

Рейтинговий звіт MATN 001-013 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ фірма «Матінка»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг емісії:	серії А – 5 039 400,00 грн.; серії В – 10 136 000,00 грн.; серій С, D – 15 638 400,00 грн.; серії Е – 12 622 795,20 грн. на загальну суму: 59 074 635,20 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 87 000 штук; серії В – 175 000 штук; серії С – 270 000 штук; серії D – 270 000 штук; серії Е – 217 935 штук загальна кількість: 1 019 935 штук
Номінальна вартість однієї облигації:	серій А-Е - 57,92 грн.
Термін розміщення:	серії А – з 01.09.2007 р. по 01.09.2008 р. серії В – з 01.10.2007 р. по 01.10.2008 р. серії С – з 01.11.2007 р. по 01.11.2008 р. серії D – з 01.12.2007 р. по 01.12.2008 р. серії Е – з 01.01.2008 р. по 01.01.2009 р.
Термін обігу:	серій А, В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 14.07.2009 р. серій С, D, Е – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2009 р.
Термін погашення:	серій А, В – з 15.07.2009 р. по 30.01.2010 р. серій С, D, Е – з 01.01.2010 р. по 01.07.2010 р.
Рейтингова дія:	підтвердження
Дата визначення:	12.07.2007 р.
Дата оновлення:	09.09.2010 р.
Кредитний рейтинг:	uaB
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ фірма «Матінка» за II квартал та I півріччя 2010 року в цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингова історія

Дата	12.07.2007	25.06.2009	04.09.2009	17.12.2009	18.03.2010	15.06.2010	09.09.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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

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

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

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

- досвідом діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: починаючи з 2002 року, Емітентом було реконструйовано 8 об'єктів загальною площею 20,2 тис. кв. м;
- введенням в експлуатацію житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Львівській, 26 у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Е.

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

- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Активи	69 398,4	70 167,7	70 872,0	71 657,9	71 754,6	32 738,5	18 085,4
Власний капітал	316,3	341,1	392,2	565,6	1 012,2	1 728,3	2 476,0
Дебіторська заборгованість	18 093,5	16 333,4	13 306,3	11 583,1	10 622,4	4 146,4	1 736,4
Кредиторська заборгованість	64 499,1	65 584,7	65 938,3	66 324,6	65 989,7	26 293,2	4 938,9
Витрати майбутніх періодів	3 919,0	3 996,7	4 040,3	4 039,6	3 746,2	3 755,5	3 752,8

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Разом чисті доходи	1 846,7	39,1	123,4	3 215,4	7 260,7	34 339,4	48 040,3
Разом витрати	2 742,5	14,3	47,5	2 966,1	6 564,8	33 623,3	46 576,5
Чистий прибуток (збиток)	(895,8)	24,8	75,9	249,3	695,9	716,1	1 463,8

ТОВ фірма «Матінка» було створено 24 липня 1992 року у м. Києві. Основним напрямом діяльності компанії є здійснення будівельно-монтажних робіт.

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

ТОВ фірма «Матінка» має значний досвід виконання будівельно-монтажних робіт з реконструкції та капітального ремонту нежитлових приміщень у м. Києві, зокрема, починаючи з 2002 року, товариство як генпідрядник реконструювало (відремонтувало) 8 об'єктів загальною площею 20,2 тис. кв. м та виконало роботи з реконструкції Інституту проблем сучасного мистецтва по вул. Щорса, 18 в м. Києві.

Підприємство вперше як замовник реалізувало проект будівництва житлового будинку по вул. Львівській, 26 у м. Києві. Кошторисна вартість проекту складає 84,8 млн. грн., Станом на поточну дату житловий будинок введено в експлуатацію, про що свідчить Свідоцтво № 2600000366 від 09.12.2009 р.

На кінець II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ фірма «Матінка» дорівнювала 18 085,4 тис. грн. (-14 653,1 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок скорочення готової продукції). Зменшення обсягу запасів пов'язано з погашенням цільових облігацій та передачею власникам житлових площ. В цілому, оборотні активи станом на 30.06.2010 р. дорівнювали 14 208,7 тис. грн. (79% валюти балансу) та сформовані також за рахунок наступних статей: дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 1 599,5 тис. грн., інша дебіторська заборгованість – 127,7 тис. грн. На кінець II кварталу 2010 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 22,0 тис. грн., обсяг витрат майбутніх періодів дорівнював 3 752,8 тис. грн. (витрати на проектні роботи, дозвільну документацію на земельні ділянки).

Необоротні активи Емітента становили 123,9 тис. грн. та повністю сформовані балансовою вартістю основних засобів (офісне обладнання, транспортні засоби та інше).

Станом на кінець II кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ фірма «Матінка» виступали поточні зобов'язання – 15 609,4 тис. грн. (86% валюти балансу), які сформовані з наступних основних складових: поточна

заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 4 569,6 тис. грн. (-15 134,5 тис. грн. у зв'язку з погашенням цільових облігацій власного випуску); поточна заборгованість за банківськими кредитами – 4 706,2 тис. грн. інші поточні зобов'язання – 5 964,3 тис. грн.

Основними джерелами доходів ТОВ фірма «Матінка» в I півріччі 2010 року були: доходи від надання ремонтно-будівельних послуг, передачі житлових площ тощо. Витрати підприємства сформовані, насамперед з собівартості переданих житлових площ, витрат на сплату податків, адміністративних витрат, а також витрат на сплату відсотків за банківським кредитом. Таким чином, за підсумками I півріччя 2010 року ТОВ фірма «Матінка» отримало чистий прибуток у сумі 1 463,8 тис. грн.

За даними Емітента, станом на 15.07.2010 р. з загального обсягу реалізованих облігацій серій А-Е у кількості 1 019 935 шт. підприємством погашено 1 014 465 шт. облігацій, 5 470 шт. облігацій (серії А та Е) заблоковано комерційним банком (за кредитом одного з власників цільових облігацій). Випуск облігації серій В (Розпорядження ДКЦПФР № 213-С-О від 22.06.2010 р.), С (Розпорядження ДКЦПФР № 243-С-О від 13.07.2010 р.), D (Розпорядження ДКЦПФР № 214-С-О від 22.06.2010 р.) скасовано. Звіти про погашення облігацій серій А та Е знаходяться на розгляді в ДКЦПФР.

На всі погашені облігації Емітентом передано площі житлового будинку згідно актів прийому-передачі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ фірма «Матінка» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

Г. Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ фірма «Матінка», тис. грн.

Показник	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Актив						
I. Необоротні активи	46 105,4	53 319,3	55 799,3	120,5	126,7	123,9
Незавершене будівництво	45 967,4	53 192,5	55 677,7	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	138,0	126,8	121,6	120,5	126,7	123,9
II. Оборотні активи	19 374,0	13 512,4	11 819,0	67 887,9	28 856,3	14 208,7
Запаси	94,8	118,0	147,2	57 198,6	24 695,9	12 449,1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	9,2	9,2	10,3	9,2	9,2	9,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	8 929,1	10 168,2	10 604,8	10 544,3	4 044,1	1 599,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 155,2	3 128,9	968,0	68,9	93,1	127,7
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1 138,3	40,6	1,3	64,8	12,8	22,0
в національній валюті	1 137,5	39,8	0,5	64,0	12,0	21,2
в іноземній валюті	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Інші оборотні активи	47,4	47,5	87,4	2,1	1,2	1,2
III. Витрати майбутніх періодів	3 919,0	4 040,3	4 039,6	3 746,2	3 755,5	3 752,8
Баланс	69 398,4	70 872,0	71 657,9	71 754,6	32 738,5	18 085,4
Пасив						
I. Власний капітал	316,3	392,2	565,6	1 012,2	1 728,3	2 476,0
Статутний капітал	304,0	304,0	304,0	304,0	304,0	304,0
Додатковий вкладений капітал	813,3	813,3	813,3	813,3	813,3	813,3
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(801,0)	(725,1)	(551,7)	(105,1)	611,0	1 358,7
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	4 583,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові кредити банків	4 583,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	64 499,1	70 479,8	71 092,3	70742,4	31 010,2	15 609,4
Короткострокові банківські кредити	0,0	4 541,5	4 767,7	4 752,7	4 717,0	4 706,2
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	59 074,6	59 074,6	58 962,8	58 961,1	19 704,1	4 569,6
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	64,8	84,9	76,3	64,8	64,8	70,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,	3,6	12,9	215,2	478,7	298,9
зі страхування	0,0	13,7	14,1	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	27,2	28,6	0,0	1,5	0,0
Інші поточні зобов'язання	5 359,7	6 734,3	7 229,9	6 748,6	6 044,1	5 964,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	69 398,4	70 872,0	71 657,9	71 754,6	32 738,5	18 085,4

Дані звіту про фінансові результати ТОВ фірма «Матінка», тис. грн.

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр.. 2010
Чистий дохід від реалізації	1 596,3	31,5	74,3	3 163,2	7 214,5	34 303,7	47 993,9
Інші операційні доходи	170,3	0,0	41,5	44,6	44,5	35,7	46,4
Інші звичайні доходи	80,1	7,6	7,6	7,6	1,7	0,0	0,0
Разом доходи	1 846,7	39,1	123,4	3 215,4	7 260,7	34 339,4	48 040,3
Матеріальні витрати	758,5	0,8	1,7	350,6	1 079,4	107,6	170,5
Витрати на оплату праці	363,8	5,2	15,2	102,3	194,8	115,8	237,4
Відрахування на соціальні заходи	139,8	2,0	5,9	39,4	75,0	44,2	90,7
Амортизація	12,9	0,0	6,3	11,9	15,6	3,6	7,6
Інші операційні витрати	1 341,5	6,3	0,0	2 382,4	4 877,1	529,8	763,4
Собівартість готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32 500,8	44 738,6
Інші звичайні витрати	96,0	0,0	18,4	57,4	76,2	14,1	20,8
Податок на прибуток	30,0	0,0	0,0	22,1	246,7	307,4	547,5
Разом витрати	2 742,5	14,3	47,5	2 996,1	6 564,8	33 623,3	46 576,5
Чистий прибуток (збиток)	(895,8)	24,8	75,9	249,3	695,9	716,1	1 463,8



Житловий будинок по вул. Львівській, 26 м. Київ