8 429
Чистий прибуток (збиток)	597		787	(219)	(1 341)

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. У I півріччі 2011 року в м. Києві виконано будівельних робіт на суму 4 950,9 млн. грн., що на 9,5% більше проти січня–червня попереднього року. За характером будівництва обсяги робіт розподілилися таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 91,5% від загального обсягу, решта – з капітального (6,1%) та поточного (2,4%) ремонту. Протягом II кварталу 2011 року суттєвих змін на ринку комерційної нерухомості м. Києва не відбувалось. Поступове відновлення економіки країни сприяло поживленню попиту та неістотному зниженню рівня вакантності комерційних площ. Проте низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, особливо іноземних, на фоні дефіциту залучення кредитних ресурсів, стримував розвиток ринку комерційної нерухомості. Рівень орендних ставок в цілому не змінився, при цьому спостерігалось незначне зростання (у 3-7%) на якісні об'єкти. У сегменті офісної нерухомості найбільшим попитом користувалися приміщення середньої площі від 100 до 500 кв м, хоча в аналізованому періоді їх питома вага у структурі попиту дещо знизилась. Основними споживачами офісних приміщень виступали компанії ІТ, аграрного сектору, фінансового сектору та фармацевтичні компанії.

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 19.11.2012 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. (термін дії дозволу продовжено до 26.01.2012 р.). Станом на 30.06.2011 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 II кварталу 2011 року ступінь будівельної готовності не змінився і на кінець березня 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 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 II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» несуттєво збільшилась (на 0,9%) і на кінець аналізованого періоду становила 174 784,0 тис. грн. Основною складовою оборотних активів є незавершене виробництво, обсяг якого дорівнював 150 168,0 тис. грн., або 85,9% валюти балансу (у II кварталі 2011 року збільшився на 2 633,0 тис. грн. за рахунок, переважно, витрат, пов'язаних з наданням ремонтно-будівельних послуг). Основними джерелами формування активів компанії виступали кошти, отримані від інвесторів за договорами пайової участі у будівництві офісного центру по пров. Індустріальному, 1-а (Цільове фінансування) у розмірі 58 478 тис. грн. та довгострокові кредити банків – 79 654 тис. грн. Станом на 30.06.2011 р. розмір власного капіталу становив 17 315,0 тис. грн. (у звітному періоді зменшився на 5,8% за рахунок збиткової діяльності), або 9,3% загального розміру валюти балансу.

Результатом діяльності «НВЦ «ТОР» протягом I півріччя 2011 року було отримання збитку у розмірі 1 341,0 тис. грн. Доходи компанія отримувала від надання ремонтних та будівельних послуг, від здачі в оренду приміщень та основних фондів, а також від реалізації цінних паперів. Основними статтями витрат компанії були: собівартість реалізованих послуг, адміністративні витрати, інші операційні витрати (собівартість придбання основних фондів, плата за землю), фінансові витрати (собівартість реалізованих цінних паперів) та інші звичайні витрати (матеріали яких вийшов строк давності).

Станом на кінець II кварталу 2011 року підприємство має заборгованість за банківськими кредитами у сумі 79 654,0 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 30.06.2011 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

О. В. Чорноротов

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Ю. В. Просолєнко

Додатки

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

Актив	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
I. Необоротні активи	8 161	7 137	6 141	5 606	5 163
Нематеріальні активи	1	0	0	0	0
Незавершене будівництво	874	874	874	874	874
Основні засоби	4 297	3 278	2 278	1 743	1 300
Довгострокові фінансові інвестиції	2 989	2 985	2 989	2 989	2 989
II. Оборотні активи	162 221	166 859	166 834	167 607	169 619
Запаси:	134 659	139 427	146 335	150 983	153 237
виробничі запаси	2 624	2 736	3 110	3 448	3 069
незавершене виробництво	132 035	136 691	143 225	147 535	150 168
товари	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6 102	5 941	437	92	89
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	296	95	1	2	2
за виданими авансами	7 928	7 266	7 021	3 452	3 336
із внутрішніх розрахунків	8	2	1	0	2
Поточні фінансові інвестиції	3 868	3 868	3 868	3 868	3 800
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	11	925	46	1	20
Інші оборотні активи	9 349	9 335	9 125	9 209	9 133
III. Витрати майбутніх періодів	501	501	1	1	2
Баланс	170 883	174 497	172 976	173 214	174 784
Пасив					
I. Власний капітал	18 699	18 817	17 534	17 315	16 305
Статутний капітал	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Додатковий вкладений капітал	248	248	248	248	248
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	15 951	16 069	14 786	14 567	13 557
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	60 527	59 798	59 798	58 478	58 478
Цільове фінансування	60 527	59 798	59 798	58 478	58 478
III. Довгострокові зобов'язання	83 640	82 860	79 883	79 866	79 920
Довгострокові кредити банків	79 850	79 070	79 617	79 600	79 654
Відстрочені податкові зобов'язання	3 790	3 790	266	266	266
IV. Поточні зобов'язання	8 017	13 022	15 761	17 555	20 081
Векселі видані	0	0	525	525	525
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 333	4 648	3 959	3 829	3 972
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	1 431	1 887	586	576	576
з бюджетом	55	51	185	120	24
з позабюджетних платежів	0	0	27	0	18
зі страхування	22	18	16	15	38
з оплати праці	50	58	56	54	104
Інші поточні зобов'язання	2 126	6 360	10 405	12 433	14 824
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0
Баланс	170 883	174 497	172 976	173 214	174 784

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

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

Показники	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	8 691	4 881	8 590	1 877	2 514
Собівартість реалізованої продукції	6 915	4 141	6 051	2 238	3 645
Валовий прибуток	1 776	740	2 539	(361)	(1 131)
Адміністративні витрати	977	630	1 652	218	582
Інші операційні доходи	879	89	670	561	754
Інші операційні витрати	1 036	239	541	146	261
Фінансові результати від операційної діяльності	642	(40)	1 016	(164)	(1 220)
Фінансові витрати	0	0	0	0	3 868
Інші фінансові доходи	79	0	2	1	3 803
Інші доходи	302	216	313	17	17
Інші витрати	228	18	282	73	73
Фінансові результати до оподаткування	795	158	1 049	(219)	(1 341)
Податок на прибуток	198	39	262	0	0
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0
Податок з надзвичайного прибутку	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	597	119	787	(219)	(1 341)

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

Календарний графік виконання робіт будівництва офісного центру по пров. Індустріальній, 1-А

Найменування робіт	Строки виконання, (місяць, рік)	
	Початок	Кінець
Котлован	Серпень 2007	Липень 2008
Улаштування паль	Лютий 2008	Травень 2008
Робота крана	Березень 2008	Березень 2010
Улаштування монолітного залізобетонного каркасу (ростверк або плита)	Квітень 2008	Грудень 2009
Зовнішні та внутрішні стіни, перегородки	Липень 2008	Жовтень 2010
Підлоги	Червень 2009	Вересень 2010
Покрівля	Травень 2009	Жовтень 2010
Віконні блоки	Вересень 2008	Вересень 2010
Дверні блоки	Квітень 2010	Липень 2010
Внутрішнє опорядження	Квітень 2009	Вересень 2010
Зовнішнє опорядження	Вересень 2008	Вересень 2010
Балконні огороження	Вересень 2008	Вересень 2010
Ліфти	Січень 2009	Квітень 2010
Електромонтажні роботи	Липень 2009	Вересень 2010
Сантехнічні роботи	Липень 2009	Вересень 2010
Система вентиляції	Липень 2009	Вересень 2010
Непередбачені витрати (різні роботи)	Січень 2008	Вересень 2010
Благоустрій	Липень 2010	Вересень 2010
Робоча комісія	Серпень 2010	Вересень 2010
Здача об'єкту в експлуатацію (Держкомісія)	Жовтень 2010	Грудень 2010

Джерело: ТОВ «Науково виробничий центр «ТОР»



Стан будівництва офісної будівлі за адресою: м. Київ, пров. Індустріальний, 1-А на початок червня 2011 року.