

Рейтинговий звіт METR 002-006 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Метроном»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 203 268 440,0 грн.; серії В – 1 699 485,0 грн. на загальну суму 204 967 925,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 103,0 грн.; серії В – 84 974,25 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 973 480 штук; серії В – 20 штук загальною кількістю 1 973 500 штук
Термін розміщення:	з 24.04.2008 р. по 24.04.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.11.2012 р.
Термін погашення:	з 01.12.2012 р. по 01.12.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	18.03.2008 р.
Дата оновлення:	28.05.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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 «Метроном» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, 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.

Історія кредитного рейтингу

Дата	18.03.2008 р.	03.03.2009 р.	28.05.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Метроном» підтримується:

- досвідом діяльності у будівельній сфері та володіння відповідними виробничими потужностями ТОВ «ІБК «Центробуд», яке виступає Генеральним підрядником будівництва багатофункціонального комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (станом на 31.03.2009 р. складає 67,95%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В.

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

- затримкою будівництва житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (плановий термін здачі об'єкта в експлуатацію – I квартал 2009 року, змінений термін – IV кварталі 2009 року);
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав за договором генерального підряду та прав на об'єкт незавершеного будівництва, приміщення якого мають бути передані за випуском облігацій;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)105 091,9 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	1 019,3	29 291,0	414 672,0	420 677,3
Власний капітал	1 019,3	1 029,4	(104 56,0)	(105 091,9)
Дебіторська заборгованість	78,4	5 457,9	94 108,0	77 440,3
Запаси	906,4	22 824,7	107 022,0	126 854,7

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	3 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	141 853,7	2,5
Разом витрати	485,6	24 139,0	143 002,2	139,4
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(1 148,5)	(136,9)

ТОВ «Метроном» зареєстровано 18.08.2003 р. за адресою: м. Київ, вул. Вербова, буд. 24. Основним напрямом діяльності ТОВ «Метроном» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

Сьогодні ТОВ «Метроном» як Замовник здійснює реалізацію інвестиційно-будівельного проекту зведення багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою по вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва. Для фінансування цього проекту були випущені цільові облигації серій А, В.

Проектом передбачено будівництво 47 житлових триповерхових будинків, розрахованих на 6-8 кімнат загальною проектною житловою площею 19 734,8 кв. м, та громадські будівлі проектною площею 2 207,7 кв. м, а також паркінг на 20 машино-місць площею 343,9 кв. м. Площа забудови комплексу становить 9 865,3 кв. м.

Станом на 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта по вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва, за даними компанії, складає 67,95% (станом на 31.12.2008 р. – 57,63%). На сьогодні тривають роботи зі зведення будинків. Ввести комплекс в експлуатацію планується у IV кварталі 2009 року (попередній термін – I квартал 2009 року).

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 136,9 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 1,4% (з 414 672,0 тис. грн. до 420 677,3 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та довгострокових фінансових інвестицій. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облигації та довгострокові кредити банків.

Загальна заборгованість ТОВ «Метроном» за позиками на кінець березня 2009 року становила 289 751,0 тис. грн., що складає 68,9% джерел формування валюти балансу.

11 квітня 2008 року випуск облігацій серій А, В було зареєстровано в ДКЦПФР.
24 квітня 2008 року облігації усіх серій було розміщено в повному обсязі на загальну суму 204 967 925,00 грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Метроном» підтверджено на рівні **uaB+**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	3,1	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	0,0	89,8	50,0	52,4
первісна вартість	0,0	105,4	73,0	84,0
знос	0,0	15,6	23,0	31,6
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	207 134,0	215 073,4
інші фінансові інвестиції	0,0	838,3	1 439,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	3,1	928,1	208 629,0	215 125,8
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	906,4	22 824,7	2 202,0	126 854,7
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	104 820,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	52,2	3 742,2	27 670,0	27 286,2
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	26,2	1 715,7	66 438,0	50 154,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	30,9	34,3	4 489,0	931,5
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	45,0	161,0	0,0
Усього за розділом II	1 015,7	28 361,9	205 780,0	205 226,5
III. Витрати майбутніх періодів	0,5	1,0	263,0	325,0
БАЛАНС	1 019,3	29 291,0	414 672,0	420 677,3

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	19,3	29,4	(105 956,0)	(106 091,9)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 019,3	1 029,4	(104 956,0)	(105 091,9)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	184 800,0	184 800,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	309 919,0	309 918,9
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	24 139,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	24 139,0	494 719,0	494 718,9
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	4 038,0	3 858,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	5,2	12,0	14,6
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	3,2
з оплати праці	0,0	0,0	1,0	6,1
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	4 117,5	20 858,0	27 167,9
Усього за розділом IV	0,0	4 122,7	24 909,0	31 050,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 019,3	29 291,1	414 672,0	420 677,3

Дані звіту про фінансові результати, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	24 139,0	141 806,2	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	10,1	47,5	2,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	141 853,7	2,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	485,6	20 468,6	61 196,2	8 011,2
Матеріальні витрати	0,2	215,9	3 040,5	0,1
Витрати на оплату праці	25,8	127,2	136,3	7,5
Відрахування на соціальні заходи	9,9	48,9	58,7	2,9
Амортизація	0,0	15,6	15,4	1,3
Інші операційні витрати	449,7	44 200,0	200 908,8	8 138,8
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	24,7	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	14,0	0,0
Разом витрати	485,6	24 139,0	143 002,2	139,4
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(1 148,5)	(136,9)



Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на кінець 2008 р.



Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на початок квітня 2009 р.