

Рейтинговий звіт STOR 001-019 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:	06.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 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	06.12.2011
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	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. Індустріальній, 1-А, м. Києва (станом на 30.09.2011 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 30.09.2011 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	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	170 889	176 444	172 976	173 214	174 784	191 859
Власний капітал	18 699	19 323	17 534	17 315	16 305	17 574
Дебіторська заборгованість	14 334	13 640	7 460	3 546	3 429	15 691
Кредиторська заборгованість	5 891	5 577	4 831	4 597	4 732	13 044
Поточні зобов'язання	8 017	14 398	15 761	17 555	20 081	35 884
Незавершене виробництво	132 035	139 214	143 225	147 535	150 168	155 882

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

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

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

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

**інформація приведена до стандартів фінансової звітності для малого підприємства*

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. Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація 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 м. Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. Протягом III кварталу 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось несуттєве зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у до кризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать низькі темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними компанії SV Development протягом III кварталу 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 0,5% до 1 826 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1% до 1 602 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 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 січня-вересня 2011 року сприяло деякому поживавленню 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 стримуючими факторами розвитку 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.

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 – 26.01.2012 р. Станом на 30.09.2011 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 III кварталу 2011 року ступінь будівельної готовності не змінився і на кінець вересня 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 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 III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «НВЦ «ТОР» збільшилась майже на 10% (на 17 075,0 тис. грн.) і на кінець аналізованого періоду склала 191 859,0 тис. грн. Зростання активів відбулось за рахунок незавершеного виробництва та дебіторської заборгованості за товари та послуги, пасиву – за рахунок поточних зобов'язань (кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги та інших поточних зобов'язань).

Основною складовою активів є незавершене виробництво, обсяг якого на кінець аналізованого періоду дорівнював 155 882,0 тис. грн., або 82% валюти балансу (витрати пов'язані з реалізацією будівельних проектів та наданням ремонтно-будівельних послуг). Основними джерелами формування валюти балансу компанії виступали цільове фінансування у розмірі 58 478 тис. грн. та довгострокові кредити банків – 79 658 тис. грн. Станом на 30.09.2011 р. розмір власного капіталу становив 17 574,0 тис. грн. або 9,2% загального розміру валюти балансу.

Результатом діяльності «НВЦ «ТОР» протягом січня-вересня 2011 року було отримання збитку у розмірі 73,0 тис. грн. Доходи компанія отримувала від надання ремонтних та будівельних послуг, від здачі в оренду приміщень, реалізації основних засобів, 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).

Станом на кінець III кварталу 2011 року підприємство має заборгованість за кредитом перед у сумі 79 658,0 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 30.09.2011 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»**.

Т.в.о. Голови рейтингового комітету

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	30.09.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
I. Необоротні активи	8 161	7 137	6 648	6 141	5 606	5 163	4 773
Нематеріальні активи	1	0	0	0	0	0	0
Незавершене будівництво	874	874	874	874	874	874	874
Основні засоби	4 297	3 278	2 789	2 278	1 743	1 300	910
Довгострокові фінансові інвестиції	2 989	2 985	2 985	2 989	2 989	2 989	2 989
II. Оборотні активи	162 221	166 859	169 294	166 834	167 607	169 619	187 084
Запаси:	134 659	139 427	142 618	146 335	150 983	153 237	158 133
виробничі запаси	2 624	2 736	3 404	3 110	3 448	3 069	2 251
незавершене виробництво	132 035	136 691	139 214	143 225	147 535	150 168	155 882
товари	0	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	6 102	5 941	6 238	437	92	89	12 699
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	296	95	7	1	2	2	2
за виданими авансами	7 928	7 266	7 393	7 021	3 452	3 336	2 986
із внутрішніх розрахунків	8	2	2	1	0	2	4
Поточні фінансові інвестиції	3 868	3 868	3 868	3 868	3 868	3 800	3 800
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	11	925	50	46	1	20	206
Інші оборотні активи	9 349	9 335	9 118	9 125	9 209	9 133	9 254
III. Витрати майбутніх періодів	501	501	502	1	1	2	2
Баланс	170 883	174 497	176 444	172 976	173 214	174 784	191 859
Пасив							
I. Власний капітал	18 699	18 817	19 323	17 534	17 315	16 305	17 574
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	16 069	16 575	14 786	14 567	13 557	14 826
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	60 527	59 798	59 798	59 798	58 478	58 478	58 478
Цільове фінансування	60 527	59 798	59 798	59 798	58 478	58 478	58 478
III. Довгострокові зобов'язання	83 640	82 860	82 925	79 883	79 866	79 920	79 923
Довгострокові кредити банків	79 850	79 070	79 135	79 617	79 600	79 654	79 658
Відстрочені податкові зобов'язання	3 790	3 790	3 790	266	266	266	265
IV. Поточні зобов'язання	8 017	13 022	14 398	15 761	17 555	20 081	35 884
Векселі видані	0	0	500	525	525	525	525
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 333	4 648	4 552	3 959	3 829	3 972	12 153
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	1 431	1 887	576	586	576	576	576
з бюджетом	55	51	297	185	120	24	77
з позабюджетних платежів	0	0	0	27	0	18	0
зі страхування	22	18	43	16	15	38	42
з оплати праці	50	58	109	56	54	104	195
Інші поточні зобов'язання	2 126	6 360	8 321	10 405	12 433	14 824	22 315
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	170 883	174 497	176 444	172 976	173 214	174 784	191 859

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

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

Показники	2009	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	8 691	4 881	6 299	8 590	1 877	2 514	8 981
Собівартість реалізованої продукції	6 915	4 141	4 880	6 051	2 238	3 645	8 736
Валовий прибуток	1 776	740	1 419	2 539	(361)	(1 131)	245
Адміністративні витрати	977	630	771	1 652	218	582	758
Інші операційні доходи	879	89	598	670	561	754	847
Інші операційні витрати	1 036	239	806	541	146	261	286
Фінансові результати від операційної діяльності	642	(40)	440	1 016	(164)	(1 220)	48
Фінансові витрати	0	0	0	0	0	3 868	3 868
Інші фінансові доходи	79	0	79	2	1	3 803	3 803
Інші доходи	302	216	216	313	17	17	17
Інші витрати	228	18	206	282	73	73	73
Фінансові результати до оподаткування	795	158	529	1 049	(219)	(1 341)	(73)
Податок на прибуток	198	39	132	262	0	0	0
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0	0	0
Податок з надзвичайного прибутку	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	597	119	397	787	(219)	(1 341)	(73)

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
Електромотажні 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 кінець жовтня 2011 року.