

Рейтинговий звіт METR 002-011 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:	14.09.2010 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 II квартал 2010 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.	24.12.2009 р.	23.03.2010 р.	08.06.2010 р.	14.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 наявністю відповідних виробничих потужностей ТОВ «ІБК «Центробуд», яке виступає Генеральним підрядником будівництва багатофункціонального комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В.;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (станом на 30.06.2010 р. складає 51,36%).

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

- затримкою будівництва житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (плановий термін здачі частини об'єкта в експлуатацію – I квартал 2009 року, змінений термін – грудень 2010 року);
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав за договором генерального підряду та прав на об'єкт незавершеного будівництва, приміщення в якому мають бути передані за випуском облігацій;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (113 506,6 тис. грн. станом на 30.06.2010 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	1 019,3	29 291,0	414 672,0	454 137,6	463 287,3	476 441,8
Власний капітал	1 019,3	1 029,4	(104 56,0)	(117 021)	(114 344,5)	(113 506,6)
Дебіторська заборгованість	78,4	5 457,9	94 108,0	37 100,1	35 946,1	42 258,7
Запаси	906,4	22 824,7	107 022,0	196 383,3	206 682,8	226 648,1

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	12 995,6	3 384,6	17 390,3
Разом витрати	485,6	24 139,0	25 060,4	708,1	13 875,9
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(12 064,8)	2 676,5	3 514,1

ТОВ «Метроном» зареєстровано 18.08.2003 р. за адресою: м. Київ, вул. Вербова, буд. 24. Основними напрямками діяльності ТОВ «Метроном» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

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 облігації серій А та 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 30.06.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта по вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва, за даними компанії, складає 51,36%. Роботи за 34 будинками знаходяться на завершальній стадії (закінчуються роботи по внутрішнім інженерним мережам та благоустрій прилеглої території). Каркас ще 8 будинків зведено на рівні 2 поверху, тривають роботи з коректування проектних рішень. За рештою будинків вивчається можливість внесення змін в проектну документацію. Згідно інформації наданої Емітентом введення 34 будинків в експлуатацію заплановано в грудні 2010 року.

У першому півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 18,5% – до 3 632,2 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Протягом січня-червня поточного року кількість угод купівлі-продажу житлової нерухомості у місті Києві відносно аналогічного періоду попереднього року зросла, хоча пропозиція все ж таки значно перевищує попит. Ціни після падіння 2009 року дещо стабілізувалися, у 2010 році значного коливання цін не очікується. На первинному ринку зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Метроном» збільшилась на 2,8% (з 463 287,3 тис. грн. до 476 441,8 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів

капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту, при цьому скоротився обсяг довгострокових інвестицій. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облігації та довгострокові кредити банків. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Метроном» протягом 6 міс. 2010 року була збитковою. Так, за 6 міс. 2010 року підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 3 514,4 тис. грн.

В своїй діяльності ТОВ «Метроном» активно використовує залучені кошти. Так заборгованість за кредитом станом на 30.06.2010 р. складає 189 768,0 тис. грн. Також товариство користується позикою від нерезидента, заборгованість за якою станом на 30.06.2010 р. складає 109 907,3 тис. грн.

11 квітня 2008 року випуск облігацій серій А та 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».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І.Смаковський

Додатки

Дані балансу, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	89,8	50,0	7,8	7,0	6,2
первісна вартість	105,4	73,0	18,4	18,4	18,4
знос	15,6	23,0	10,6	11,4	12,2
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	207 134,0	220 260,1	220 260,1	207 133,0
інші фінансові інвестиції	838,3	1 439,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	928,1	208 629,0	220 267,9	220 267,1	207 139,2
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	22 824,7	2 202,0	196 383,3	206 682,8	226 648,1
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	104 820,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	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	2,3
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	3 742,2	27 670,0	28 262,3	28 338,0	29 669,4
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 715,7	66 438,0	8 837,8	7 608,1	12 587,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	34,3	4 489,0	1,3	0,2	4,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	45,0	161,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	28 361,9	205 780,0	233 484,7	242 629,1	268 910,8
III. Витрати майбутніх періодів	1,0	263,0	385,0	391,1	391,8
БАЛАНС	29 291,0	414 672,0	454 137,6	463 287,3	476 441,8

ПАСИВ	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Власний капітал					
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	29,4	(105 956,0)	(118 021,0)	(115 344,5)	(114 506,6)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 029,4	(104 956,0)	(117 021,0)	(114 344,5)	(113 506,6)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	0,0	184 800,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	309 919,0	507 599,4	505 325,4	504 643,2
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	24 139,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	24 139,0	494 719,0	507 599,4	505 325,4	505 325,4
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	4 038,0	4 101,9	4 038,7	21 857,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	5,2	12,0	13,7	15,9	15,9
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,5	3,3	3,3
з оплати праці	0,0	1,0	1,0	6,0	6,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	4 117,5	20 858,0	59 442,1	68 242,5	63 423,0
Усього за розділом IV	4 122,7	24 909,0	63 559,2	72 306,4	85 305,2
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	29 291,1	414 672,0	454 137,6	463 287,3	476 441,8

Дані звіту про фінансові результати, тис. грн.

Показник	2006	2007	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Інші операційні доходи	0,0	24 139,0	4 571,6	3 384,6	4 245,5
Інші звичайні доходи	0,0	10,1	8 424,0	0,0	13 142,9
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	12 995,6	3 384,6	17 390,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	485,6	20 468,6	89 083,0	10 406,3	30 137,9
Матеріальні витрати	0,2	215,9	94,2	178,1	1 562,7
Витрати на оплату праці	25,8	127,2	36,4	23,3	46,9
Відрахування на соціальні заходи	9,9	48,9	11,9	9,1	18,3
Амортизація	0,0	15,6	11,1	0,8	1,6
Інші операційні витрати	449,7	44 200,0	103 248,0	10 903,1	29 257,2
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	8 396,1	0,0	13 127,1
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Разом витрати	485,6	24 139,0	25 060,4	708,1	13 875,9
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(12 064,8)	2 676,5	3 514,4

Додаток до рейтингового звіту №3



Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на вересень 2009 р. та на березень 2010 р.



Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на травень 2010 р.



Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на вересень 2010 р.