

Рейтинговий звіт STOR 001-017 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:	16.06.2011 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 I квартал 2011 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	14.03.2011	16.06.2011
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	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 понад 100 тис. кв. м;
- обсягом здійснених інвестицій у реалізацію проекту будівництва офісного центру по пров. Індустріальній, 1-А, м. Києва (станом на 01.04.2011 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 01.04.2011 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	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Активи	170 889	171 628	172 976	173 214
Власний капітал	18 699	18 804	17 534	17 315
Дебіторська заборгованість	14 334	13 395	7 460	3 546
Кредиторська заборгованість	5 891	5 191	4 831	4 597
Поточні зобов'язання	8 017	9 206	15 761	17 555
Незавершене виробництво	132 035	134 562	143 225	147 535

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

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Разом чисті доходи	9 951	1 184	9 575	2 456
Разом витрати	9 354	1 079	8 788	2 675
Чистий прибуток (збиток)	597	105	787	(219)

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. В м. Києві за результатами I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низькими темпами зростання доходів населення і неприйнятними умовами банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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. (термін дії дозволу продовжено до 26.01.2012 р.). Станом на 31.03.2011 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. Протягом I 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 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 I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» майже не змінилась (збільшилась на 0,1%) і на кінець аналізованого періоду становила

173 214,0 тис. грн. Основною складовою оборотних активів є незавершене виробництво, обсяг якого дорівнював 147 535,0 тис. грн., або 85,2% валюти балансу. Основними джерелами формування активів компанії виступали Цільове фінансування у розмірі 58 478 тис. грн. та довгострокові кредити банків – 79 600 тис. грн. Станом на 31.03.2011 р. розмір власного капіталу становив 17 315,0 тис. грн. або 10% загального розміру валюти балансу.

Результатом діяльності «НВЦ «ТОР» протягом I кварталу 2011 року було отримання збитку у розмірі 219 тис. грн. Доходи компанія отримувала від надання ремонтних та будівельних послуг, від здачі в оренду основних фондів. Основними статтями витрат компанії були собівартість реалізованих послуг, адміністративні витрати, інші операційні (собівартість придбання основних фондів, плата за землю) та інші звичайні витрати (матеріали яких вийшов строк давності).

Станом на кінець I кварталу 2011 року підприємство має заборгованість за кредитами у сумі 79 617,0 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 31.03.2011 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

**Т. в. о. начальника відділу корпоративних
рейтингів**

О. В. Чорноротов

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Ю. В. Просоленко

Додатки

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

Актив	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
I. Необоротні активи	9 719	8 161	7 636	6 141	5 606
Нематеріальні активи	5	1	0	0	0
Незавершене будівництво	0	874	874	874	874
Основні засоби	6 419	4 297	3 773	2 278	1 743
Довгострокові фінансові інвестиції	2 989	2 989	2 989	2 989	2 989
II. Оборотні активи	126 726	162 221	163 491	166 834	167 607
Запаси:	92 014	134 659	137 015	146 335	150 983
виробничі запаси	2 726	2 624	2 453	3 110	3 448
незавершене виробництво	88 844	132 035	134 562	143 225	147 535
товари	444	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	8 409	6 102	6 037	437	92
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	1 488	296	288	1	2
за виданими авансами	8 179	7 928	7 057	7 021	3 452
із внутрішніх розрахунків	1 201	8	6	1	0
Поточні фінансові інвестиції	3 868,0	3 868	3 868	3 868	3 868
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	2 231	11	1	46	1
Інші оборотні активи	9 332	9 349	9 212	9 125	9 209
III. Витрати майбутніх періодів	514	501	501	1	1
Баланс	136 959	170 883	171 628	172 976	173 214
Пасив					
I. Власний капітал	15 602	18 699	18 804	17 534	17 315
Статутний капітал	1	2 500	2 500	2 500	2 500
Додатковий вкладений капітал	248	248	248	248	248
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	15 353	15 951	16 056	14 786	14 567
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	64 061	60 527	60 578	59 798	58 478
Цільове фінансування	64 061	60 527	60 578	59 798	58 478
III. Довгострокові зобов'язання	48 610	83 640	83 040	79 883	79 866
Довгострокові кредити банків	48 610	79 850	79 250	79 617	79 600
Відстрочені податкові зобов'язання	0	3 790	3 790	266	266
IV. Поточні зобов'язання	8 686	8 017	9 206	15 761	17 555
Векселі видані	0	0	0	525	525
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 757	4 333	4 345	3 959	3 829
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	1 361	1 431	588	586	576
з бюджетом	3 978	55	114	185	120
з позабюджетних платежів	2	0	0	27	0
зі страхування	34	22	44	16	15
з оплати праці	66	50	100	56	54
Інші поточні зобов'язання	488	2 126	4 015	10 405	12 433
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0
Баланс	136 959	170 883	171 628	172 976	173 214

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

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

Показники	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	23 625	8 691	1 041	8 590	1 877
Собівартість реалізованої продукції	5 533	6 915	678	6 051	2 238
Валовий прибуток	18 092	1 776	363	2 539	(361)
Адміністративні витрати	1 978	977	262	1 652	218
Інші операційні доходи	11 048	879	19	670	561
Інші операційні витрати	11 233	1 036	86	541	146
Фінансові результати від операційної діяльності	15 929	642	34	1 016	(164)
Фінансові витрати	5 497	0	0	0	0
Інші фінансові доходи	0	79	0	2	1
Інші доходи	9 543	302	124	313	17
Інші витрати	4 154	228	18	282	73
Фінансові результати до оподаткування	15 847	795	140	1 049	(219)
Податок на прибуток	3 962	198	35	262	0
Надзвичайні доходи	14	0	0	0	0
Податок з надзвичайного прибутку	2	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	11 892	597	105	787	(219)

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



Рисунок 1.1. Стан будівництва офісної будівлі за адресою: м. Київ, пров. Індустріальний, 1-А на початок червня 2011 року.