

Рейтинговий звіт MTRG 001-001

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання

Тип кредитного рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Емітент:	ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»
Вид облігацій:	Іменні, відсоткові звичайні (незабезпечені)
Форма існування:	бездокументарна
Серія:	D, E, F, G
Обсяг випуску за номіналом:	200 000 000,00 грн., в тому числі: <ul style="list-style-type: none">• серії D – 50 000,00 тис. грн.;• серії E – 50 000,00 тис. грн.;• серії F – 50 000,00 тис. грн.;• серії G – 50 000,00 тис. грн.
Номінальна вартість:	1 000,00 грн.
Кількість облігацій:	50 000 шт.
Термін обігу:	серії D з 03 березня 2008 року по 25 лютого 2013 року; серії E з 03 червня 2008 року по 28 травня 2013 року; серії F з 03 вересня 2008 року по 28 серпня 2013 року; серії G з 03 грудня 2008 року по 27 листопада 2013 року
Термін розміщення:	серії D з 03 березня 2008 року по 02 березня 2009 року; серії E з 03 червня 2008 року по 02 червня 2009 року; серії F з 03 вересня 2008 року по 02 вересня 2009 року; серії G з 03 грудня 2008 року по 02 грудня 2009 року
Термін погашення:	серії D з 25 лютого 2013 року по 26 лютого 2013 року; серії E з 28 травня 2013 року по 29 травня 2013 року; серії F з 28 серпня 2013 року по 29 серпня 2013 року; серії G з 27 листопада 2013 року по 28 листопада 2013 року
Кількість відсоткових періодів, відсотковий період:	20 відсоткових періодів, відсотковий період складає 91 календарний день
Відсоткова ставка:	на перший – шостий процентні періоди процентна ставка встановлюється в розмірі 16,0% річних, з п'ятого по восьмий, з дев'ятого по дванадцятий, з тринадцятого по шістнадцятий та з сімнадцятого по двадцятий процентні періоди встановлюється Емітентом виходячи з ринкової кон'юнктури
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	BB
Прогноз:	стабільний
Дата визначення:	28.12.2007 р.

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» за 2002– 9 місяців 2007 рр., а також внутрішню інформацію, надану підприємством у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим підприємством, 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	20.10.2005
Рівень рейтингу	uaBB
прогноз	стабільний

Визначення поточного кредитного рейтингу

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ НІЖ ДОСТАТНЯ порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

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

- наявністю у власності Емітента (через володіння та корпоративні права) об'єктів нерухомості та земельних ділянок під забудову, на яких планується до 2012 року здійснювати будівництво шісти об'єктів нерухомості; на кінець 2007 року загальні витрати на будівельні проекти Товариства становили 206 млн. грн. (17,5% від запланованого обсягу).
- належністю Емітента до юридично неоформленої міжнародної групи компаній MIDLAND GROUP, яка, зокрема займається інвестиційно-будівельною діяльністю у Росії та Україні; можливістю фінансової підтримки з боку компаній групи.

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

- значним борговим навантаженням: з урахуванням запланованого випуску облігацій сукупна заборгованість за фінансовим зобов'язаннями складе 552 млн. грн., що майже у 10 разів перевищує обсяг власного капіталу Емітента (станом на 30.09.2007 р. – 57 млн. грн.) та очікуване збільшення боргу, що пов'язане зі збільшенням обсягу інвестицій у заплановані проекти до 1,2 млрд. грн.).
- ризиками, що пов'язані з перерозподілом коштів всередині групи компаній без урахування інтересів Емітента.
- залежністю успішності реалізації інвестиційно-будівельних проектів від кон'юнктури ринку нерухомості.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	30.09.2007
Актив	20 341,8	27 943,0	48 994,7	87 007,5	239 442,8	454 368,2
Необоротні активи	13 420,3	22 126,4	23 409,3	24 612,4	15 070,1	246 040,7
Власний капітал	4 143,7	8 196,1	20 595,3	34 826,1	56 002,6	56 810,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 790,3	3 225,7	11 925,0	10 843,4	22 575,9	49 662,6
Довгострокові зобов'язання	12 421,8	15 620,8	15 510,7	15 000,0	136 200,0	326 350,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	2 924,4	3 536,0	12 668,5	4 697,6	29 896,2	32 800,9

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2002	2003	2004	2005	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
Чистий обсяг продажів	32 594,9	36 840,2	90 152,3	60 298,7	10 217,0	13 540,8	101 821,8
Валовий прибуток (збиток)	1 395,1	2 009,4	6 398,2	9 975,5	723,7	820,5	13 083,1
Операційний прибуток (збиток)	(-) 756,0	(-) 111,3	17 375,0	2 363,7	(-) 2 959,3	(-) 4 375,8	4 726,8
Чистий прибуток (збиток)	335,8	2 025,0	12 399,2	15 630,8	6 397,0	21 176,5	4 007,4

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ	10
ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР».....	10
ВІДОМОСТІ ПРО УЧАСНИКІВ ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР».....	10
1.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ГРУПУ КОМПАНІЙ.....	11
2. АНАЛІЗ РИНКУ	15
2.1. ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНІ ТЕНДЕНЦІЇ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ У 2006 РОЦІ.....	15
2.2. РОЗВИТОК РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА ПРОТЯГОМ 2006 РОКУ.....	16
2.3. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА ПРОТЯГОМ 9 МІСЯЦІВ 2007 РОКУ.....	21
2.4. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. ОДЕСИ ПРОТЯГОМ 9 МІСЯЦІВ 2007 РОКУ.....	23
3. АНАЛІЗ ПІДПРИЄМСТВА	26
3.1. АНАЛІЗ ОРГАНІЗАЦІЙНОЇ СТРУКТУРИ ТА КАДРОВОГО СКЛАДУ.....	26
3.2. ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ.....	28
3.3. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНУ ДІЯЛЬНІСТЬ ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР».....	32
4. ФІНАНСОВИЙ АНАЛІЗ	37
4.1. АНАЛІЗ СТРУКТУРИ БАЛАНСУ ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР».....	37
4.2. АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ОСНОВНИХ ПОКАЗНИКІВ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА.....	41
4.3. АНАЛІЗ ГРОШОВИХ ПОТОКІВ ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР».....	44
5. АНАЛІЗ БОРГОВИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»	48
5.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО БАНКІВСЬКІ ПОЗИКИ.....	48
5.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ.....	49
6. СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ ТА ПРОГНОЗ ДОХОДІВ ТА ВИТРАТ ЕМІТЕНТА В РЕЗУЛЬТАТІ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	55
ВИСНОВОК	57
ДОДАТКИ	58
Додаток до Рейтингового звіту №1.....	59
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	61

Резюме

ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» було зареєстровано у 1997 році у м. Києві. Основним видом діяльності підприємства є оптова торгівля технологічною сировиною для виробництва металопродукції, такою як руда, цинк, лісоматеріали, вугілля; торгівля металопродукцією виробництва металургійних комбінатів України, послуги з надання в оренду офісних приміщень та реалізація будівельних проектів. Статутний фонд Товариства станом на 30.09.2007 р. сплачений повністю і становить 2 059 310 грн., власником 98,33% частки у статутному капіталі Емітента є компанія «YAKINTON LIMITED», Дублін, Ірландія, яка повністю здійснює контроль над діяльністю Товариства. Станом на 30.09.2007 р. кількість штатних працівників Товариства складала 72 особи.

Основний учасник Емітента компанія «YAKINTON LIMITED» входить до складу компаній MIDLAND GROUP з Великої Британії, яка реалізувала цілу низку будівельних проектів комерційної нерухомості у Росії та на Україні. На Україні група компаній реалізує проект будівництва супер- і гіпермаркетів «Амстор» через однойменне підприємство. На кінець 2007 року мережа налічує 17 великоформатних торговельних центрів у 8-ми містах України у Донецькій, Запорізькій, Миколаївській, Полтавській і Луганській областях. На сьогодні загальна площа торговельної мережі перевищує 220 тис. кв. м, на етапі будівництва перебувають 10 об'єктів супермаркетів загальною площею близько 100 тис. кв. м, 14 об'єктів перебувають на стадії проектування. Протягом найближчих двох років компанія планує збільшити площі магазинів до 500 тис. кв. м.

Компанія Емітент – ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» володіє частками у статутному капіталі інших підприємств, станом на 30.09.2007 р. на суму 198 523,2 тис. грн., у тому числі корпоративними правами у підприємствах, які володіють нерухомістю і земельними ділянками. Станом на 31.12.2006 р. ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» опосередковано (через Об'єднання «Донецькпродторг») володіло часткою – 5,56% у статутному капіталі ТОВ «Амстор».

Протягом аналізованого періоду обсяги доходу Емітента не мали чітко вираженої тенденції. Так, протягом 2005 року дохід від реалізації продукції і надання нерухомості в оренду становив 62 702,0 тис. грн., у 2006 році – 16 170,1 тис. грн., а протягом 9 місяців 2007 року – 104 609,5 тис. грн. Збільшення доходу, за результатами 9 місяців 2007 року, пов'язано зі збільшенням реалізації вугілля і залізної руди, також у 2007 році Товариство розпочало реалізацію цинку і феросплавів. Найбільший дохід, за результатами 9 місяців 2007 року, підприємство отримало від реалізації цинку (43,6% на суму 45 649,1 тис. грн.) і від реалізації залізної руди (39,3% на суму 41 117,2 тис. грн.). Основними споживачами продукції Емітента є ВАТ «ММК ім. Ілліча» і підприємства групи компаній, які пов'язані між собою через учасників.

Окрім реалізації продукції аналізоване підприємство отримує доходи від надання в оренду площ власного офісного центру, корисна площа якого становить 1 215,5 кв. м, з яких 1 065,5 кв. м підприємство надає в оренду стороннім

організаціям. За результатами 9 місяців 2007 року дохід від надання нерухомості в оренду становив 3 409,2 тис. грн.

Одним з напрямів діяльності ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» є реалізація інвестиційно-будівельних проектів. Так, компанією у 2004 році було реалізовано проект будівництва офісного центру по вул. Турівській, 15 у м. Києві, загальною площею 1 379 кв. м. Сьогодні компанія реалізує шість будівельних проектів, які розташовані у м. Києві, Одесі і Маріуполі. Для реалізації проектів Товариство придбало об'єкти нерухомості під реконструкцію і земельні ділянки під забудову. На сьогодні проводиться розроблення проектів будівництва і затвердження проектної документації. Проекти передбачають будівництво офісних центрів, готельного і житлово-офісного комплексу загальною площею 102 611 кв. м, з яких нерухомість під реконструкцію складає 15 322 кв. м загальної площі. Загальні витрати на п'ять будівельних проектів компанії (включаючи витрати на придбання об'єктів нерухомості, витрати на будівництво і обслуговування залученого капіталу) становлять понад 1 млрд. грн. На кінець 2007 року ринкова вартість об'єктів нерухомості, якими прямо чи опосередковано володіє Емітент, становить у гривневому еквіваленті 269 165 тис. грн. Товариство у 2008-2009 роках планує здати в експлуатацію два офісні центри у м. Києві загальною площею 30 591 кв. м, а протягом 2010-2012 років готельний і житлово-офісний комплекс у м. Одесі і офісний центр у м. Києві.

Протягом аналізованого періоду попит на ринку комерційної нерухомості м. Києва був значно більшим за наявну пропозицію. Загальний об'єм офісних площ м. Києва на кінець 2006 року склав трохи більше 600 тис. кв. м, що на 38% більше ніж на кінець 2005 року (435 тис. кв. м). Через активізацію підприємницької діяльності у столиці попит на офісні приміщення протягом 9 місяців 2007 року продовжував зростати, зокрема на офісні приміщення класу В перевищував пропозицію у два рази. Користуючись чим, господарі практично всіх нових об'єктів укладають договори з орендарями офісних приміщень задовго до введення будівель в експлуатацію. Найбільшим попитом користуються офісні приміщення, що розташовані в центральних та прилеглих до центру районах. На ринку нерухомості м. Одеси ситуація повторювала загальноукраїнську тенденцію, так протягом аналізованого періоду збільшувалося будівництво офісних центрів, житлових комплексів і котеджних містечок.

Протягом 2002-9 місяців 2007 років активи ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» зросли у 22,3 рази – до 454 368,2 тис. грн. Збільшення відбувалось як за рахунок оборотних активів, так і довгострокових. Поточні активи протягом аналізованого періоду збільшилися з 6 753,8 тис. до 207 844,9 тис. грн. (45,7% від активів) і станом на 30.09.2007 року на 75,4% склалися з поточних фінансових інвестицій на суму 156 810,9 тис. грн. (переважно цінні папери пов'язаних компаній). Вартість необоротних активів протягом аналізованого періоду, збільшилась з 13 420,3 тис. до 246 040,7 тис. грн. (54,2% валюти балансу), переважно за рахунок збільшення довгострокових фінансових інвестицій, через придбання корпоративних прав інших підприємств. Протягом 9 місяців 2007 року довгострокові фінансові інвестиції Емітента збільшилися з 3 242,8 тис. до 198 523,2 тис. грн. (80,7% від необоротних активів).

Протягом аналізованого періоду основним джерелом фінансування діяльності Емітента переважно були довгострокові зобов'язання, які збільшились з 12 421,8 тис. – до 326 350,0 тис. грн. (71,8% від пасивів) і станом на кінець третього кварталу поточного року склалися з довгострокових кредитів банків (30 300,0 тис. грн.) і інших довгострокових фінансових зобов'язань, за якими обліковуються зобов'язання компанії за емітованими облігаціями серій А, В та С (296 050 тис. грн.). Поточні зобов'язання станом на 30.09.2007 р. майже на половину склалися з дебіторської заборгованості (32 800,9 тис. грн.), решту становили короткострокові кредити банків (27 000,0 тис. грн.) та видані векселя на суму 11 407,3 тис. грн. Власний капітал Товариства, протягом аналізованого періоду збільшився з 4 143,7 тис. до 56 810,0 тис. грн. (12,5% від пасивів) через збільшення у 2003 році статутного капіталу (до 2 059,3 тис. грн.) і збільшення протягом аналізованого періоду нерозподіленого прибутку, який станом на 30.09.2007 р. складав 54 235,9 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду, через значну питому вагу найбільш ліквідних активів (короткострокові фінансові інвестиції) у валюти балансу, Емітент демонструє високі значення показників ліквідності, зокрема за результатами 9 місяців 2007 року коефіцієнти загальної і швидкої ліквідності становили 2,92 рази, абсолютної – 2,22 рази. Протягом аналізованого періоду збільшувалось значення чистого оборотного капіталу, хоча у 2007 році зменшилось до 136 636,7 тис. грн. Значення показників фінансової стійкості Емітента протягом аналізованого періоду зменшувались і за результатами 9 місяців 2007 року коефіцієнт фінансової незалежності становив 0,13 рази. У 2007 році підприємство значні суми вкладало у довгострокові фінансові інвестиції, так за результатами 9 місяців 2007 року значення чистого робочого капіталу мало від'ємне значення на суму (-) 189 230,7 тис. грн.

Чистий дохід від реалізації продукції ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» протягом аналізованого періоду не мав чітко вираженої тенденції і за результатами 2006 року становив 13 540,8 тис. грн., на відміну від результатів 2005 року – 60 298,7 тис. грн. Протягом 9 місяців 2007 року компанія отримала чистий дохід на суму 101 821,8 тис. грн. (за аналогічний період попереднього року – 10 217,0 тис. грн.). Протягом 2002-2006 років чистий прибуток Емітента збільшувався від 335,8 тис. до 21 176,5 тис. грн., а за результатами 9 місяців поточного року становив 4 007,4 тис. грн. (за аналогічний період 2006 року – 6 397,0 тис. грн.).

Протягом аналізованого періоду грошовий потік від операційної діяльності ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» переважно був від'ємний, але протягом 2004 року становив 17 231,1 тис. грн. Оборотні активи Товариства збільшились на суму 13 647,5 тис. грн., поруч із збільшенням поточних зобов'язань на суму 12 052,4 тис. грн. Товариство активно займалося придбанням і реалізацією фінансових інвестицій (торгівля цінними паперами), яких протягом аналізованого періоду було придбано на суму 746 354,7 тис. грн., а реалізовано на суму 556 342,6 тис. грн. Загальна сума придбаних необоротних активів становила 19 397,5 тис. грн. Протягом 2004-2006 років збільшилася сума отриманих дивідендів з 10 816,7 тис. до 34 319,4 тис. грн. Товариство активно залучало (189 880,9 тис. грн.) і сплачувало тіло кредитних ресурсів (168 427,5 тис. грн.), а у 2003 році здійснило збільшення власного капіталу на суму 2 024,9 тис. грн. Слід

зазначити, що протягом аналізованого періоду інвестиції Товариства здійснювались за рахунок фінансової діяльності.

Протягом 2002-2006 років показник ЕВІТДА (надходження підприємства до виплати відсотків, податків та амортизаційні відрахування) збільшився в 11,9 рази – до 29 893,6 тис. грн., а за результатами 9 місяців поточного року становив 30 329,4 тис. грн., що в 2,3 рази перевищує показник аналогічного періоду попереднього року. Сгенерований показник ЕВІТДА в останні роки більше ніж у п'ять разів перевищував суму відсотків на обслуговування боргу, але за результатами 2007 року зменшився до 1,3 рази. Покриття показником ЕВІТДА загальних витрат на обслуговування кредитних ресурсів у 2006 році зменшився з 0,73 до 0,39 рази.

Заборгованість ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» за трьома кредитами банків станом на 30.09.2007 р. складала 53 700,0 тис. грн. (11,8% від пасивів). У четвертому кварталі поточного року підприємство отримало кредит на суму 16 800,0 тис. дол. США і погасило на суму 25 000,0 тис. грн. Заставою за кредитами виступають об'єкти нерухомості і майнові права, погашення отриманих кредитів відбуватиметься у 2008 і 2010 роках.

Загалом, обсяг запланованої емісії облігацій складає близько 44% від величини активів Емітента (станом на 30.09.2007 р.). Фінансові ресурси у сумі 200 000,0 тис. грн., отримані від розміщення облігацій, Емітент планує спрямувати на поповнення обігових коштів, придбання корпоративних прав та цінних паперів, фінансування реконструкції та будівництва нових будівель, для наступного надання приміщень в оренду під офіси. Джерелами погашення та виплати відсоткового доходу за облігаціями є кошти Емітента, отримані від господарської діяльності, що залишаються після проведення розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Слід також зазначити, що протягом своєї діяльності Емітентом було випущено облігації трьох серій, які розміщені на суму 296 050,0 тис. грн., що з урахуванням запланованого випуску у 8,7 рази перевищує суму власного капіталу Товариства, станом на 30.09.2007 р. Термін обігу запланованої емісії облігацій складатиме п'ять років. Погашення облігацій серії В (на суму 150 000,0 тис. грн.) відбуватиметься у 2009 році, серії С (на суму 131 050,0 тис. грн.) – у 2010 році. Облігації серії В і С розміщувалися серед зазначеного кола осіб.

1. Загальна інформація

Інформація про ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

Товариство з обмеженою відповідальністю «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» (далі – ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР», скорочена назва ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР») зареєстроване Подільською районною у м. Києві державною адміністрацією 15.09.1997 р. за №1 071 105 0002 000428, код ЄДРПОУ 25201389.

Юридична адреса та місцезнаходження Товариства: м. Київ, вул. Турівська, 15.

Основним видом діяльності підприємства є оптова торгівля технологічною сировиною для виробництва металопродукції, такою як руда, цинк, лісоматеріали, вугілля; торгівля металопродукцією виробництва металургійних комбінатів України, а також послуги з надання в оренду офісних приміщень та реалізація будівельних проектів.

Основними споживачами продукції Товариства є: ВАТ «ММК ім. Ілліча» (лісоматеріали, металобрухт, цинк), ТОВ «Стіл Трек» (металобрухт, сталь, руда), ТОВ «Аріс» (сталь), ТОВ «Донецькенергоремонт» (сталь), ТОВ «Азов-сі-Термінал» (сталь), ТОВ «Техпроект-Б» (сталь), ТОВ «Південно-східна промислова група» (сталь), ТОВ «МД Холдинг» (руда).

Основними постачальниками: ТОВ «Азов-сі-Термінал» (руда), ЗАТ «Ілліч Сталь», ТОВ ПКФ «Авів» (вугілля), ТОВ «НПФ Логос» (лісоматеріали), ТОВ «Опсидіант», ТОВ «Техпроект-Б» (цинк), ТОВ «НПНФ Естер» (ліс).

Основні орендатори: ТОВ «МД Холдинг», ТОВ «Стіл Трек», ТОВ «Торговий дім Запоріжсталь».

Відомості про учасників ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

Статутний фонд ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» станом на 30.09.2007 р. сплачений повністю і становить 2 059 310 грн. (Таблиця 1.1).

Таблиця 1.1. Відомості про учасників ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

Учасник	Частка у статутному капіталі, %	Сума, грн.
Компанія «YAKINTON LIMITED», Дублін, Ірландія	98,33	2 024 935,0
КУА «ЕССЕТС ДЕВЕЛОПМЕНТ КЕПІТАЛ» в інтересах ПЗНВІФ «МД-ІНВЕСТ»	1,66	34 072,0
Кузнецов Олександр Вадимович	0,01	302,8
Разом:	100,0	2 059 310,0

Як видно з наведених даних, власником 98,33% частки у статутному капіталі підприємства є компанія «YAKINTON LIMITED», яка повністю здійснює контроль над діяльністю Товариства.

Емітент не бере участь у холдингових компаніях, концернах та асоціаціях. Заходи регулюючих органів до підприємства не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 10 000 грн., не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді.

ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» було зареєстровано у 1997 році у м. Києві. Основним видом діяльності підприємства є оптова торгівля технологічною сировиною для виробництва металопродукції, такою як руда, цинк, лісоматеріали, вугілля; торгівля металопродукцією виробництва металургійних комбінатів України, послуги з надання в оренду офісних приміщень та реалізація будівельних проектів. Статутний фонд Товариства станом на 30.09.2007 р. сплачений повністю і становить 2 059 310 грн., власником 98,33% частки у статутному капіталі Емітента є компанія «YAKINTON LIMITED», Дублін, Ірландія, яка повністю здійснює контроль над діяльністю Товариства.

1.1. Інформація про групу компаній

Основний учасник Емітента компанія «YAKINTON LIMITED» входить до складу компаній MIDLAND GROUP з Великої Британії, яка реалізувала цілу низку будівельних проектів комерційної нерухомості у Росії. Зокрема, у 2003 році у м. Москва на Арбаті групою було реалізовано проект Midland Plaza загальною площею 24,1 тис. кв. м. У складі зведеної будівлі 14,5 тис. кв. м офісних приміщень, 3-рівневий підземний паркінг, супермаркет. Сьогодні у Москві компанія реалізує два проекти будівництва бізнес-центрів загальною площею 61,5 тис. і 55,0 тис. кв. м.

(Довідка: Основним підприємством групи є інвестиційна компанія – Midland Resources Holding LTD, яку було засновано у 1994 році колишніми громадянами СРСР Алексом Шнайдером та Едуардом Шифріним, який сьогодні очолює посаду Голови ради директорів компанії. За даними групи, її оборот у 2006 році становив 3 млрд. дол. США.)

На Україні група компаній MIDLAND через ТОВ «Амстор» реалізує проект будівництва супер- і гіпермаркетів «Амстор», та організовує роздрібну торгівлю продовольчими і непродовольчими товарами через власну мережу супермаркетів. На кінець 2007 року мережа налічує 17 великоформатних торговельних центрів у 8-ми містах України у Донецькій, Запорізькій, Миколаївській, Полтавській і Луганській областях.

На сьогодні загальна площа торговельної мережі перевищує 220 тис. кв. м, на етапі будівництва перебувають 10 об'єктів супермаркетів загальною площею близько 100 тис. кв. м, 14 об'єктів перебувають на стадії проектування. Протягом найближчих двох років компанія планує збільшити площі магазинів до 500 тис. кв. м.

У стратегічних планах компанії «Амстор» є освоєння нового формату торговельно-розважальних центрів, зараз у стадії проектування перебувають чотири таких проекти, площа кожного з яких від 60 до 200 тис. кв. м.

Інтереси групи компаній MIDLAND також поширюються на виробництво і реалізацію сталі, так в Україні група є основним акціонером і контролює ЗАТ «Запоріжсталь» (Єдуард Шифрін займає посаду Голови наглядової ради підприємства), а в Росії володіє 100% пакетом акцій металургійного холдингу «РусСпецСталь».

Компанія Емітент – ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» володіє частками у статутному капіталі інших підприємств, перелік яких наведено у таблиці (Таблиця 1.2).

Таблиця 1.2. Частки ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» у статутному капіталі інших підприємств, станом на 30.09.2007 р.

№	Учасник	Частка у статутному капіталі, %	Сума, тис. грн.
1.	ТОВ «Кріейтор»	95,10	76 079,2
2.	ТОВ «ТБ Запорожсталь»	25,00	45 001,2
3.	ВТП «Запоріжсталь-Інвест-Торгпром»	23,78	21 405,9
4.	ТОВ «ТБ «Вогнетривів»	24,99	16 868,0
5.	ТОВ «Стіл Трек»	24,99	16 866,4
6.	ТОВ «Центросталь»	25,00	11 246,6
7.	ТОВ «Одеський палац моряків»	100,00	8 270,9
8.	Страхова компанія «МД Гарант»	9,95	995,7
9.	Хмельницький ЗАТ «Втормет»	42,52	719,8
10.	КУА «ЕССЕТС ДЕВЕЛОПМЕНТ КЕПІТАЛ»	6,25	500,0
11.	ТОВ «Центротранс»	8,26	310,0
12.	ТОВ «Декоративні культури»	97,00	10,4
13.	Об'єднання «Донецькпродторг»	24,00	2,3
14.	ТОВ «Фудсервіс»	19,50	4,0
15.	ТОВ «Торгівельна фірма «Продсервіс»	59,70	14,2
	Інші	-	228,6
	Разом:		198 523,2

У статутному капіталі ТОВ «Одеський палац моряків» і ТОВ «Кріейтор», які володіють об'єктами нерухомості, частка Емітента становить 100,0% і 95,1% відповідно, у ТОВ «Декоративні культури», яке володіє земельною ділянкою у Мариуполі – 97,0%. Станом на 31.12.2006 р. ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» опосередковано (через Об'єднання «Донецькпродторг») володіло часткою – 5,56% у статутному капіталі ТОВ «Амстор».

Основний учасник Емітента компанія «YAKINTON LIMITED» входить до складу компанії MIDLAND GROUP з Великої Британії, яка реалізувала низку будівельних проектів комерційної нерухомості у Росії та на Україні. На Україні група компаній реалізує проект будівництва супер- і гіпермаркетів «Амстор» через однойменне підприємство. На кінець 2007 року мережа налічує 17 великоформатних торговельних центрів у 8-ми містах України у Донецькій, Запорізькій, Миколаївській, Полтавській і Луганській областях. На сьогодні загальна площа торговельної мережі перевищує 220 тис. кв. м, на етапі будівництва перебувають 10 об'єктів супермаркетів загальною площею близько 100 тис. кв. м, 14 об'єктів знаходяться на стадії проектування. Протягом найближчих двох років компанія планує збільшити площі магазинів до 500 тис. кв. м.

Компанія Емітент – ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» володіє частками у статутному капіталі інших підприємств, станом на 30.09.2007 р. на суму 198 523,2 тис. грн., у тому числі корпоративними правами у підприємствах, які володіють нерухомістю і земельними ділянками. Станом на 31.12.2006 р., ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» опосередковано (через Об'єднання «Донецькпродторг») володіло часткою – 5,56% у статутному капіталі ТОВ «Амстор».

2. Аналіз ринку

2.1. Загальнодержавні тенденції на ринку нерухомості у 2006 році

Протягом 2006 року будівельними організаціями України виконано будівельних робіт на суму 38,0 млрд. грн., що на 9,8% більше ніж у 2005 році.

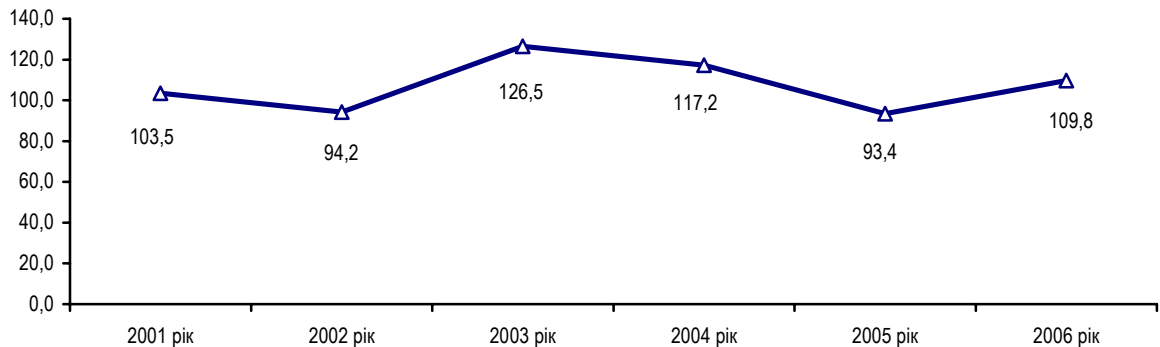


Рисунок 2.1. Зміни обсягів будівельних робіт протягом 2001 – 2006 років, у % до попереднього року

Джерело: Держкомстат

Обсяги робіт протягом 2006 року вирости за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема, на 11,0% збільшено обсяги робіт на будівництві завершених будівель та споруд, у т. ч. – на 12,8% зросло будівництво будівель.

У 2006 року за характером будівництва обсяги робіт розподілилися наступним чином: три чверті загальнодержавного обсягу склали роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння, решта – з капітального і поточного ремонту (16,0% та 9,0% відповідно).

Найбільший обсяг будівельних робіт було виконано у м. Києві – 10 343,4 млн. грн., Донецькій – 3 826,3 млн. грн., Дніпропетровській – 2 234,1 млн. грн., Львівській – 1 972,6 млн. грн. та Харківській області – 1 995, 1 млн. грн.

За період з початку 2006 року збільшили обсяги робіт будівельники 22 регіонів країни. Значно (на 21 – 29%) зросло будівництво у Кіровоградській, Львівській, Волинській та Чернівецькій областях.

Самі високі ціни на житло в Україні зафіксовані у Києві, найменший ріст цін спостерігається в Донецьку. У п'ятірку міст з найвищими цінами на житло входять: м. Київ (середня ціна станом на 01.01.2007 року – 2 600,0 дол. США за кв. м), м. Одеса (1 820,0 дол. США за кв. м), м. Дніпропетровськ (1 340,0 дол. США за кв. м), м. Севастополь (1 275,0 дол. США за кв. м) та м. Харків (1 170,0 дол. США за кв. м).

2.2. Розвиток ринку комерційної нерухомості м. Києва протягом 2006 року

Попит на ринку комерційної нерухомості значно більший за наявну пропозицію. За прогнозами операторів ринку, ситуація має вирівнятися не раніше 2009 – 2010 років. Серед основних тенденцій, що притаманні ринку комерційної нерухомості на даному етапі його розвитку варто виділити наступні:

- попит продовжує перевищувати пропозицію;
- продовжується зростання орендних ставок;
- питома вага вакантних місць у бізнес-центрах класу А та В складає не більше 3%;
- обсяг пропозиції продовжує зростати, зберігаючи тенденцію попередніх років.

Складська нерухомість

На сьогодні у м. Києві і Київській області практично відсутні складські потужності класу А та В. Складський сегмент являється найменш розвинутим у комерційній нерухомості Києва, потреба в площах якого, враховуючи бурхливий розвиток українського ринку оптової і дрібнооптової торгівлі, регулярно збільшується.

На даному етапі українські компанії зазнають гострої потреби у високоякісних послугах складських площ. На сьогоднішній день у Києві загальна ємкість ринку складських приміщень складає близько 500 тис. кв. м.

Основних користувачів складської нерухомості можна розділити на три групи:

- крупні компанії-виробники і професійні логістичні компанії. Найчастіше мають власні спеціалізовані складські комплекси. Орендують склади загальною площею 3 000 – 10000 кв. м;
- торгові компанії з широкою мережею роздрібною торгівлі, дистриб'юторські українські і міжнародні компанії є клієнтами напівпрофесійних або середньої якості складських комплексів і зацікавлені в оренді складських приміщень від 500 до 3 000 кв. м;
- українські компанії дрібного і середнього бізнесу. Найбільший попит серед них мають складські приміщення площею 300 – 600 кв. м (32%) і 100 – 150 кв. м (26%).

За 2006 рік орендні ставки у висококласних складах виросли на 10 – 15% і зіставили близько 8 – 12 дол. США за кв. м. У цілому, рівень орендних ставок на

складську нерухомість залежить від багатьох факторів, як основні із них можна виділити:

- місце розташування;
- наповнення і стан комплексу;
- спектр додаткових послуг (які оплачуються окремо);
- наявність додаткової інфраструктури (наприклад, офісних приміщень).

Офісна нерухомість

За підрахунками консалтингової компанії DEOL Partners, за 2006 рік побудовано 120 тис. кв. м офісних приміщень. Проте, офісів столичному бізнесу все одно не вистачає. За перше півріччя 2006 року на київський ринок не було введено жодного великого (більше 10 тис. кв. м) офісного об'єкту. У другій половині 2006 року на ринок оренди було введено декілька вагомих офісних проектів: «Айсберг» (вул. Жилянська, 73-79; офісна площа – 25 000 кв. м), «Ренесанс» (вул. Боровського, 24; офісна площа – 14 400 кв. м), Horizon Park (вул. Миколи Грінченко, 4; офісна площа – 16 000 кв. м). У цілому загальний об'єм офісних площ м. Києва на кінець 2006 року склав трохи більше 600 тис. кв. м, що на 38% більше ніж на кінець 2005 року (435 тис. кв. м).

До найбільш вагомих проектів, запланованих до вводу у експлуатацію у 2007 році, слід віднести: бізнес центр «Парус» (вул. Мечнікова, 2; офісна площа – 45 000 кв. м), NTBC-II (вул. Жилянська, 48-50; офісна площа – 10 000 кв. м), друга черга бізнес-центра «Ласточка» (вул. Іллінська, 6-8; офісна площа – 35 000 кв. м).

На київські ринки виходять нові компанії, ростуть і розширюються існуючі. Тільки за I півріччя 2006 року кількість суб'єктів господарювання у м. Києві виросла майже на сім тисяч. Попит мінімум удвічі перевищує пропозицію, бізнес-центри заповнені повністю. У першу чергу розкупаються приміщення площею 100 – 300 кв. м у бізнес-центрах класу В середній ціновій категорії. Попит на офісні приміщення цього класу перевищує пропозицію більш ніж на 100%. Користуючись цим, господарі практично всіх нових об'єктів укладають договори з орендарями задовго до введення будівлі в експлуатацію.

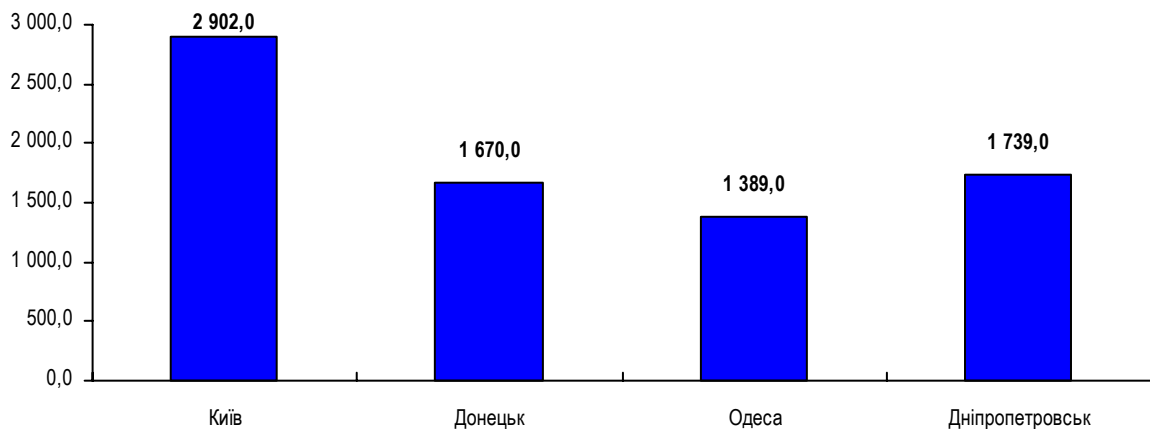


Рисунок 2.2. Ціни на офісну нерухомість у великих містах України, дол. США за кв. м

Джерело: *pro-consulting.com.ua*

Дефіцит якісних офісних площ привів до зростання орендних ставок. Середні орендні ставки офісних площ класу А у м. Києві в порівнянні з 2005 роком виросли на 39% – до 55 – 60 дол. США за кв. м у місяць. Оренда приміщень класу В подорожчала на 21% (36 дол. США за кв. м), класу С – на 35% (24 дол. США за кв. м). Власники офісних будівель, розташованих в центрі Києва, за паркомісце просять 250 – 300 дол. США. На околиці, де переважно розташовуються офіси класу С – 100 дол. США.

Найбільшим попитом користуються офісні приміщення, що розташовані в центральних та прилеглих до центру районах (Печерський, Шевченківський, Подільський), поступово зростає попит на приміщення в Дарницькому та Деснянському районі.

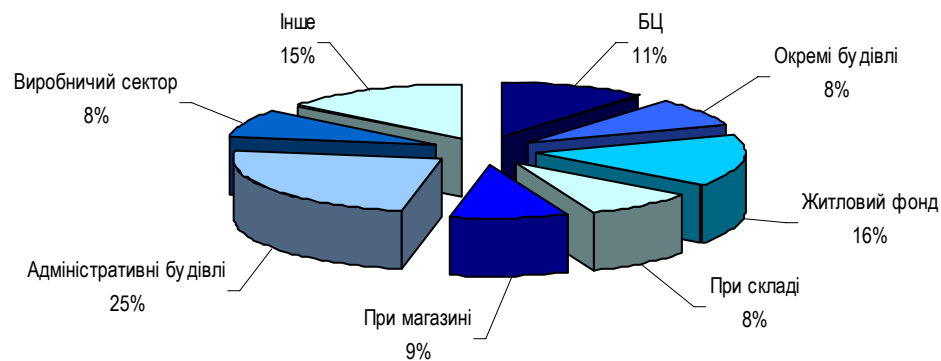


Рисунок 2.3. Розподіл офісних площ

Джерело: *pro-consulting.com.ua*

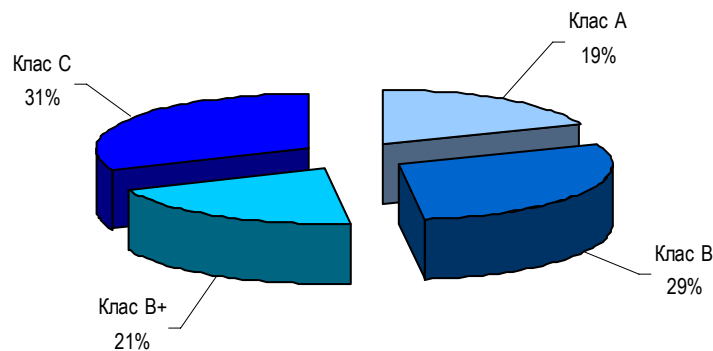


Рисунок 2.4. Розподіл офісних площ в залежності від класу

Джерело: *pro-consulting.com.ua*

Клас А: Першокласний офісний комплекс. Нова будівля, побудована з використанням сучасних матеріалів, устаткування і обробки. Місце розташування – центр. Хороші під’їзні шляхи і достатня кількість парковочних місць. Енергопостачання з розрахунку від 50 Вт на 1 кв. м. Система теплопостачання, вентиляції і кондиціонування: окремий контроль температури для кожного орендаря, повна заміна повітря кожні 15 хвилин. Оптиволоконні цифрові телефонні лінії, ISDN і Інтернет. У 2006 році ціна продажу для офісів класу А зіставляла 2 500,0 – 4 000,0 дол. США за кв. м (без ПДВ).

Клас В: Основна відмінність від центрів класу А – новобудова або якісно реконструйовані адміністративні будівлі розташовані не в центрі, а на прилеглих до нього вулицях. У 2006 році ціна продажу для офісів класу В зіставляла 1 800,0 – 2 500,0 дол. США за кв. м (без ПДВ).

Клас С: Побудовані або відреставровані будівлі, розташовані біля центральних районах, на околиці. У цю категорію потрапляють офісні приміщення в адміністративних, інститутських і виробничих будівлях. Власники таких бізнес-центрів пропонують орендареві мінімум умов. Оренда – від 20 до 35 дол. США за кв. м у місяць.

Торговельна нерухомість

У структурі ринку комерційної нерухомості м. Києва, торговий сегмент є одним з інвестиційно привабливим, що в першу чергу, обумовлено стрімким зростанням попиту на якісні торгові площі, зростання купівельної спроможності населення і збільшення роздрібного товарообігу (більше 20% щорічно протягом останніх років).

Не дивлячись на зростаючий попит, за останні два роки на київський ринок було введено найбільшу кількість нових торгових площ. Якщо у 2004 році загальний об'єм торгових площ у ТЦ та ТРЦ м. Києва збільшився майже у двічі, то за останні два роки темпи зростання істотно знизилися. У цілому, за 2006 рік на київський ринок комерційної нерухомості було введено всього 3 проекти (ТЦ «Глобал UA», вул. Бальзака, 2а, торгівельна площа – 7,5 тис. кв. м; торгова частина площею 8 800 кв. м багатофункціонального комплексу «Плазма» по Московському проспекту, 12, та спеціалізованого торгового центру «Киянка» по вул. Мечникова, 9). У 2005 році на ринок було введено лише один ТЦ – «Арена Сіті» (8 000 кв. м) у Бессарабському кварталі м. Києва, а також введені у експлуатацію розважальні сегменти у ТРЦ «Караван MegaStore» та ТРЦ «Аладін».

Загальний об'єм торгових площ у м. Києві на кінець 2006 року зіставив трохи більше 300 тис. кв. м.

До найбільш вагомих проектів, запланованих до вводу у експлуатацію у 2007 – 2009 роках, слід віднести: ТРЦ «КОМОД» (І квартал 2007 року, торгова площа – 14 тис. кв. м), ТРЦ «Амстор» (кінець 2007 року, торгова площа – 30 тис. кв. м), ТРЦ «Квадрат та Персона» (2007 рік, торгова площа – 40 тис. кв. м), ТРЦ «Дніпровська пристань» (2008 рік, торгова площа – 63 тис. кв. м), ТРЦ «Троїцький» (2008 рік, торгова площа – 40 тис. кв. м), ТРЦ «Еспланада» (2008 рік, торгова площа – 55 тис. кв. м), ТРЦ «Книжний ринок» (кінець 2009 року, торгова площа – більше 50 тис. кв. м).

Дефіцит якісних торгових площ за останні два роки привів до росту орендних ставок приблизно на 30 – 40%. На кінець 2006 року в залежності від місцезнаходження торгового об'єкту, орендні ставки у Києві коливаються від 100 до 200 дол. США за кв. м.

2.3. Розвиток ринку нерухомості м. Києва протягом 9 місяців 2007 року

Загальні тенденції

Протягом січня-вересня 2007 року у м. Києві виконано 31,0% загальнодержавного обсягу будівельних робіт. Порівняно з відповідним періодом попереднього року обсяг робіт у цілому по місту збільшився на 26,1% і становив 10 783 337 тис. грн. Приросту досягнуто за рахунок будівництва житла, об'єктів соціально-культурного призначення, торговельних і готельних комплексів, а також залізнично-автомобільного переходу через р. Дніпро.

З початку року будівельники всіх районів міста, за винятком Деснянського, наростили обсяги будівництва (Таблиця 2.2.1). Значно зросли обсяги робіт у Дніпровському (на 60,2%), Печерському (на 41,0%), Подільському (на 50,6%), Солом'янському (на 34,8%) районах.

Таблиця 2.2.1. Обсяг виконання будівельних робіт по районах м. Києва за січень–вересень 2007 року

	Виконано будівельних робіт за січень-вересень 2007 р., млн. грн.	у відсотках до	
		загального обсягу виконаних будівельних робіт	січня-вересня 2006 р.
м. Київ	10 783,3	100,0	126,1
Райони			
Голосіївський	1 242,5	11,5	115,8
Дарницький	1 030,2	9,6	125,2
Деснянський	222,5	2,1	96,9
Дніпровський	676,6	6,3	160,2
Оболонський	1 015,4	9,4	119,5
Печерський	1 988,2	18,4	141,0
Подільський	629,8	5,8	150,6
Святошинський	1 046,4	9,7	111,5
Солом'янський	1 491,8	13,8	134,8
Шевченківський	1 439,9	13,4	112,3

Джерело: Держкомстат Головне управління статистики у м. Києві

Приріст обсягів будівництва у січні–вересні 2007 року, порівняно з відповідним періодом 2006 року, насамперед, пов'язаний із зростанням на 27,0% обсягів робіт на будівництві будівель та споруд (Таблиця 2.2.2). Також зросли обсяги робіт з установлення інженерного устаткування будівель та споруд (на 28,2 % порівняно з відповідним періодом минулого року), робіт з оренди будівельної техніки з оператором (на 10,9%), завершення будівництва (на 14,1%). При цьому відбулося зменшення обсягу виконаних робіт з підготовки будівельних ділянок (на 21,2 %).

Таблиця 2.2.2. Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної діяльності за січень-вересень 2007 року

	Виконано будівельних робіт за січень-вересень 2007 р., млн. грн.	у відсотках до	
		загального обсягу виконаних будівельних робіт	січня-вересня 2006 р.
Всього	10 783,3	100,0	126,1
У тому числі:			
Підготовка будівельних ділянок	83,9	0,8	78,8
Будівництво будівель та споруд	9 316,7	86,4	127,0
Установлення інженерного устаткування будівель та споруд	1 058,0	9,8	128,2
Роботи з завершення будівництва	176,1	1,6	114,1
Оренда будівельної техніки з оператором	148,6	1,4	110,9

Джерело: Держкомстат Головне управління статистики у м. Києві

У січні-вересні 2007 року на 0,8% зріс обсяг введеного в експлуатацію в м. Києві житла порівняно з відповідним періодом 2006 року. Загалом в експлуатацію протягом зазначеного періоду було введено 903 632 тис. кв. м житла. При цьому значно зріс обсяг введення в експлуатацію шкіл, проте за напрямком амбулаторно-поліклінічних закладів та лікарень відбулося зменшення.

На сьогодні в Києві ведеться будівництво понад 200 житлових будинків та комплексів, з них близько третини відноситься до економ-класу. Близько 25 % житлових проектів, що перебувають на стадії будівництва, розташовані в Шевченківському районі м. Києва, також значна кількість проектів реалізується в Голосіївському (13% від загальної кількості) та Дарницькому (14%) районах. Найменша кількість проектів реалізується в Дніпровському (5%), Деснянському (4%) та на Оболоні (4%).

Комерційна нерухомість

Протягом III кварталу 2007 року зберігалися попередні тенденції розвитку ринку комерційної нерухомості. Так, у сегменті торговельної нерухомості попит, як і раніше, значно перевищує пропозицію. Не в останню чергу це пов'язано з тим, що багато проектів торговельних центрів, що планувалися раніше до введення в експлуатацію, досі перебувають в процесі реалізації. Таким чином, пропозиція зростає надзвичайно малими темпами. Так, на початку IV кварталу 2007 року відкрився торговельно-розважальний центр «Материк» на вул. Борщагівській загальною площею 17 000 кв. м. Загалом, з січня 2006 року по серпень 2007 року в Києві було введено в експлуатацію близько 60 тис. «торговельних» кв. м, з яких вакантними є не більше ніж 3%. На сьогодні в Києві, за підрахунками різних консалтингових компаній, функціонує близько 30 торговельних центрів, більшість з яких розташована на правому березі міста, та ще близько 30 проектів перебувають в процесі реалізації. Введення в експлуатацію декількох масштабних проектів очікується у 2008 році. Диспропорція попиту та пропозиції призвела до надзвичайно високих орендних ставок на торговельну нерухомість. Так, у центрі

міста орендні ставки в торговельних центрах досягають 200 дол. США за кв. м, в менш успішних торговельних об'єктах у центрі вони складають 100-150 дол. США за кв. м та близько 50 дол. США в торговельних центрах на околицях міста. Проте навіть при таких високих орендних ставках середня заповнюваність київських торговельних центрів складає 98%. Враховуючи це, сегмент торговельної нерухомості продовжує залишатися одним з найбільш інвестиційно привабливих. Надалі прогнозується плавне зростання орендних ставок та реалізація масштабніших торговельних проектів.

В сегменті офісної нерухомості попит на приміщення в професійних офісних центрах також перевищує пропозицію. Орендні ставки на офісні приміщення в бізнес-центрах класу В складають 45-55 дол. США за 1 кв. м (без врахування податків). Орендні ставки в деяких бізнес-центрах класу А з урахуванням усіх витрат можуть досягати 90-100 дол. США за 1 кв. м. Подальша цінова динаміка у цьому сегменті буде залежати від динаміки введення в експлуатацію нових об'єктів. В разі, якщо більшу частину запланованих до реалізації масштабних офісних об'єктів буде введено в експлуатацію, то можна очікувати зниження орендних ставок.

2.4. Розвиток ринку нерухомості м. Одеси протягом 9 місяців 2007 року

У січні–вересні 2007р. підприємствами Одеської області, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 829,97 млн. грн., що на 18,8% більше, ніж у січні-вересні 2006 р. Одеська область займає 5,3% питомої ваги загального підсумку обсягу будівельних робіт по Україні за результатами третього кварталу 2007 року, що відповідає п'ятому місцю за обсягом виконаних будівельних робіт по країні.

Збільшення обсягів будівельних робіт у січні-вересні 2007 р. порівняно з січнем-вереснем 2006 р. відбулося за рахунок будівництва житла та офісних центрів, виконання берегових укріплювальних робіт в акваторіях портів України, реконструкції Одеського нафтопереробного заводу, продовження будівництва автостради «Київ–Одеса», капітального ремонту причалів у с. Крижанівка Комінтернівського району.

Протягом третього кварталу 2007 року на ринку житлової нерухомості Одеси продовжувалася стагнація, що стосується як цінових показників, які мали незначну позитивну динаміку, так і кількості угод. За різними даними, порівняно з відповідним періодом минулого року кількість угод на ринку знизилася, при цьому зросли розміри знижок від ціни, які можна отримати у випадку термінового продажу. За даними місцевих операторів ринку нерухомості об'єм продажу на ринку вторинної нерухомості міста перевищував об'єм продажу на первинному ринку житлової нерухомості в 3,5 рази.

На первинному ринку одеської нерухомості місцеві оператори зафіксували незначне зростання цін. При цьому ціни зростали здебільшого на об'єкти до

введення яких в експлуатацію залишалось небагато часу. За даними, наданими агентством нерухомості «Монарх» (м. Одеса), на первинному ринку нерухомості протягом третього кварталу середня вартість однокімнатних квартир в центрі міста зросла на 2,9% (від 1 700 дол. США за кв. м до 1 750 дол. США за кв. м), на Черемушках – на 5% (від 1 000 дол. США за кв. м до 1 050 дол. США за кв. м), на Слободці та Таїрово змін цін не зафіксовано, в районі Молдаванки ціни знизилися на 5% (від 1 100 дол. США за кв. м до 1 050 дол. США за кв. м). Схожа цінова динаміка в розрізі районів була зафіксована відносно двокімнатних та трикімнатних квартир на первинному ринку. На сьогодні в Одесі на первинному ринку нерухомості реалізуються проекти будівництва 169 житлових будинків та комплексів, що загалом передбачає введення в експлуатацію 2 300 тис. кв. м житла, що в свою чергу при оцінці за ринковими цінами складає не менше ніж 2,5 млрд. дол. США.

На вторинному ринку одеської нерухомості найбільшим попитом користувалися однокімнатні та двокімнатні квартири. Попит на трикімнатні квартири був значно меншим. Найбільшим ріст цін був зафіксований в Приморському районі, в інших районах міста зростання цін було незначним (3-4%). Проте навіть зафіксована цінова динаміка пояснюється скоріше інерцією ринку, а також попереднім зниженням та намаганням продавців підвищити цінові показники з початком осені в очікуванні традиційного осіннього зростання цін та кількості угод. Реальні угоди на ринку часто здійснюються за цінами, які можуть значно відрізнятися від первинно заявлених продавцями.

В Одесі й надалі зберігається ситуація, коли старе малогабаритне житло з відповідним рівнем інженерного оснащення коштує дорожче, ніж житло в новобудовах, які знаходяться в процесі будівництва. Не в останню чергу це пов'язано з тим, що майже кожен одеський забудовник допускає затримки при введенні об'єктів в експлуатацію. Проте чим далі, тим більше попит на будинки старого фонду та «хрущівки» не відповідає їх ціні, що склалася на теперішній час.

Важливим фактором, що впливав і буде впливати на ринок житлової нерухомості надалі, є значний відтік спекулятивного капіталу з ринку нерухомості, що пов'язаний з відсутністю очікувань зростання цін. Частково спекулятивний капітал перейшов на ринок земельних ділянок, який має більший інвестиційний потенціал для зростання вартості активів. Відтік спекулятивного капіталу значно знизив попит на нерухомість, в тому числі на первинному ринку внаслідок того, що раніше «спекулянти» складали значну частку в об'ємі угод на ринку нерухомості.

Окрім того, стрімке зростання цін в 2006 році призвело до обмеження кола платоспроможних покупців, які можуть дозволити собі придбати собі житло, навіть із залученням іпотечного кредиту.

Продовжує розвиватися ринок котеджної забудови. Проекти, що пропонуються на ринок, розташовуються як у приміській території (в основному Комінтернівський та Овідіопольський райони), так і в самому місті. На сьогодні за даними місцевих операторів реалізуються проекти приблизно 30 котеджних містечок, при чому лише деякі проекти знаходяться в стані близькому до введення в експлуатацію.

Протягом аналізованого періоду попит на ринку комерційної нерухомості м. Києва був значно більшим за наявну пропозицію. Загальний об'єм офісних площ м. Києва на кінець 2006 року склав трохи більше 600 тис. кв. м, що на 38% більше ніж на кінець 2005 року (435 тис. кв. м). Через активізацію підприємницької діяльності у столиці попит на офісні приміщення протягом 9 місяців 2007 року продовжував зростати, зокрема на офісні приміщення класу В перевищував пропозицію у два рази. Користуючись чим, господарі практично всіх нових об'єктів укладають договори з орендарями офісних приміщень задовго до введення будівель в експлуатацію. Найбільшим попитом користуються офісні приміщення, що розташовані в центральних та прилеглих до центру районах. На ринку нерухомості м. Одеси ситуація повторювала загальноукраїнську тенденцію, так протягом аналізованого періоду збільшувалося будівництво офісних центрів, житлових комплексів і котеджних містечок.

3. Аналіз підприємства

3.1. Аналіз організаційної структури та кадрового складу

Органи управління

Відповідно до установчих документів (Статуту ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» від 13 лютого 2007 року) органами управління Товариства є:

- Вищий орган Товариства – Загальні збори учасників;
- Виконавчий орган Товариства – Директор;
- Контролюючий орган Товариства - Ревізійна комісія.

Загальні збори учасників

Збори Учасників скликаються за необхідністю, але не менше ніж двічі на рік і правомочні приймати рішення з будь-яких питань діяльності Товариства. До виключної компетенції Зборів Учасників належать:

1. Визначення основних напрямків діяльності Товариства, затвердження планів і звітів про їх виконання;
2. Внесення змін та доповнень до Статуту Товариства, збільшення та зменшення розміру статутного фонду Товариства;
3. Встановлення розміру, форми і порядку внесення додаткових вкладів в Статутний фонд Товариства;
4. Затвердження результатів діяльності Товариства за рік включаючи його дочірні підприємства, затвердження розподілу прибутку та визначення порядку покриття збитків, затвердження звітів і висновків ревізійної комісії;
5. Затвердження порядку розподілу та використання прибутку, нормативів та порядку створення фондів Товариства;
6. Обрання та виключення членів виконавчого органу та ревізійної комісії;
7. Призначення та звільнення директора Товариства.

Збори учасників Товариства скликаються не менше ніж один раз на квартал. Будь який Учасник Товариства має право вимагати скликання позачергових Зборів Учасників Товариства в будь-який час і з будь якого приводу. Голова зборів Товариства вправі скликати позачергові Збори Учасників Товариства, якщо цього потребують інтереси Товариства в цілому, а також у випадках виникнення необхідності термінового вирішення питання, вирішення якого належить до виключної компетенції Зборів Учасників Товариства.

Директор

Для керівництва господарською діяльністю Товариства Збори Учасників призначають Директора Товариства. Директор здійснює управління і контроль поточної діяльності Товариства згідно з рішенням Зборів Учасників, цим Статутом і чинним законодавством України за напрямками роботи. Директор має право в межах компетенції, встановленої внутрішнім регламентом Товариства, представляти Товариство у відношеннях з іншими підприємствами, організаціями як в Україні, так і за кордоном, укладати правочини та вчиняти інші акти, необхідні для забезпечення діяльності Товариства.

Ревізійна комісія

Ревізійна комісія проводить перевірку фінансово-господарської діяльності Товариства. Порядок діяльності ревізійної комісії встановлюється Зборами Учасників Товариства. Ревізійна комісія обирається зборами Учасників у кількості 3-х осіб. Перевірки діяльності Виконавчого органу Товариства здійснюються ревізійною комісією за дорученням Зборів Учасників, за особистою ініціативою або на вимогу хоча б одного з Учасників, але не рідше одного разу на рік. Ревізійна комісія має право вимагати від посадових осіб Товариства надання їм необхідних матеріалів, бухгалтерських та інших документів і особистих пояснень. Ревізійна комісія спрямовує результати здійснених нею перевірок Зборам Учасників. За річними звітами і балансами ревізійна комісія складає свої висновки і подає їх Зборам Учасників. Ревізійна комісія Емітента була обрана.

Організаційна структура

Структуру управління ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» наведено на рисунку (Рисунок 3.1).

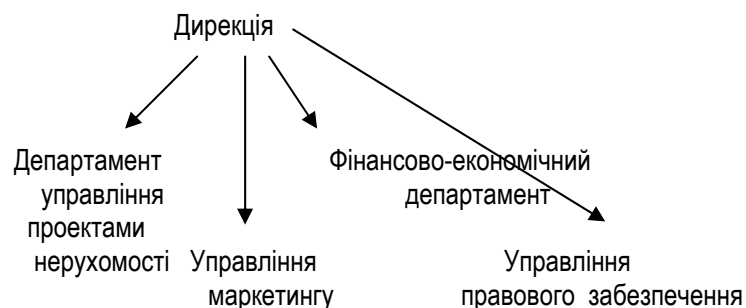


Рисунок 3.1. Структура управління ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

Як видно з рисунку, Товариство має лінійну структуру управління, яка складається з шести департаментів, які забезпечують здійснення основних напрямів діяльності, у тому числі – фінансово-економічний департамент, та з бухгалтерії, які напрому підпорядковані дирекції підприємства.

Відомості про стаж роботи та кваліфікацію керівників основних підрозділів аналізованого підприємства наведено у таблиці (Таблиця 3.1).

Таблиця 3.1. Інформація про посадових осіб ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

П.І.Б	Посада	Рік народження	Освіта, кваліфікація	Виробничий стаж /на посаді, р.	Посада на попередніх місцях роботи за останні п'ять років
Кузнецов Олександр Вадимович	Генеральний Директор	1959	Вища, юрист	н/д / 10 р.	- Заст. Генерального директора з правових питань АТЗТ «Міжнародна акціонерна торговельно-фінансова група «Україна»; - з 15.09.1997 р. по сьогоднішній день – Генеральний директор ТОВ «Металургійний центр»
Божок Людмила Дмитрівна	Головний бухгалтер	1966	Вища, економіст	н/д / 5 р.	- з 20.05.1998 р. по 18.03.2002 р. – Головний бухгалтер ТОВ «Київ Секюрітіз Груп»; - з 01.03.2002 р. по сьогоднішній день – головний бухгалтер ТОВ «Металургійний центр»

Керівники ключових підрозділів Товариства мають значний досвід роботи на посадах у аналізованому підприємстві. Станом на 30.09.2007 р. кількість штатних працівників Товариства складала 72 особи.

Органами управління Товариства є Загальні збори учасників, директор та ревізійна комісія. Підприємство має лінійну систему управління, яка складається з шести департаментів і бухгалтерії які підпорядковуються дирекції Товариства. Ключові посадові особи підприємства мають значний досвід роботи на займаній посаді безпосередньо у Емітента. Станом на 30.09.2007 р. кількість штатних працівників Товариства складала 72 особи.

3.2. Особливості організації діяльності

Основною сферою діяльності Емітента є торгівля металом, технологічною сировиною для металургійної промисловості, надання в оренду офісних приміщень та реалізація будівельних проектів.

Особливостями торгівлі металом і технологічною сировиною є висока конкуренція з боку інших постачальників та велика залежність від кінцевих споживачів – металургійних комбінатів, які є регіональними монополістами.

Основні показники операційної діяльності

Обсяг і структуру доходу Товариства по видам продукції і наданим послугам у натуральному і грошовому вимірах наведено у таблиці (Таблиця 3.2).

Таблиця 3.2. Структура реалізації ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» в натуральному і грошовому вимірах за результатами 2005-9 міс. 2007 рр.

Вид доходу (реалізовані товари, надані послуги)	2005			2006			9 міс. 2007		
	У натуральному вимірі	тис. грн.	%, у грош. вимірі	У натуральному вимірі	тис. грн.	%, у грош. вимірі	У натуральному вимірі	тис. грн.	%, у грош. вимірі
Металопрокат, тонн	2 489,2	7 531,5	12,0	1 401,0	4 241,1	26,2	2 256,6	8 514,1	8,1
Металобрухт, тонн	4 345,9	3 521,5	5,6	-	-	-	-	-	-
Дизпаливо, тонн	102,7	371,2	0,6	-	-	-	-	-	-
Вугілля, тонн	11 264,2	2 220,9	3,5	14 091,2	2 909,8	18,0	9 849,8	2 576,2	2,5
Руда залізна, тонн	191 087,0	28 640,5	45,7	3 866,0	495,7	3,1	250 369,0	41 117,2	39,3
Ліс, куб. м	122,8	69,6	0,1	5 562,9	2 400,4	14,8	6 146,8	2 859,7	2,7
Вогнетривкі вироби	2 202,9	4 659,1	7,4	1 725,0	2 738,9	16,9	-	-	-
Труба	3 657,3	12 649,2	20,2	-	-	-	-	-	-
Цинк	-	-	-	-	-	-	2 506,9	45 649,1	43,6
Феросплави	-	-	-	-	-	-	69,5	477,9	0,5
Текстиль в ас сорт.	-	203,7	0,3	-	67,4	0,4	-	6,1	0,0
Надання в оренду власного нерухомого майна, кв. м	1 065,5	2 834,8	4,5	1 065,5	3 316,8	20,5	1 065,5	3 409,2	3,3
Разом:	-	62 702,0	100,0	-	16 170,1	100,0	-	104 609,5	100,0

* кубічних метрів; ** враховує тони, куб. м і кв. м

Протягом аналізованого періоду обсяги реалізації продукції Емітента не мали чітко вираженої тенденції. Так, протягом 2005 року дохід від реалізації продукції і надання нерухомості в оренду становив 62 702,0 тис. грн., у 2006 році – 16 170,1 тис. грн., а протягом 9 місяців 2007 року – 104 609,5 тис. грн.

Збільшення доходу за результатами 9 місяців 2007 року пов'язано зі збільшенням реалізації вугілля і залізної руди, причому реалізація руди збільшилась з 3 866,0 тонн до 250 369,0 тонн у натуральному вимірі, і з 495,7 тис. до 41 117,2 тис. грн. у грошовому на відміну від показників всього 2006-го року.

Також у 2007 році Товариство розпочало реалізацію цинку (2 506,9 тонн) і феросплавів (69,5 тонн). Причому у структурі реалізації, за результатами 9 місяців 2007 року найбільший дохід підприємство отримало від реалізації цинку (43,6% на суму 45 649,1 тис. грн.) і від реалізації залізної руди (39,3% на суму 41 117,2 тис. грн.). Питома вага доходу від надання нерухомості в оренду за результатами 9 місяців 2007 року зменшилась з 20,5% до 3,3% на відміну від показника 2006 року, хоча у натуральному вимірі дохід збільшився на 92,4 тис. до

3 409,2 тис. грн. Доход від реалізації металопродукції у 2007 році збільшився до 8 514,1 тис. грн. і за 9 місяців поточного року склав 8,1% від доходу Товариства.

Організація закупок продукції

Основні постачальники продукції Товариства і оборот з ними наведені у таблиці (Таблиця 3.3).

Таблиця 3.3. Основні постачальники продукції ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» і оборот з ними за результатами 2005-9 місяців 2007 рр., тис. грн.

№	Постачальники	Товари	2005 рік, тис. грн.	2006 рік, тис. грн.	9 міс. 2007 року, тис. грн.
1.	ТОВ «Техпроект-Б»	цинк	-	-	28 637,7
2.	ТОВ «Азов-Сі-Термінал»	руда залізна	22 079,2	-	28 491,8
3.	ТОВ «Опсідіант ЛТД»	цинк	-	-	12 456,2
4.	ТОВ «ТД «Запоріжсталь»	труба	11 672,1	-	-
5.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	металопрокат	-	3 494,2	8 471,4
6.	ТОВ «Технотрейд-Дніпро»	цинк	-	-	4 048,7
7.	ТОВ НПФ «Авів»	вугілля	2 107,1	2 143,2	2 278,2
		ліс	-	1 548,7	1 484,3
8.	ТОВ НПФ «Естер»	ліс	-	490,6	978,6
		вугілля	-	261,7	-
9.	ТОВ НПФ «Логос»	ліс	-	291,0	325,5
		вугілля	-	367,7	223,5
10.	ПП «Востокпром-Ф»	феросплави	-	-	474,4
11.	ВАТ «Запоріжвогнетрив»	вогнетривні вироби	2 373,2	2 391,5	-
12.	ЗАТ «Ілліч Сталь»	металопрокат	7 085,2	685,5	-
13.	ТОВ «Стіл Трек»	руда залізна	-	494,7	-
14.	Інші постачальники	-	4 553,2	-	-
	Разом:		49 870,0	12 168,8	87 870,3

Як видно з таблиці, основними постачальниками продукції Товариства, протягом аналізованого періоду, були такі компанії: ТОВ «Азов-сі-Термінал» (руда); ВАТ «ММК ім. Ілліча», ЗАТ «Ілліч Сталь» (металопрокат); ТОВ «Техпроект-Б», ТОВ «Опсідіант ЛТД», ТОВ «Технотрейд-Дніпро» (цинк), вугілля і лісоматеріали поставляли ТОВ ПКФ «Авів» і ТОВ «НПФ Логос» та інші.

Організація збуту продукції

ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» здійснює поставки технологічної сировини на вітчизняні металургійні комбінати, переважно на ВАТ «ММК ім. Ілліча». Більшість інших споживачів представлена підприємствами групи компаній, що пов'язані між собою через учасників. Перелік основних споживачів продукції Емітента наведено у таблиці (Таблиця 3.4).

Таблиця 3.4. Основні споживачі продукції ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» і оборот з ними за результатами 2005-9 місяців 2007 рр., тис. грн.

№	Споживачі	Товари	2005 рік, тис. грн.	2006 рік, тис. грн.	9 міс. 2007 р., тис. грн.
1.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	цинк	-	-	45 649,1
		ліс	-	2 400,4	2 859,7
		вугілля	2 220,9	2 909,8	2 576,2
		феросплави	-	-	477,9
		металобрухт	3 200,9	-	-
		дизпалево	371,2	-	-
2.	ТОВ «МД Холдинг»	руда залізна	-	-	41 117,2
3.	ТОВ «Техпроект-Б»	металопрокат	-	-	3 993,1
4.	ТОВ «ТБ вогнетривів»	вогнетривні вироби	4 659,1	2 738,9	-
5.	ТОВ «Донецькенергоремонт»	металопрокат	539,1	-	1 076,1
6.	ТОВ «Стіл Трек»	металопрокат	4 126,8	1 002,2	-
		руда залізна	28 630,1	-	-
7.	ТОВ «Азов-Сі-Термінал»	металопрокат	766,8	-	-
8.	ТОВ «Опсідіант ЛТД»	металопрокат	-	-	728,9
9.	ТОВ «Південно-Східна пром. група»	металопрокат	-	649,7	-
10.	ТОВ «ТД «Запоріжсталь»	металопрокат	364,9	546,9	-
		руда залізна	-	495,7	-
11.	ТОВ «Аріс»	металопрокат	-	380,9	585,3
12.	ТОВ «МД Груп Дніпропетровськ»	металопрокат	-	282,6	279,3
13.	ТОВ НПФ «Логос»	металопрокат	-	-	221,8
	Інші споживачі		3 144,5	1 342,7	-
	Разом:		48 024,3	12 749,8	99 564,6

Як видно з таблиці, за результатами 9 місяців 2007 року питома вага ВАТ «ММК ім. Ілліча» у структурі реалізації продукції перевищила 50% (на суму 51 562,9 тис. грн.).

Окрім реалізації продукції аналізоване підприємство отримує доходи від надання в оренду площ власного офісного центру, корисна площа якого становить 1 215,5 кв. м, з яких 1 065,5 кв. м підприємство надає в оренду стороннім організаціям.

Основною сферою діяльності Емітента є торгівля металом, технологічною сировиною для металургійної промисловості, надання в оренду офісних приміщень та реалізація будівельних проектів. Протягом аналізованого періоду обсяги доходу Емітента не мали чітко вираженої тенденції. Так, протягом 2005 року дохід від реалізації продукції і надання нерухомості в оренду становив 62 702,0 тис. грн., у 2006 році – 16 170,1 тис. грн., а протягом 9 місяців 2007 року – 104 609,5 тис. грн. Збільшення доходу за результатами 9 місяців 2007 року, пов'язано зі збільшенням реалізації вугілля і залізної руди, також у 2007 році Товариство розпочало реалізацію цинку і феросплавів. Найбільший дохід за результатами 9 місяців 2007 року підприємство отримало від реалізації цинку (43,6% на суму 45 649,1 тис. грн.) і від реалізації залізної руди (39,3% на суму 41 117,2 тис. грн.). Основними споживачами продукції Емітента є ВАТ «ММК ім. Ілліча» і підприємства групи компаній, які пов'язані між собою через учасників.

Окрім реалізації продукції аналізоване підприємство отримує доходи від надання в оренду площ власного офісного центру, корисна площа якого становить 1 215,5 кв. м, з яких 1 065,5 кв. м підприємство надає в оренду стороннім організаціям. За результатами 9 місяців 2007 року дохід від надання нерухомості в оренду становив 3 409,2 тис. грн.

3.3. Інформація про інвестиційно-будівельну діяльність ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

Одним з напрямів діяльності ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» є реалізація інвестиційно-будівельних проектів. Основні інвестиційно-будівельні проекти Товариства наведено у таблиці (Таблиця 3.5).

Таблиця 3.5. Інформація про основні інвестиційно-будівельні проекти ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР»

№	Назва об'єкта (адреса)	Загальна площа, кв. м	Вартість проекту, тис. грн.	Ступінь будівельної готовності, %	Замовник	Інвестор	Генпідрядник	Дата початку будівництва – дата введення в експлуатацію
1.	Турівська, 15, м. Київ	1 379	7 500	100	ТОВ «Металургійний центр»	Midland Group	ТОВ «Компанія «Зодчі»	2002/2004
Разом реалізовано:		1 379	7 500,0					
2.	Лепсе, 6, м. Київ	27 351	220 000	60	ТОВ «Металургійний центр»	Midland Group	ТОВ «Скай Мед»	2006/2009
3.	Турівська, 19-б, м. Київ	3 240	35 500	0	ТОВ «Металургійний центр»	Midland Group	ТОВ «Компанія «Зодчі»	2002/2008
4.	Одеський палац моряків, м. Одеса	18 690	280 000	40	ТОВ «Одеський палац моряків»	Midland Group	-	2004/2011
5.	Аркадія, м. Одеса	27 330	222 310	0	ТОВ «АГС ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Midland Group	-	2006/2012
6.	Г. Сковороди, 21/16, м. Київ	26 000	401 570	10	ТОВ «Крейтор»	Midland Group	-	2007/2010
Разом планується:		102 611	1 159 380					

* під вартістю проекту наведені разом всі витрати на реалізацію будівельного проекту, включаючи вартість придбання об'єктів нерухомості, кошторисну вартість будівництва і обслуговування боргових зобов'язань

Як видно з таблиці, ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» має досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Так, компанією у 2004 році було реалізовано проект будівництва офісного центру по вул. Турівській, 15 у м. Києві, загальною площею 1 379 кв. м. Про що є акт о введенні в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, зареєстрований Управлінням Держархбудконтролю м. Києва за №261 від 30 вересня 2004 року.

Сьогодні п'ять будівельних проектів Товариства перебувають на стадії розроблення проектної документації.

Проект будівництва по вул. Турівській, 19-б у м. Києві

Проект будівництва передбачає реконструкцію нежитлової будівлі під офісно-гаражний комплекс у м. Києві, загальною площею 3 240 кв. м з подальшим його обслуговуванням та експлуатацією.

ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» 09 серпня 2002 року придбало нежитловий будинок загальною площею 199,40 кв. м, який розташований по вул. Туровській, 19 у м. Києві у Акціонерної судно сплавної компанії «Укррічфлот» (у формі відкритого акціонерного товариства) про що є нотаріально оформлений договір купівлі-продажу.

Будівництво відбуватиметься на земельній ділянці у 1087 кв. м, яку компанія отримала в оренду на підставі Рішення Київської міської ради №1069/1730 від

12.07.2007 р., про що 07 грудня 2007 року між сторонами було укладено Договір оренди земельної ділянки строком на один рік.

Компанія також отримала дозвіл Київської міської державної адміністрації №1187 від 11.09.2007 р. на виконання робіт з інженерної підготовки земельної ділянки по вул. Туровський, 19-б у м. Києві. Розпорядженням передбачено: встановлення огорожі ділянки, розбирання існуючих будівель і споруд, гідро-геологічні вишукувальні роботи, прокладання тимчасових доріг, укріплення фундаментів прилеглих будинків.

На сьогодні проводиться розроблення проектної документації будівництва, загальні витрати по проекту становлять близько 35 млн. грн. Емітентом укладено Договір з Генпідрядником будівництва – ТОВ «Компанія «Зодчі» 14 червня 2005 року, з яким аналізоване підприємство мало досвід співпраці при зведенні введеного в експлуатацію об'єкту офісного приміщення по вул. Турівській, 15 у м. Києві.

Проект будівництва по вул. Григорія Сковороди, 21/16 у м. Києві

Проект будівництва передбачає реконструкцію нежитлової будівлі під офісний комплекс у м. Києві, загальною площею 26 000 кв. м.

ТОВ «Крейтор» (у якому Емітент володіє 95,1% у статутному капіталі) 28 вересня 2007 р. було укладено Договір купівлі-продажу нерухомого майна загальною площею 1 958,3 кв. м за адресою: м. Київ, вул. Григорія Сковороди, 21/16 з Савченко Олексієм Юрійовичем, від імені якого діє громадянин Ізраїлю Лебедев Веніамін Олексійович на підставі довіреності. Разом із об'єктом нерухомості власником було передано покупцю земельну ділянку загальною площею 3 938,64 кв. м на якій розташована будівля, кадастровий код ділянки №85:353:009, зовнішні межі якої виділено в натурі, про що є акт ТОВ «НВП Топос» від 27 травня 2007 року.

Сьогодні проект будівництва перебуває на етапі розроблення проектної документації, орієнтовні загальні витрати по проекту складають близько 400 млн. грн.

Проект будівництва по Приморському бульварі, 9 у м. Одесі

Проект передбачає будівництво готельного комплексу по Приморському бульвар, 9 у м. Одесі загальною площею 18 690 кв. м. Готельний комплекс у 14 поверхів складатиметься зі 101 готельного номера, підземного паркінгу на 55 м/місць, спортивного комплексу з басейном і торговельних площ на 650 кв. м.

ТОВ «Одеський палац моряків» (у якому Емітент володіє 100% у статутному капіталі) 21.12.2004 р. придбало нежитлову будівлю загальною площею 5 853,4 кв. м, розташовану на земельній ділянці площею 5,15 га на підставі

договору купівлі-продажу у Одеської обласної ради згідно з Рішенням №154-XXIV від 24 квітня 2003 року.

На сьогодні день Товариство здійснює розроблення проектної документації на будівництво, загальні витрати по проектом передбачені на рівні 280 млн. грн.

Проект будівництва по вул. Лепсе, 6 у м. Києві

Проект передбачає реконструкцію будівлі колишнього інституту Релеавтоматики у м. Києві під офісний центр загальною площею 27 351 кв. м.

ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» 08.02.2007 р. придбало нежитлову будівлю загальною площею 7 511,3 кв. м, яка розташована за адресою: м. Київ, бул. Лепсе, 6 на підставі Договору купівлі-продажу у ТОВ «ВКФ «Колорит».

Емітентом 25 грудня 2007 року було пройдено затвердження проекту на містобудівній раді міської ради м. Києва. Товариство чекає на отримання дозволу на проведення будівельних робіт. Загальні витрати по проекту передбачені на рівні 220 млн. грн.

Проект будівництва в районі Аркадії у м. Одесі

ТОВ «АГС «ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (підприємство в якому Емітент володіє 100% у статутному капіталі) на підставі договору купівлі-продажу від 20.03.2007 р. придбало у власність нежитлові будівлі загальною площею 431,5 кв. м, що розташовані за адресою: м. Одеса, Гагаринське плато №5. Нежитлові будівлі розташовані на земельній ділянці площею 0,6 га, які перебувають у фактичному користуванні. Проектом будівництва заплановано зведення на цій ділянці житлово-офісного центру загальною площею 27,3 кв. м, з площею квартир 16,0 тис. кв. м, офісних приміщень – 4,4 тис. кв. м і паркінгу на 100 м/місць. Загальні витрати за проектом становлять близько 220 млн. грн.

Загальну вартість об'єктів нерухомості, якими прямо чи опосередковано володіє аналізоване підприємство, наведено у таблиці (Таблиця 3.6).

Таблиця 3.6. Ринкова вартість об'єктів нерухомості ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» (через володіння об'єктами та корпоративними правами), станом на 20.12.2007 р.

№	Назва об'єкта (адреса)	Загальна площа	Власник	Частка Емітента у статутному капіталі власника, %	Ринкова вартість об'єкта нерухомості, тис. дол. США
1.	Турівська, 15, м. Київ	1 379 кв. м	ТОВ «Металургійний центр»	-	6 000,0
2.	Лепсе, 6, м. Київ	7 511 кв. м	ТОВ «Металургійний центр»	-	8 000,0
3.	Турівська, 19-б, м. Київ	1,1 Га	ТОВ «Металургійний центр»	-	300,0
4.	г. Сквороди, 21/16, м. Київ	1 958 кв. м	ТОВ «Креїтор»	95,1	20 000,0
5.	Одеський палац моряків, м. Одеса	5 853 кв. м	ТОВ «Одеський палац моряків»	100,0	19 000,0
6.	р-н Аркадія, м. Одеса	0,6 Га	ТОВ «АГС ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	100,0	н/д
7.	Земельна ділянка у м. Мариуполь	120 Га	ТОВ «Декоративні культури»	97,0	н/д
Разом:					53 300,0

* за даними ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР»

За даними Емітента, ринкова вартість п'яти об'єктів нерухомості, які перебувають у прямому чи опосередкованому володінні Емітента на кінець 2007 року становить 53 300,0 тис. дол. США. Ринкову вартість двох земельних ділянок у м. Одесі і м. Мариуполі аналізоване підприємство не розраховувало.

Одним з напрямів діяльності ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» є реалізація інвестиційно-будівельних проектів. Так, компанією у 2004 році було реалізовано проект будівництва офісного центру по вул. Турівській, 15 у м. Києві, загальною площею 1 379 кв. м. Сьогодні компанія реалізує шість будівельних проектів, які знаходяться у м. Києві, Одесі і Мариуполі. Для реалізації проектів Товариство придбало об'єкти нерухомості під реконструкцію і земельні ділянки під забудову. На сьогодні проводиться розроблення проектів будівництва і затвердження проектною документації. Проекти передбачають будівництво офісних центрів, готельного і житлово-офісного комплексу загальною площею 102 611 кв. м, з яких нерухомість під реконструкцію складає 15 322 кв. м загальної площі. Загальні витрати на п'ять будівельних проектів компанії (включаючи витрати на придбання об'єктів нерухомості, витрати на будівництво і обслуговування залученого капіталу) становлять понад 1 млрд. грн. На кінець 2007 року ринкова вартість об'єктів нерухомості, якими прямо чи опосередковано володіє Емітент, становить у гривневому еквіваленті 269 165 тис. грн. Товариство у 2008-2009 роках планує здати в експлуатацію два офісні центри у м. Києві загальною площею 30 591 кв. м, а протягом 2010-2012 років готельний і житлово-офісний комплекс у м. Одесі і офісний центр у м. Києві.

4. Фінансовий аналіз

4.1. Аналіз структури балансу ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

Протягом 2002-9 місяців 2007 років валюта балансу ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» збільшилась у 22,3 рази – до 454 368,2 тис. грн. (Рисунок 4.1). Збільшення відбувалось як за рахунок оборотних активів, так і довгострокових.

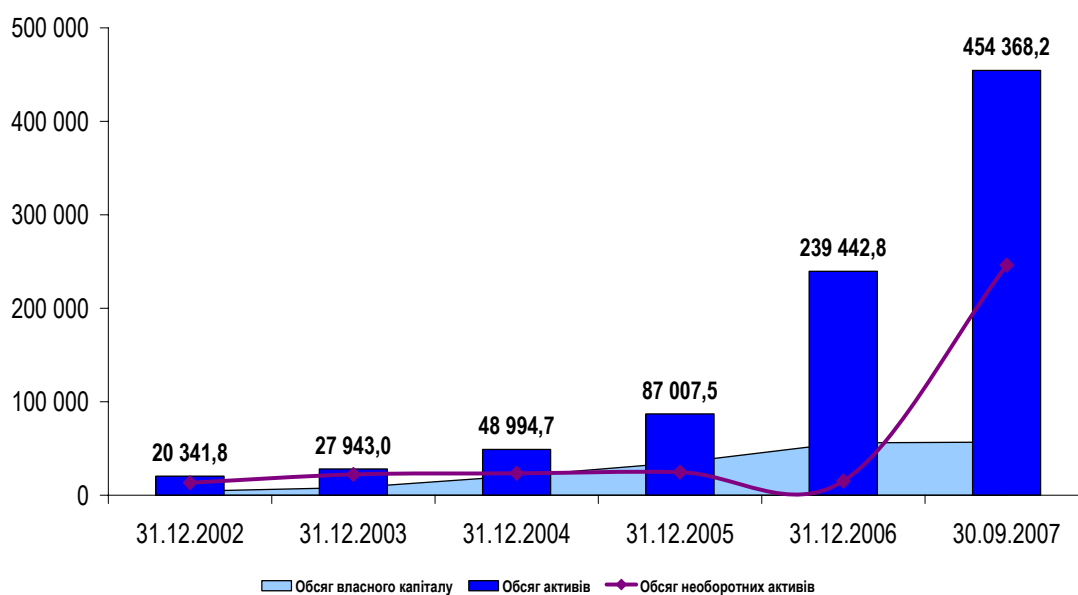


Рисунок 4.1. Динаміка структури балансу ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» протягом 2002-9 міс. 2007 рр., тис. грн.

Оборотні активи протягом аналізованого періоду збільшились з 6 753,8 тис. до 207 844,9 тис. грн. (45,7% від активів) і станом на 30.09.2007 року на 75,4% склалися з поточних фінансових інвестицій, вартість яких збільшувалась протягом 2004-9 місяців 2007 рр. з 12 212,9 тис. до 156 810,9 тис. грн. Перелік фінансових інвестицій на останню звітню дату наведено у таблиці (Таблиця 4.1).

Таблиця 4.1. Структура статті «поточні фінансові інвестиції» ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР», станом на 30.09.2007 р.

№	Цінні папери	Сума, тис. грн.	Питома вага ЦП, %
1.	Інвестиційні сертифікати «МД Інвест»	58 323,5	37,2
2.	Облігації власної емісії серії В	44 556,2	28,4
3.	Інвестиційні сертифікати «Металург Інвест»	36 305,2	23,2
4.	Акції «Інтертранс Поліс»	9 928,2	6,3
5.	Інвестиційні сертифікати «МД Капітал»	7 697,9	4,9
Разом:		156 810,9	100,0

Як видно з таблиці, найбільшу питому вагу у структурі фінансових інвестицій Товариства (37,2%) мають інвестиційні сертифікати «МД Інвест». Викуплені облігації власної емісії серії В обліковуються на суму 44 556,2 тис. грн.

Також оборотні активи Товариства на кінець третього кварталу поточного року, склалися з дебіторської заборгованості за товари та послуги (на суму 23 313,4 тис. грн.), дебіторської заборгованості з розрахунків (3 942,8 тис. грн.) та іншої поточної дебіторської заборгованості, за якою станом на 30.09.2007 р. обліковується передплати пректним організаціям на виконання проектів будівництва, передплата за об'єкт нерухомості на суму 17 675,0 тис. грн. Структуру дебіторської заборгованості за товари та послуги наведено у таблиці (Таблиця 4.2).

Таблиця 4.2. Структура дебіторської заборгованості за товари та послуги ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР», станом на 30.09.2007 р.

№ з/п	Контрагент	Предмет заборгованості	Період погашення	Сума заборгованості, тис. грн.	Питома вага дебітора, %
1.	ТОВ «МД Холдинг»	руда	IV квартал 2007	8 229,6	35,3
2.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	цинк	IV квартал 2007	8 045,0	34,5
3.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	лісоматерали	IV квартал 2007	2 163,5	9,3
4.	ТОВ «Технотрейд-Дніпро»	сталь	IV квартал 2007	1 748,7	7,5
5.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	вугілля	IV квартал 2007	649,5	2,8
6.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	феросплави	IV квартал 2007	573,5	2,5
7.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	труба	IV квартал 2007	545,6	2,3
8.	ТОВ «Донецькенергоремонт»	сталь	IV квартал 2007	438,1	1,9
9.	ТОВ «Південно-східна пром.»	сталь	IV квартал 2007	206,8	0,9
10.	ТОВ «МД Холдинг»	оренда	IV квартал 2007	193,3	0,8
11.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	металолом	IV квартал 2007	79,0	0,3
12.	ТОВ «Стіл Трек»	оренда	IV квартал 2007	76,6	0,3
	Інші дебітори	-	-	364,2	1,6
	Разом:			23 313,4	100,0

Як видно з таблиці, станом на 30.09.2007 р., основним дебітором підприємства є ВАТ «ММК ім. Ілліча», заборгованість якого за продукцію становила близько половини всієї дебіторської заборгованості за товари та послуги на суму 12 056,1 тис. грн.

Вартість необоротних активів протягом аналізованого періоду, збільшилась з 13 420,3 тис. до 246 040,7 тис. грн. (54,2% валюти балансу) переважно за рахунок збільшення довгострокових фінансових інвестицій, через придбання корпоративних прав інших підприємств, які в свою чергу володіють об'єктами нерухомості і земельними ділянками під будівництво. Протягом 9 місяців 2007 року довгострокові фінансові інвестиції Емітента збільшились з 3 242,8 тис. до 198 523,2 тис. грн. (80,7% від необоротних активів).

Основні засоби компанії складаються з офісного центру у м. Києві, оргтехніки, меблів, автомобілів і станом на 30.09.2007 р. обліковувалися на суму 10 108,9 тис. грн.

Протягом 9 місяців 2007 року внаслідок вкладення коштів у реалізацію будівельних проектів збільшилась вартість незавершеного будівництва з 1 927,9 тис. до 37 219,6 тис. грн., з яких вартість придбаної нежитлової будівлі по вул. Лепсе у м. Києві на суму 34 675,0 млн. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом фінансування діяльності Емітента переважно були довгострокові зобов'язання, які збільшились з 12 421,8 тис. – до 326 350,0 тис. грн. (71,8% від пасивів) і станом на кінець третього кварталу поточного року склалися з довгострокових кредитів банків на суму 30 300,0 тис. грн. й інших довгострокових фінансових зобов'язань, за якими обліковуються зобов'язання компанії за емітованими облигаціями серій А, В та С на суму 15 000,0 тис. грн., 150 000,0 тис. і 131 050,0 тис. грн. відповідно.

Поточні зобов'язання станом на 30.09.2007 р. майже на половину склалися з дебіторської заборгованості (32 800,9 тис. грн.), решту становили короткострокові кредити банків (27 000,0 тис. грн.), та видані векселя на суму 11 407,3 тис. грн.

Векселя Емітентом було видано підприємству групи компаній – ТОВ «Азов-Сі-Термінал» за сертифікати інвестиційних фондів під управлінням ТОВ КУА «Дельта» (ПЗВІФ «Співдружність»), ПЗНВІФ «Арсенальний»).

Протягом 2006 року відбулось значне збільшення кредиторської заборгованості за товари та послуги (з 3 020,7 тис. до 27 959,8 тис. грн.) через збільшення заборгованості за придбані цінні папери. Розшифровку цієї статті, станом на 30.09.2007 р., наведено у таблиці (Таблиця 4.3).

Таблиця 4.3. Структура дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР», станом на 30.09.2007 р.

№ з/п	Контрагент	Предмет заборгованості	Період погашення	Сума заборгованості, тис. грн.	Питома вага дебітора, %
1.	ТОВ «Азов-сі-Термінал»	руда	IV квартал 2007	5 702,6	20,7
2.	ТОВ «Технотрейд-Дніпро»	цинк	IV квартал 2007	4 858,5	17,6
3.	ВАТ «ММК ім. Ілліча»	сталь	IV квартал 2007	1 532,4	5,6
4.	ТОВ «Востокпром-Ф»	феросплави	IV квартал 2007	569,3	2,1
5.	ТОВ «Опсідіант ЛТД»	цинк	IV квартал 2007	557,2	2,0
6.	ТОВ «Торговий дім «Нафтахім»	труба	IV квартал 2007	526,1	1,9
7.	ТОВ «НПФ Авів»	вугілля	IV квартал 2007	154,2	0,6
8.	ТОВ «НПФ Авів»	лісоматерали	IV квартал 2007	108,8	0,4
	Інші кредитори	-	-	13 568,9	49,2
	Разом:			27 578,0	100,0

Як видно з таблиці, близько половини кредиторської заборгованості становить заборгованість за товари з восьми кредиторами, питома вага найбільшого з яких (ТОВ «Азов-сі-Термінал») становить 20,7% на суму 5 702,6 тис. грн.

Власний капітал Товариства, протягом аналізованого періоду, збільшився з 4 143,7 тис. до 56 810,0 тис. грн. (12,5% від пасивів) через збільшення у 2003 році статутного капіталу (до 2 059,3 тис. грн.) і збільшення протягом аналізованого періоду нерозподіленого прибутку, який станом на 30.09.2007 р. складав 54 235,9 тис. грн.

Протягом 2002-9 місяців 2007 років активи ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» зросли у 22,3 рази – до 454 368,2 тис. грн. Збільшення відбувалось як за рахунок оборотних активів, так і довгострокових. Поточні активи протягом аналізованого періоду збільшились з 6 753,8 тис. до 207 844,9 тис. грн. (45,7% від активів) і станом на 30.09.2007 р. на 75,4% склалися з поточних фінансових інвестицій на суму 156 810,9 тис. грн. (переважно цінні папери пов'язаних компаній). Вартість необоротних активів, протягом аналізованого періоду, збільшилась з 13 420,3 тис. до 246 040,7 тис. грн. (54,2% валюти балансу), переважно за рахунок збільшення довгострокових фінансових інвестицій, через придбання корпоративних прав інших підприємств. Протягом 9 місяців 2007 року довгострокові фінансові інвестиції Емітента збільшились з 3 242,8 тис. до 198 523,2 тис. грн. (80,7% від необоротних активів).

На протязі аналізованого періоду основним джерелом фінансування діяльності Емітента переважно були довгострокові зобов'язання, які збільшились з 12 421,8 тис. – до 326 350,0 тис. грн. (71,8% від пасивів) і станом на кінець третього кварталу поточного року склалися з довгострокових кредитів банків (30 300,0 тис. грн.) і інших довгострокових фінансових зобов'язань, за якими обліковуються зобов'язання компанії за емітованими облігаціями серій А, В та С (296 050 тис. грн.). Поточні зобов'язання, станом на 30.09.2007 р., майже на половину склалися з дебіторської заборгованості (32 800,9 тис. грн.), решту становили короткострокові кредити банків (27 000,0 тис. грн.), та видані векселя на суму 11 407,3 тис. грн. Власний капітал Товариства, протягом аналізованого періоду, збільшився з 4 143,7 тис. до 56 810,0 тис. грн. (12,5% від пасивів) через збільшення у 2003 році статутного капіталу (до 2 059,3 тис. грн.) і збільшення протягом аналізованого періоду нерозподіленого прибутку, який станом на 30.09.2007 р. складав 54 235,9 тис. грн.

4.2. Аналіз динаміки основних показників фінансово-господарської діяльності підприємства

Аналіз показників ліквідності

Протягом аналізованого періоду через значну питому вагу найбільш ліквідних активів (короткострокові фінансові інвестиції) у валюти балансу Емітент демонструє високі значення показників ліквідності, зокрема, за результатами 9 місяців 2007 року коефіцієнти загальної і швидкої ліквідності становили 2,92 рази, абсолютної – 2,22 рази (Таблиця 4.4).

Таблиця 4.4. Динаміка основних фінансових показників ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» за 2003 – 9 міс. 2007 рр.

Показники	2003	2004	2005	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
Показники ліквідності						
Коефіцієнт загальної ліквідності, рази	1,32	1,94	1,68	5,72	4,74	2,92
Коефіцієнт швидкої ліквідності, рази	1,13	1,92	1,67	5,72	4,74	2,92
Коефіцієнт абсолютної ліквідності, рази	0,02	0,97	1,36	5,48	4,26	2,22
Чистий оборотний капітал, тис. грн.	1 289,2	11 995,2	25 076,8	153 497,0	176 886,9	136 636,7
Показники фінансової стійкості та стабільності						
Коефіцієнт фінансової незалежності, рази	0,29	0,42	0,40	0,21	0,23	0,13
Відношення власного капіталу до сумарних зобов'язань, рази	0,42	0,73	0,67	0,26	0,31	0,14
Чистий робочий капітал, тис. грн.	-13 930,3	-2 814,0	10 213,7	27 401,3	40 932,5	-189 230,7
Показники рентабельності, %						
Рентабельність діяльності	5,8	14,8	31,1	67,38	166,5	4,52
Рентабельність продукції	5,8	7,6	19,8	7,62	6,5	14,74
Рентабельність продажів	5,5	13,8	25,9	62,61	156,4	3,94
Рентабельність власного капіталу	24,7	60,2	44,9	-	37,8	-
Рентабельність активів	7,2	25,3	18,0	-	8,8	-
Рентабельність оборотних активів	37,9	50,1	25,1	-	9,4	-
Рентабельність EBITDA	13,9	17,6	38,0	129,6	220,8	29,8
Показники ділової активності, дні						
Термін обертання активів	239	156	412	1 162	3 227	930
Термін обертання оборотних активів	60	61	263	831	3 021	579
Термін обертання дебіторської заборгованості	35	31	69	145	304	97
Термін обертання кредиторської заборгованості	32	33	53	63	403	84
Термін обертання запасів	13	2	2	3	2	0
Тривалість фінансового циклу	16	0	18	85	-97	13

Протягом 2002-2006 років поступово збільшувалось значення чистого оборотного капіталу, а у 2007 році дещо зменшилось і за результатами 9 місяців становило 136 636,7 тис. грн.

Аналіз показників фінансової стійкості та стабільності

Значення показників фінансової стійкості Емітента протягом аналізованого періоду зменшувались і за результатами 9 місяців 2007 року коефіцієнт фінансової незалежності становив 0,13 рази на відміну від аналогічного періоду попереднього року – 0,21 рази.

У 2007 році підприємство значні суми вкладало у довгострокові фінансові інвестиції, внаслідок чого значення чистого робочого капіталу зменшилось з 40 932,5 тис. грн. до від'ємного і за результатами 9 місяців 2007 року становило (-) 189 230,7 тис. грн.

Аналіз фінансових результатів та показників рентабельності

Чистий дохід від реалізації продукції ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» протягом аналізованого періоду не мав чітко вираженої тенденції і за результатами 2006 року становив 13 540,8 тис. грн., на відміну від результатів 2005 року – 60 298,7 тис. грн. Протягом 9 місяців 2007 року компанія отримала чистий діход на суму 101 821,8 тис. грн. (за аналогічний період попереднього року – 10 217,0 тис. грн.).

У складі інших операційних доходів за результатами 9 місяців 2007 року, Товариство обліковує доходи від реалізації іноземної валюти на суму 30 300,0 тис. грн. та доходи від операційної оренди на суму 3 409,2 тис. грн. У складі інших операційних витрат у цьому періоді обліковується собівартість реалізованої валюти на суму 30 330,1 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду Товариство отримувало доходи від володіння корпоративними правами, які обліковуються у складі інших фінансових доходів, зокрема, за результатами 2006 року – 26 271,5 тис. грн., а за 9 місяців поточного року на суму 27 058,0 тис. грн., що у 3,2 рази перевищило аналогічний показник попереднього року.

За статтею «інші доходи» обліковуються доходи від реалізації цінних паперів, відповідно «інші витрати» складаються з собівартості реалізованих цінних паперів.

Протягом 2002-2006 років чистий прибуток Емітента збільшувався від 335,8 тис. до 21 176,5 тис. грн., а за результатами 9 місяців поточного року становив 4 007,4 тис. грн. (за аналогічний період 2006 року – 6 397,0 тис. грн.).

Показники рентабельності, як і показники доходу підприємства, протягом аналізованого періоду не мали чітко вираженої тенденції. Протягом 2006 року підприємство отримало значні суми доходу від участі в капіталі (інші фінансові доходи), що при незначних обсягах продажів вплинуло на значення чистого прибутку і призвело до збільшення показників рентабельності продажів і рентабельності діяльності підприємства до 156,4% та 166,5% відповідно. За результатами 9 місяців 2007 року при суттєвому збільшенні чистого обсягу продажу і відповідно собівартості чистий прибуток підприємства був значно меншим за результати 2006 року, що призвело до зменшення наведених вище показників рентабельності.

Аналіз показників ділової активності

Протягом аналізованого періоду показники оборотності змінювались відбиваючи тенденцію отримання підприємством чистого доходу. Зокрема, за 9 місяців 2007 року термін обертання активів становив 930 днів, на відміну від показника аналогічного періоду попереднього року (1 162 дні). Протягом січня-вересня поточного року при зменшенні періоду обороту дебіторської заборгованості і збільшенні – кредиторської тривалість фінансового циклу підприємства становила 13 днів.

Протягом аналізованого періоду через значну питому вагу найбільш ліквідних активів (короткострокові фінансові інвестиції) у валюти балансу, Емітент демонструє високі значення показників ліквідності, зокрема, за результатами 9 місяців 2007 року коефіцієнти загальної і швидкої ліквідності становили 2,92 рази, абсолютної – 2,22 рази. Протягом аналізованого періоду збільшувалось значення чистого оборотного капіталу, хоча у 2007 році зменшилось до 136 636,7 тис. грн. Значення показників фінансової стійкості Емітента протягом аналізованого періоду зменшувались і за результатами 9 місяців 2007 року коефіцієнт фінансової незалежності становив 0,13 рази. У 2007 році підприємство значні суми вкладало у довгострокові фінансові інвестиції, так, за результатами 9 місяців 2007 року значення чистого робочого капіталу мало від’ємне значення на суму (-) 189 230,7 тис. грн.

Чистий дохід від реалізації продукції ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» протягом аналізованого періоду не мав чітко вираженої тенденції і за результатами 2006 року становив 13 540,8 тис. грн., на відміну від результатів 2005 року – 60 298,7 тис. грн. Протягом 9 місяців 2007 року компанія отримала чистий дохід на суму 101 821,8 тис. грн. (за аналогічний період попереднього року – 10 217,0 тис. грн.). Протягом 2002-2006 років чистий прибуток Емітента збільшувався від 335,8 тис. до 21 176,5 тис. грн., а за результатами 9 місяців поточного року становив 4 007,4 тис. грн. (за аналогічний період 2006 року – 6 397,0 тис. грн.).

4.3. Аналіз грошових потоків ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

Протягом аналізованого періоду грошовий потік від операційної діяльності ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» переважно був від’ємний, але протягом 2004 року становив 17 231,1 тис. грн. Протягом аналізованого періоду оборотні активи Товариства збільшились на суму 13 647,5 тис. грн., поруч із збільшенням поточних зобов’язань на суму 12 052,4 тис. грн. (Таблиця 4.5).

Таблиця 4.5. Рух грошових коштів ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР», тис. грн.

Показник	2002	2003	2004	2005	2006
Операційна діяльність					
Чистий дохід від реалізації продукції	32 594,9	36 840,2	90 152,3	60 298,7	13 540,8
Собівартість реалізованої продукції	-31 199,8	-34 830,8	-83 754,1	-50 323,2	-12 720,3
Грошовий потік від реалізації продукції	1 395,1	2 009,4	6 398,2	9 975,5	820,5
Інші операційні доходи	8 338,8	2 136,7	15 122,9	15 576,1	4 165,5
Інші операційні витрати	-8 600,2	-2 055,5	-581,4	-13 011,3	-702,2
Адміністративні витрати	-913,5	-1 086,0	-1 502,8	-4 026,0	-5 297,6
Витрати на збут	-976,2	-1 115,9	-2 061,9	-6 150,6	-3 362,0
Інші витрати	-776,5	-2 679,8	-22 703,1	-196 931,8	-312 958,5
Інші доходи	1 036,6	2 716,1	8 101,5	209 121,2	341 865,3
Відсотки за кредитами	-1 620,0	-2 367,2	-1 866,8	-4 541,1	-5 674,4
Податок на прибуток	-175,2	-23,7	-541,7	0,0	-199,3
Амортизація	382,9	712,5	1 050,2	2 712,5	2 843,4
Коригування на збиток (прибуток) від неопераційної діяльності	-1 316,2	-4 525,2	2 568,9	-17 721,8	-31 093,6
Грошовий потік від операційної діяльності до змін у чистих оборотних активах	-597,5	-1 787,7	16 017,4	620,6	-7 406,1
Зміна оборотних активів	-58,2	1 477,6	-7 156,6	3 272,4	-11 182,7
Зміна поточних зобов'язань	-1 573,4	-79,3	8 670,5	-5 111,0	10 145,6
Сальдо доходів/видатків майбутніх періодів	-265,0	-300,1	-300,2	621,4	441,1
Грошовий потік від операційної діяльності	-2 494,1	-689,5	17 231,1	-596,6	-8 002,1
Інвестиційна діяльність					
Придбання необоротних активів	-5 773,7	-3 547,4	-2 366,4	-4 287,5	-3 422,5
Придбання фінансових інвестицій	-3 158,8	-3 860,5	-35 769,2	-236 890,0	-466 676,2
Реалізація необоротних активів	48,7	97,3	440,6	87,6	20,6
Реалізація фінансових інвестицій	141,9	2 628,9	10 244,3	210 989,1	332 338,4
Отримані дивіденди	690,6	-	10 816,7	19 568,3	34 319,4
Отримані відсотки	-	-	-	634,0	1 121,7
Грошовий потік від інвестиційної діяльності	-8 051,3	-4 681,7	-16 634,0	-9 898,5	-102 298,6
Фінансова діяльність					
Надходження власного капіталу	-	2 024,9	-	-	-
Надходження кредитів	22 689,0	11 840,7	39 748,8	40 830,0	74 772,4
Інші надходження	-	-	-	-	-
Погашення тіла кредитів	-13 311,2	-16 544,8	-40 268,0	-26 830,0	-71 473,5
Сальдо інших надходжень/платежів	56,9	7 750,0	-30,0	16,5	102 449,9
Грошовий потік від фінансової діяльності	9 434,7	5 070,8	-549,2	14 016,5	105 748,8
Чистий грошовий потік	-1 110,7	-300,4	47,9	3 521,4	-4 551,9
Залишок коштів на початок року	133,0	-976,7	-1 277,1	-1 229,9	2 290,3
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	1,0	0,0	-0,7	-1,2	0,0
Залишок коштів на кінець року	-976,7	-1 277,1	-1 229,9	2 290,3	-2 261,6

Товариство активно займалося придбанням і реалізацією фінансових інвестицій (торгівля цінними паперами), яких протягом аналізованого періоду було придбано

на суму 746 354,7 тис. грн., а реалізовано на суму 556 342,6 тис. грн. Загальна сума придбаних необоротних активів становила 19 397,5 тис. грн. Протягом 2004-2006 років збільшилася сума отриманих дивідендів з 10,8 млн. до 34,3 млн. грн. Товариство активно залучало (189 880,9 тис. грн.) і сплачувало тіло кредитних ресурсів (168 427,5 тис. грн.), а у 2003 році здійснило збільшення власного капіталу на суму 2 024,9 тис. грн. Слід зазначити, що протягом аналізованого періоду інвестиції Товариства здійснювались за рахунок фінансової діяльності.

Протягом 2002-2006 років показник ЕВІТДА (надходження підприємства до виплати відсотків, податків та амортизаційні відрахування) збільшився в 11,9 рази – до 29 893,6 тис. грн., а за результатами 9 місяців поточного року становив 30 329,4 тис. грн., що в 2,3 рази перевищує показник аналогічного періоду попереднього року (Таблиця 4.6).

Таблиця 4.6. Показники покриття боргових зобов'язань ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР»

Показники	2002	2003	2004	2005	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
Чистий прибуток, тис. грн.	335,8	2 025,0	12 399,2	15 630,8	6 397,0	21 176,5	4 007,4
Податок на прибуток, тис. грн.	175,2	23,7	541,7	0,0	11,2	199,3	846,0
Амортизація, тис. грн.	382,9	712,5	1 050,2	2 712,5	2 214,9	2 843,4	2 194,5
Відсотки за кредитами, тис. грн.	1 620,0	2 367,2	1 866,8	4 541,1	4 614,3	5 674,4	23 281,5
ЕВІТДА, тис. грн.	2 513,9	5 128,4	15 857,9	22 884,4	13 237,4	29 893,6	30 329,4
Виплата за основною сумою кредиту, тис. грн.	13 311,2	16 544,8	40 268,0	26 830,0	н/д	71 473,5	н/д
Всього виплати за відсотками і основною сумою кредиту, тис. грн.	14 931,2	18 912,0	42 134,8	31 371,1	н/д	77 147,9	н/д
ЕВІТДА/ відсотки, разів	1,55	2,17	8,49	5,04	2,87	5,27	1,30
ЕВІТДА/ всього виплати за кредитними ресурсами, разів	0,17	0,27	0,38	0,73	н/д	0,39	н/д

Як видно з наведеної у таблиці інформації, згенерований показник ЕВІТДА в останні роки більше ніж у п'ять разів перевищував суму відсотків на обслуговування боргу, але за результатами 2007 року зменшився до 1,3 рази. Покриття показником ЕВІТДА загальних витрат на обслуговування кредитних ресурсів у 2006 році зменшився з 0,73 до 0,39 рази.

Протягом аналізованого періоду грошовий потік від операційної діяльності ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» переважно був від'ємний, але протягом 2004 року становив 17 231,1 тис. грн. Оборотні активи Товариства збільшилися на суму 13 647,5 тис. грн., поруч із збільшенням поточних зобов'язань на суму 12 052,4 тис. грн. Товариство активно займалося придбанням і реалізацією фінансових інвестицій (торгівля цінними паперами), яких протягом аналізованого періоду було придбано на суму 746 354,7 тис. грн., а реалізовано на суму 556 342,6 тис. грн. Загальна сума придбаних необоротних активів становила 19 397,5 тис. грн. Протягом 2004-2006 років збільшилася сума отриманих дивідендів з 10 816,7 тис. до 34 319,4 тис. грн. Товариство активно залучало (189 880,9 тис. грн.) і сплачувало тіло кредитних ресурсів (168 427,5 тис. грн.), а у 2003 році здійснило збільшення власного капіталу на суму 2 024,9 тис. грн. Слід зазначити, що протягом аналізованого періоду інвестиції Товариства здійснювались за рахунок фінансової діяльності.

Протягом 2002-2006 років показник ЕВІТДА (надходження підприємства до виплати відсотків, податків та амортизаційні відрахування) збільшився в 11,9 рази – до 29 893,6 тис. грн., а за результатами 9 місяців поточного року становив 30 329,4 тис. грн., що в 2,3 рази перевищує показник аналогічного періоду попереднього року. Сгенерований показник ЕВІТДА в останні роки більше ніж у п'ять разів перевищував суму відсотків на обслуговування боргу, але за результатами 2007 року зменшився до 1,3 рази. Покриття показником ЕВІТДА загальних витрат на обслуговування кредитних ресурсів у 2006 році зменшився з 0,73 до 0,39 рази.

5. Аналіз боргових зобов'язань ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР»

5.1. Інформація про банківські позики

ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» станом на 30.09.2007 р. мало три кредитні договори з банками, заборгованість за якими на цю дату становила 57 300,0 тис. грн. (Таблиця 5.1).

Таблиця 5.1. Відомості про банківські позики ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР»

№	Назва банку	Вид кредиту	% ставка	Сума за договором (ліміт)	Заборгованість станом на 30.09.2007 р., тис. грн.	Заборгованість станом на 20.12.2007 р., тис. грн.	Термін дії	Забезпечення
1.	АКБ «Індустріалбанк»	Кредитна лінія, договір №11-05	16,0	25 000,0 тис. грн.	25 000,0	0,0	06.06.2006 р. -06.12.2007 р.	Нежитловий будинок, розташований в м. Києві по вул. Турівська, 15
2.	ЗАТ «Внешторгбанк»	Невідновлювальна відклична кредитна лінія, договір №10-0604/150к-07	11,5	6 000,0 тис. дол. США	30 300,0	30 300,0 (6 000 тис. дол.)	25.04.2007 р. -23.04.2010 р.	Нежитловий будинок, розташований в м. Києві, бульвар Івана Лепсе, 6
3.	АКБ ІБ ЗАТ «Промінвестбанк»	Кредитна лінія, договір №21	15,0	2 000,0 тис. грн.	2 000,0	2 000,0	03.04.2007 р. -01.04.2008 р.	Майнові права на отримання від ВАТ «ММК ім. Ілліча» 20 000,0 тис. грн.
4.	ТОВ «ВТБ Банк»	Відновлювальна відклична кредитна лінія, договір №62 ВД	12,5	16 800,0 тис. дол. США	-	61 084,8 (16 800,0 тис. дол. США)	26.11.2007 р. -25.11.2008 р.	Об'єкт нерухомості, що належить ЗАТ «Одеський палац моряків»
Разом (тис. грн.):		-	-	142 140,0	53 700,0	93 384,8		-

* за курсом USD/UAN = 5,050

Як видно з таблиці, аналізоване підприємство наприкінці листопада 2007 року уклало кредитний договір з ВТБ Банком із лімітом у 16 800,0 тис. дол. США і станом на 20.12.2007 р. заборгованість Товариства за банківськими кредитами становила 93 384,8 тис. грн., також у четвертому кварталі поточного року було погашено позику перед АКБ «Індустріалбанк» на суму 25 000,0 тис. грн. Погашення кредитних ресурсів відбуватиметься у 2008-му і 2010 роках.

Заборгованість ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» за трьома кредитами банків, станом на 30.09.2007 р., складала 53 700,0 тис. грн. (11,8% від пасивів). У четвертому кварталі поточного року підприємство отримало кредит на суму 16 800,0 тис. дол. США і погасило на суму 25 000,0 тис. грн. Заставою за кредитами виступають об'єкти нерухомості і майнові права, погашення отриманих кредитів відбуватиметься у 2008 і 2010 роках.

5.2. Інформація про випуск облігацій

Рішення про відкрите розміщення облігацій прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» та затверджено протоколом №37 від 24.12.2007 р. (Таблиця 5.2).

Таблиця 5.2. Параметри запланованої емісії облігацій ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР»

Вид облігацій:	Іменні, відсоткові звичайні (незабезпечені)
Форма існування:	бездокументарна
Серія:	D, E, F, G
Обсяг випуску за номіналом:	200 000 000,00 грн., в тому числі: <ul style="list-style-type: none"> • серії D – 50 000,00 тис. грн.; • серії E – 50 000,00 тис. грн.; • серії F – 50 000,00 тис. грн.; • серії G – 50 000,00 тис. грн.
Номінальна вартість:	1 000,00 грн.
Кількість облігацій:	по 50 000 шт. серій D-F
Термін обігу:	серії D з 03 березня 2008 року по 25 лютого 2013 року; серії E з 03 червня 2008 року по 28 травня 2013 року; серії F з 03 вересня 2008 року по 28 серпня 2013 року; серії G з 03 грудня 2008 року по 27 листопада 2013 року
Термін розміщення:	серії D з 03 березня 2008 року по 02 березня 2009 року; серії E з 03 червня 2008 року по 02 червня 2009 року; серії F з 03 вересня 2008 року по 02 вересня 2009 року; серії G з 03 грудня 2008 року по 02 грудня 2009 року
Термін погашення:	серії D з 25 лютого 2013 року по 26 лютого 2013 року; серії E з 28 травня 2013 року по 29 травня 2013 року; серії F з 28 серпня 2013 року по 29 серпня 2013 року; серії G з 27 листопада 2013 року по 28 листопада 2013 року
Кількість відсоткових періодів, відсотковий період:	20 відсоткових періодів, відсотковий період складає 91 календарний день
Відсоткова ставка:	на перший – шостий процентні періоди процентна ставка встановлюється в розмірі 16,0% річних, з п'ятого по восьмий, з дев'ятого по дванадцятий, з тринадцятого по шістнадцятий та з сімнадцятого по двадцятий процентні періоди встановлюється Емітентом виходячи з ринкової кон'юнктури

Шляхом емісії облігацій Емітентом планується залучити не менш ніж 200 млн. гривень та в повному обсязі спрямувати їх на поповнення обігових коштів, придбання корпоративних прав та цінних паперів, фінансування реконструкції та будівництва нових будівель, для наступного надання приміщень в оренду під офіси.

Джерелами погашення та виплати відсоткового доходу за облігаціями є кошти Емітента, отримані від господарської діяльності, що залишаються після проведення розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Процентні періоди і періоди виплат процентного доходу за облігаціями серій D-G наведено у таблиці (Таблиця 5.3; Таблиця 5.4).

Таблиця 5.3. Процентні періоди і періоди виплати процентного доходу по облігаціям серій D, E

Процентний період	Серія D		Серія E				Виплата процентного доходу	
	Початок процентного періоду	Кінець процентного періоду	Виплата процентного доходу		Початок процентного періоду	Кінець процентного періоду	початок	кінець
			початок	кінець				
1.	03.03.2008	01.06.2008	02.06.2008	03.06.2008	03.06.2008	01.09.2008	02.09.2008	03.09.2008
2.	02.06.2008	31.08.2008	01.09.2008	02.09.2008	02.09.2008	01.12.2008	02.12.2008	03.12.2008
3.	01.09.2008	30.11.2008	01.12.2008	02.12.2008	02.12.2008	02.03.2009	03.03.2009	04.03.2009
4.	01.12.2008	01.03.2009	02.03.2009	03.03.2009	03.03.2009	01.06.2009	02.06.2009	03.06.2009
5.	02.03.2009	31.05.2009	01.06.2009	02.06.2009	02.06.2009	31.08.2009	01.09.2009	02.09.2009
6.	01.06.2009	30.08.2009	31.08.2009	01.09.2009	01.09.2009	30.11.2009	01.12.2009	02.12.2009
7.	31.08.2009	29.11.2009	30.11.2009	01.12.2009	01.12.2009	01.03.2010	02.03.2010	03.03.2010
8.	30.11.2009	28.02.2010	01.03.2010	02.03.2010	02.03.2010	31.05.2010	01.06.2010	02.06.2010
9.	01.03.2010	30.05.2010	31.05.2010	01.06.2010	01.06.2010	30.08.2010	31.08.2010	01.09.2010
10.	31.05.2010	29.08.2010	30.08.2010	31.08.2010	31.08.2010	29.11.2010	30.11.2010	01.12.2010
11.	30.08.2010	28.11.2010	29.11.2010	30.11.2010	30.11.2010	28.02.2011	01.03.2011	02.03.2011
12.	29.11.2010	27.02.2011	28.02.2011	01.03.2011	01.03.2011	30.05.2011	31.05.2011	01.06.2011
13.	28.02.2011	29.05.2011	30.05.2011	31.05.2011	31.05.2011	29.08.2011	30.08.2011	31.08.2011
14.	30.05.2011	28.08.2011	29.08.2011	30.08.2011	30.08.2011	28.11.2011	29.11.2011	30.11.2011
15.	29.08.2011	27.11.2011	28.11.2011	29.11.2011	29.11.2011	27.02.2012	28.02.2012	29.02.2012
16.	28.11.2011	26.02.2012	27.02.2012	28.02.2012	28.02.2012	28.05.2012	29.05.2012	30.05.2012
17.	27.02.2012	27.05.2012	28.05.2012	29.05.2012	29.05.2012	27.08.2012	28.08.2012	29.08.2012
18.	28.05.2012	26.08.2012	27.08.2012	28.08.2012	28.08.2012	26.11.2012	27.11.2012	28.11.2012
19.	27.08.2012	25.11.2012	26.11.2012	27.11.2012	27.11.2012	25.02.2013	26.02.2013	27.02.2013
20.	26.11.2012	24.02.2013	25.02.2013	26.02.2013	26.02.2013	27.05.2013	28.05.2013	29.05.2013

Таблиця 5.4. Процентні періоди і періоди виплати процентного доходу по облігаціям серій F, G

Процентний період	Серія F		Серія G				Виплата процентного доходу	
	Початок процентного періоду	Кінець процентного періоду	Виплата процентного доходу		Початок процентного періоду	Кінець процентного періоду	початок	кінець
			початок	кінець				
1.	03.09.2008	02.12.2008	03.12.2008	04.12.2008	03.12.2008	03.03.2009	04.03.2009	05.03.2009
2.	03.12.2008	03.03.2009	04.03.2009	05.03.2009	04.03.2009	02.06.2009	03.06.2009	04.06.2009
3.	04.03.2009	02.06.2009	03.06.2009	04.06.2009	03.06.2009	01.09.2009	02.09.2009	03.09.2009
4.	03.06.2009	01.09.2009	02.09.2009	03.09.2009	02.09.2009	01.12.2009	02.12.2009	03.12.2009
5.	02.09.2009	01.12.2009	02.12.2009	03.12.2009	02.12.2009	02.03.2010	03.03.2010	04.03.2010
6.	02.12.2009	02.03.2010	03.03.2010	04.03.2010	03.03.2010	01.06.2010	02.06.2010	03.06.2010
7.	03.03.2010	01.06.2010	02.06.2010	03.06.2010	02.06.2010	31.08.2010	01.09.2010	02.09.2010
8.	02.06.2010	31.08.2010	01.09.2010	02.09.2010	01.09.2010	30.11.2010	01.12.2010	02.12.2010
9.	01.09.2010	30.11.2010	01.12.2010	02.12.2010	01.12.2010	01.03.2011	02.03.2011	03.03.2011
10.	01.12.2010	01.03.2011	02.03.2011	03.03.2011	02.03.2011	31.05.2011	01.06.2011	02.06.2011
11.	02.03.2011	31.05.2011	01.06.2011	02.06.2011	01.06.2011	30.08.2011	31.08.2011	01.09.2011
12.	01.06.2011	30.08.2011	31.08.2011	01.09.2011	31.08.2011	29.11.2011	30.11.2011	01.12.2011
13.	31.08.2011	29.11.2011	30.11.2011	01.12.2011	30.11.2011	28.02.2012	29.02.2012	01.03.2012
14.	30.11.2011	28.02.2012	29.02.2012	01.03.2012	29.02.2012	29.05.2012	30.05.2012	31.05.2012
15.	29.02.2012	29.05.2012	30.05.2012	31.05.2012	30.05.2012	28.08.2012	29.08.2012	30.08.2012
16.	30.05.2012	28.08.2012	29.08.2012	30.08.2012	29.08.2012	27.11.2012	28.11.2012	29.11.2012
17.	29.08.2012	27.11.2012	28.11.2012	29.11.2012	28.11.2012	26.02.2013	27.02.2013	28.02.2013
18.	28.11.2012	26.02.2013	27.02.2013	28.02.2013	27.02.2013	28.05.2013	29.05.2013	30.05.2013
19.	27.02.2013	28.05.2013	29.05.2013	30.05.2013	29.05.2013	27.08.2013	28.08.2013	29.08.2013
20.	29.05.2013	27.08.2013	28.08.2013	29.08.2013	28.08.2013	26.11.2013	27.11.2013	28.11.2013

Проценти за облігаціями нараховуються відповідно до процентних періодів. Кожний процентний період для облігацій всіх серій складає 91 день. Процентний дохід виплачується в кінці відповідного процентного періоду. Остання виплата процентів здійснюється одночасно з погашенням облігацій, кошти перераховуються разом з номінальною вартістю облігацій.

Ставка на процентні періоди з п'ятого по восьмий, з дев'ятого по дванадцятий, з тринадцятого по шістнадцятий та з сімнадцятого по двадцятий встановлюється Емітентом, виходячи з ринкової кон'юнктури. Емітент зобов'язується опублікувати нову процентну ставку або підтвердити незмінність попередньої ставки в офіційному виданні, в якому було опубліковано інформацію про випуск облігацій Емітента, у строки наведені у таблиці (Таблиця 5.5).

Таблиця 5.5. Процентні періоди і періоди виплати процентного доходу за облігаціями серій F, G

Процентний період	Строк до якого Емітент зобов'язується опублікувати нову процентну ставку			
	Серія D	Серія E	Серія F	Серія G
5-8	02.02.2009	01.05.2009	01.08.2009	01.11.2011
9-12	01.02.2010	30.04.2010	31.07.2010	30.10.2010
13-16	28.01.2011	30.04.2011	30.07.2011	29.10.2011
17-20	27.01.2012	28.04.2012	28.07.2012	27.11.2012

Нова процентна ставка не може бути меншою облікової ставки Національного банку України на день прийняття рішення.

За бажанням, власники облігацій мають право надати облігації Емітенту для їх викупу. Дати викупу облігацій наведені у таблиці (Таблиця 5.6).

Таблиця 5.6. Періоди викупу облігацій D-G

Процентний період	Дата викупу	Дата початку прийому повідомлення	Кінцева дата прийому повідомлення
	Серія D		
1-4	02.03.2009	02.02.2009	17.02.2009
5-8	01.03.2010	01.02.2010	16.02.2010
9-12	28.02.2011	28.01.2011	14.02.2011
13-16	27.02.2012	27.01.2012	13.02.2012
Серія E			
1-4	02.06.2009	01.05.2009	16.05.2009
5-8	01.06.2010	30.04.2010	15.05.2010
9-12	31.05.2011	30.04.2011	15.05.2011
13-16	29.05.2012	28.04.2012	14.05.2012
Серія F			
1-4	02.09.2009	01.08.2009	16.08.2009
5-8	01.09.2010	31.07.2010	16.08.2010
9-12	31.08.2011	30.07.2011	15.08.2011
13-16	29.08.2012	28.07.2012	14.08.2012
Серія G			
1-4	02.12.2009	01.11.2011	16.11.2009
5-8	01.12.2010	30.10.2010	15.11.2010
9-12	30.11.2011	29.10.2011	15.11.2011
13-16	28.11.2012	27.11.2012	14.11.2012

Емітент здійснює викуп облігацій за номіналом, а також виплачує дохід за відповідний відсотковий період.

Емітент уклав договір про обслуговування емісії цінних паперів з ТОВ «Київ Секюритіз Груп», Код ЄДРПОУ: 25590014, Ліцензія ДКЦПФР на здійснення

професійної діяльності на ринку цінних паперів: діяльність по випуску та обігу цінних паперів Серія АБ №218299 від 14.04.2005 року.

Протягом своєї діяльності ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» було випущено три випуски облігацій:

- перший випуск облігацій: випущено 60 штук відсоткових облігацій серії А номіналом 250 000 грн. кожна облігація, загальним номінальним обсягом 15 000 000 грн., випуск розміщений у повному обсязі. Свідоцтво ДКЦПФР України №54/2/03 видане 08.05.2003 р. Облігації перебувають в обігу, дата погашення 01.06.2013 р. Відсоткову ставку за облігаціями серії А було встановлено на рівні 24% річних в гривні, але не менше ніж 13% річних в еквіваленті доларів США. Емітент має право змінювати відсоткову ставку раз на рік впродовж всього терміну обігу облігацій. В разі зміни відсоткової ставки власник облігацій має право надати облігації Емітенту до дострокового погашення протягом 5-ти робочих днів;
- другий випуск облігацій: випущено 3 000 штук відсоткових облігацій серії В номіналом 50 000 гривень кожна облігація, загальним номінальним обсягом 150 000 000 грн., облігації були розміщені в повному обсязі. Свідоцтво ДКЦПФР України №346/2/06 видане 29.05.2006 р. Облігації перебувають в обігу, дата погашення 01.06.2009 р. Відсоткова ставка за облігаціями серії В – 14% річних у гривні, достроковий викуп облігацій передбачений тільки у разі зміни відсоткової ставки; на сьогодні Емітентом було викуплено облігацій серії С на суму 44 556,2 тис. грн.;
- третій випуск облігацій: розміщено 2 621 штук облігацій серії С номіналом 50 000 грн. кожна облігація, загальним номінальним обсягом 131 050 000 грн. Свідоцтво ДКЦПФР України № 223/2/07 видане 21.05.2007 р. Облігації перебувають в обігу, погашення відбуватиметься з 23.05.2010 р. по 31.05.2010 р. Відсоткова ставка за облігаціями серії С становить 14,5% річних у гривні. Відсотки за облігаціями нараховуються в кінці терміну обігу облігацій, відсотковий дохід сплачується одночасно з погашенням облігацій. Власник облігацій має право надати облігації Емітенту для їх викупу за власною ініціативою раз на рік не пізніше п'яти банківських днів до початку відсоткового періоду.

Слід також зазначити, що облігації серій В і С розміщувалися серед зазначеного кола осіб.

Загалом, обсяг запланованої емісії облігацій складає близько 44% від величини активів Емітента (станом на 30.09.2007 р.). Фінансові ресурси у сумі 200 000,0 тис. грн., отримані від розміщення облігацій, Емітент планує спрямувати на поповнення обігових коштів, придбання корпоративних прав та цінних паперів, фінансування реконструкції та будівництва нових будівель, для наступного надання приміщень в оренду під офіси. Джерелами погашення та виплати відсоткового доходу за облігаціями є кошти Емітента, отримані від господарської діяльності, що залишаються після проведення розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Слід також зазначити, що протягом своєї діяльності Емітентом було випущено облігації трьох серій, які розміщені на суму 296 050,0 тис. грн., що з урахуванням запланованого випуску у 8,7 рази перевищує суму власного капіталу Товариства, станом на 30.09.2007 р. Термін обігу запланованої емісії облігацій складатиме п'ять років. Погашення облігацій серії В (на суму 150 000,0 тис. грн.) відбуватиметься у 2009 році, серії С (на суму 131 050,0 тис. грн.) – у 2010 році. Облігації серій В і С розміщувалися серед зазначеного кола осіб.

6. Стратегія розвитку та прогноз доходів та витрат Емітента в результаті інвестиційно-будівельної діяльності

Протягом 2008-2011 років Емітент планує реалізувати шість інвестиційно-будівельних проектів будівництва і реконструкції об'єктів нерухомості, які розташовані у м. Києві і Одесі (Таблиця 6.1).

Таблиця 6.1. Доходи і витрати ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» від реалізації інвестиційно-будівельних проектів

№	Назва об'єкта нерухомості	Тип нерухомості	Загальна площа, кв. м	Період реалізації проекту	Загальні витрати на реалізацію проекту, тис. грн.	Фактично здійснені витрати на реалізацію проекту, на кінець 2007 року, тис. грн.	Запланований дохід від реалізації проекту, тис. грн.	Запланований прибуток від реалізації проекту, тис. грн.
1.	Турівська, 15, м. Київ	офісна	1 379	I кв. 2002 р./ III кв. 2004 р.	7 575,0	7 575,0	32 128,1*	24 553,1
2.	Лепсе, 6, м. Київ	торгівельно-офісна	27 351	IV кв. 2006 р./ III кв. 2009 р.	222 200,0	44 440,0	378 750,0	156 550,0
3.	Турівська, 19-б, м. Київ	офісна	3 240	III кв. 2002 р./ III кв. 2008 р.	35 855,0	8 080,0	126 250,0	90 395,0
4.	Одеський палац моряків, м. Одеса	готельна/офісна	18 690	IV кв. 2004 р./ I кв. 2011 р.	282 800,0	29 290,0	580 750,0	297 950,0
5.	Аркадія, м. Одеса	апартаменти	27 330	IV кв. 2006 р./ IV кв. 2011 р.	224 533,1	9 090,0	434 300,0	209 766,9
6.	Г. Сковороди, 21/16, м. Київ	офісна	26 000	III кв. 2007 р./ IV кв. 2010 р.	405 585,7	95 950,0	782 750,0	377 164,3
Разом:			102 611		1 178 548,8	194 425,0	2 334 928,1	1 156 379,3

* вказано оціночну вартість об'єкта, станом на кінець 2007 року

Загальні витрати на реалізацію наведених вище проектів будівництва становлять 1 178,6 млн. грн., причому у складі цих витрат Товариство враховує усі фактично понесені витрати: на придбання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, на підготовку проекту і будівництво, а також витрати на обслуговування капіталу, який підприємство планує залучити для реалізації проектів і всі інші витрати по проектам.

Станом на кінець 2007 року фактичні витрати ТОВ «МЕТАЛЦЕНТР» на реалізацію інвестиційно-будівельних проектів становили 16,5% від запланованих на суму 194,4 млн. грн. Від реалізації проектів Товариство планує отримати прибуток на рівні 1 156,4 млн. грн.

Доход від реалізованого інвестиційно-будівельного проекту по вул. Турівська, 15 у м. Києві враховується за оціночною вартістю об'єкта нерухомості станом на кінець 2007 року.

Слід також зазначити що проекти по вул. Лепсе, 6 і вул. Турівська, 19-б у м. Києві Товариство планує реалізувати у 2008-2009 роках і запланований прибуток від

реалізації цих проектів на рівні 247 млн. грн. може бути спрямований на фінансування інших об'єктів, термін реалізації яких припадає на 2010-2011 роки.

Отже, протягом 2008-2011 років Емітент планує реалізувати шість інвестиційно-будівельних проектів будівництва і реконструкції об'єктів нерухомості, які розташовані у м. Києві і Одесі. Загальні витрати на реалізацію проектів становлять 1 178,6 млн. грн., а прибуток заплановано на рівні 1 156,4 млн. грн., причому на кінець 2007 року витрати на реалізацію цих проектів становили 16,5% від запланованих на суму 194,4 млн. грн. Слід також зазначити що проекти по вул. Лепсе, 6 і вул. Турівська, 19-б у м. Києві Товариство планує реалізувати у 2008-2009 роках і запланований прибуток від реалізації цих проектів на рівні 247 млн. грн. може бути спрямований на фінансування інших об'єктів, термін реалізації яких припадає на 2010-2011 роки. У загальних витратах по проектах враховані також витрати на обслуговування залученого капіталу.

Висновок

Проведений аналіз фінансового становища, ринкової позиції та розвитку ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР» в рамках процедури визначення кредитного рейтингу дозволяє присвоїти випуску облігацій, емітентом яких виступає зазначене підприємство, кредитний рейтинг uaBB із прогнозом «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

**Начальник відділу рейтингування
підприємств промисловості та сфери послуг**

Д. О. Мельник

**Провідний фінансовий аналітик відділу
рейтингування підприємств промисловості та
сфери послуг**

О. В. Гришко

Додатки

Балансові дані ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР», тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2002		31.12.2003		31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006		30.09.2007	
	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%
Необоротні активи	13 420,3	66,0	22 126,4	79,2	23 409,3	47,8	24 612,4	28,3	15 070,1	6,3	246 040,7	54,2
Нематеріальні активи	15,7	0,1	14,0	0,1	12,2	0,0	10,5	0,0	14,3	0,0	18,9	0,0
Незавершене будівництво	6 465,3	31,8	7 718,7	27,6	751,5	1,5	1 772,6	2,0	1 927,9	0,8	37 219,6	8,2
Основні засоби	1 163,1	5,7	2 731,2	9,8	10 401,5	21,2	9 797,6	11,3	9 715,0	4,1	10 108,9	2,2
Довгострокові фінансові інвестиції:	5 776,2	28,4	11 429,5	40,9	12 244,1	25,0	12 681,6	14,6	3 242,8	1,4	198 523,2	43,7
- за методом участі в капіталі інших підприємств	4 447,9	21,9	11 429,5	40,9	12 011,8	24,5	7 360,7	8,5	0,0	0,0	0,0	0,0
- інші фінансові інвестиції	1 328,3	6,5	0,0	0,0	232,3	0,5	5 320,9	6,1	3 242,8	1,4	198 523,2	43,7
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	233,0	0,8	0,0	0,0	350,1	0,4	170,1	0,1	170,1	0,0
Оборотні активи	6 753,8	33,2	5 348,7	19,1	24 725,1	50,5	62 171,4	71,5	224 127,1	93,6	207 844,9	45,7
Запаси:	1 847,8	9,1	750,0	2,7	337,0	0,7	187,3	0,2	142,1	0,1	140,9	0,0
Виробничі запаси	198,3	1,0	163,1	0,6	101,4	0,2	61,0	0,1	40,8	0,0	47,2	0,0
Готова продукція	762,6	3,7	13,9	0,0	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	85,2	0,4	85,2	0,3	7,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість:	3 790,3	18,6	3 225,7	11,5	11 925,0	24,3	10 843,4	12,5	22 575,9	9,4	49 662,6	10,9
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	630,4	3,1	678,1	2,4	5 039,1	10,3	2 823,7	3,2	1 686,8	0,7	23 313,4	5,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1 419,2	7,0	676,5	2,4	2 321,0	4,7	925,8	1,1	722,3	0,3	3 942,8	0,9
- з бюджетом	369,6	1,8	34,7	0,1	47,8	0,1	34,7	0,0	8,4	0,0	3 846,6	0,8
- за виданими авансами	1 049,6	5,2	641,8	2,3	2 273,2	4,6	886,7	1,0	335,2	0,1	96,2	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 740,7	8,6	1 871,1	6,7	4 564,9	9,3	7 093,9	8,2	20 166,8	8,4	22 406,4	4,9
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	12 212,9	24,9	47 436,1	54,5	200 828,8	83,9	156 810,9	34,5
Грошові кошти та їх еквіваленти	6,0	0,0	76,2	0,3	83,2	0,2	3 191,2	3,7	571,5	0,2	1 040,2	0,2
Інші оборотні активи	1 024,5	5,0	1 211,6	4,3	159,8	0,3	513,4	0,6	8,8	0,0	190,3	0,0
Витрати майбутніх періодів	167,7	0,8	467,9	1,7	860,3	1,8	223,7	0,3	245,6	0,1	482,6	0,1
АКТИВ	20 341,8	100,0	27 943,0	100,0	48 994,7	100,0	87 007,5	100,0	239 442,8	100,0	454 368,2	100,0

Стаття балансу	31.12.2002		31.12.2003		31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006		30.09.2007	
	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%
Власний капітал	4 143,7	20,4	8 196,1	29,3	20 595,3	42,0	34 826,1	40,0	56 002,6	23,4	56 810,0	12,5
Статутний капітал	34,4	0,2	2 059,3	7,4	2 059,3	4,2	2 059,3	2,4	2 059,3	0,9	2 059,3	0,5
Резервний капітал	8,5	0,0	110,5	0,4	514,8	1,1	514,8	0,6	514,8	0,2	514,8	0,1
Нерозподілений прибуток	4 100,8	20,2	6 026,3	21,6	18 021,2	36,8	32 252,0	37,1	53 428,5	22,3	54 235,9	11,9
Забезпечення наступних витрат і платежів	56,8	0,3	56,8	0,2	56,8	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові зобов'язання	12 421,8	61,1	15 620,8	55,9	15 510,7	31,7	15 000,0	17,2	136 200,0	56,9	326 350,0	71,8
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	41,4	0,1	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30 300,0	6,7
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	7 750,0	27,7	15 000,0	30,6	15 000,0	17,2	136 200,0	56,9	296 050,0	65,2
Відстрочені податкові зобов'язання	167,3	0,8	0,0	0,0	159,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	12 254,5	60,2	7 829,4	28,0	345,6	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	3 709,8	18,2	4 059,5	14,5	12 729,9	26,0	37 094,6	42,6	47 240,2	19,7	71 208,2	15,7
Короткострокові кредити банків	323,4	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14 000,0	16,1	17 299,0	7,2	27 000,0	5,9
Векселі видані	462,0	2,3	523,5	1,9	61,4	0,1	18 397,0	21,1	45,0	0,0	11 407,3	2,5
Кредиторська заборгованість:	2 924,4	14,4	3 536,0	12,7	12 668,5	25,9	4 697,6	5,4	29 896,2	12,5	32 800,9	7,2
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 619,5	8,0	2 552,2	9,1	12 481,7	25,5	3 020,7	3,5	27 959,8	11,7	27 578,0	6,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:	664,5	3,3	243,9	0,9	74,4	0,2	1 442,3	1,7	1 620,7	0,7	5 220,7	1,1
- з одержаних авансів	416,5	2,0	175,0	0,6	35,9	0,1	38,8	0,0	216,5	0,1	0,2	0,0
- з бюджетом	124,3	0,6	35,8	0,1	38,5	0,1	3,5	0,0	4,2	0,0	81,7	0,0
- зі страхування	37,8	0,2	9,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	121,8	0,0
- з оплати праці	74,9	0,4	23,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	417,0	0,1
- з учасниками	11,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1 400,0	1,6	1 400,0	0,6	4 600,0	1,0
Інші поточні зобов'язання	640,4	3,1	739,9	2,6	112,4	0,2	234,6	0,3	315,7	0,1	2,2	0,0
Доходи майбутніх періодів	9,7	0,0	9,8	0,0	102,0	0,2	86,8	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
ПАСИВ	20 341,8	100,0	27 943,0	100,0	48 994,7	100,0	87 007,5	100,0	239 442,8	100,0	454 368,2	100,0

Фінансові результати ТОВ «МЕТАЛУРГІЙНИЙ ЦЕНТР», тис. грн.

Показник	2002	2003	2004	2005	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
Чистий дохід від реалізації продукції	32 594,9	36 840,2	90 152,3	60 298,7	10 217,0	13 540,8	101 821,8
Собівартість реалізованої продукції	31 199,8	34 830,8	83 754,1	50 323,2	9 493,3	12 720,3	88 738,7
Валовий прибуток (збиток)	1 395,1	2 009,4	6 398,2	9 975,5	723,7	820,5	13 083,1
Інші операційні доходи	8 338,8	2 136,7	15 122,9	15 576,1	2 736,6	4 165,5	33 769,6
Адміністративні витрати	913,5	1 086,0	1 502,8	4 026,0	3 723,5	5 297,6	7 072,1
Витрати на збут	976,2	1 115,9	2 061,9	6 150,6	2 609,1	3 362,0	4 286,2
Інші операційні витрати	8 600,2	2 055,5	581,4	13 011,3	87,0	702,2	30 767,6
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	(-) 756,0	(-) 111,3	17 375,0	2 363,7	(-) 2 959,3	(-) 4 375,8	4 726,8
Інші фінансові доходи	690,6	0,0	0,9	13 078,9	8 458,7	26 271,5	27 058,0
Інші доходи	346,0	2 716,1	8 100,6	196 042,3	256 415,1	315 593,8	358 837,3
Фінансові витрати	1 620,0	2 367,2	1 866,8	4 541,1	4 614,3	5 674,4	23 281,5
Інші витрати	776,5	2 679,8	22 703,1	196 931,8	253 116,0	312 958,5	362 607,3
Фінансові результати до оподаткування:	511,0	2 048,7	12 940,0	15 629,9	6 371,0	21 043,4	4 733,3
Податок на прибуток	175,2	23,7	541,7	0,0	11,2	199,3	846,0
Надзвичайні доходи (витрати)	0,0	0,0	0,9	0,9	37,2	332,4	120,1
Чистий прибуток (збиток)	335,8	2 025,0	12 399,2	15 630,8	6 397,0	21 176,5	4 007,4

|