

Рейтинговий звіт METR 002-008 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Метроном»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 203 268 440,0 грн.; серії В – 1 699 485,0 грн. на загальну суму 204 967 925,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 103,0 грн.; серії В – 84 974,25 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 973 480 штук; серії В – 20 штук загальною кількістю 1 973 500 штук
Термін розміщення:	з 24.04.2008 р. по 24.04.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.11.2012 р.
Термін погашення:	з 01.12.2012 р. по 01.12.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	18.03.2008 р.
Дата оновлення:	24.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
Прогноз:	стабільний

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

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Метроном» за III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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

Історія кредитного рейтингу

Дата	18.03.2008 р.	28.05.2009 р.	11.09.2009 р.	24.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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

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

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

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

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

- досвідом діяльності у будівельній сфері та наявністю відповідних виробничих потужностей ТОВ «ІБК «Центробуд», яке виступає Генеральним підрядником будівництва багатофункціонального комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (станом на 30.09.2009 р. складає 81,46%, зокрема зростання протягом II кварталу 2009 року на 5,24%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В.

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

- затримкою будівництва житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (плановий термін здачі об'єкта в експлуатацію – I квартал 2009 року, змінений термін – 2010 рік);
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав за договором генерального підряду та прав на об'єкт незавершеного будівництва, приміщення якого мають бути передані за випуском облігацій;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (118 079,9 тис. грн. станом на 30.09.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	1 019,3	29 291,0	414 672,0	420 677,3	427 070,8	433 322,9
Власний капітал	1 019,3	1 029,4	(104 56,0)	(105 091,9)	(102 270,9)	(118 079,9)
Дебіторська заборгованість	78,4	5 457,9	94 108,0	77 440,3	61 288,2	54 290,6
Запаси	906,4	22 824,7	107 022,0	126 854,7	150 013,8	171 438,3

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	141 853,7	2,5	3 555,1	11 707,9
Разом витрати	485,6	24 139,0	143 002,2	139,4	869,8	24 831,5
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(1 148,5)	(136,9)	2 685,3	(13 123,6)

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

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

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

Станом на 30.09.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта по вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва, за даними компанії, складає 81,46% (станом на 30.06.2009 р. – 76,22%). На об'єкті виконуються будівельно-монтажні роботи, роботи з опорядження фасадів тощо. Ввести комплекс в експлуатацію планувалося у IV кварталі 2009 року (попередній термін – I квартал 2009 року). Наразі строки введення в експлуатацію перенесено на 2010 рік.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно статичних даних в січні–вересні 2009р. порівняно з відповідним періодом попереднього року обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 міс. 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м., і в порівнянні з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках ведуться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи ведуться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як

з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Метроном» збільшилась на 1,5% (з 427 070,8 тис. грн. до 433 322,9 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту. При цьому відбулося зменшення обсягу довгострокових фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець вересня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облігації та довгострокові кредити банків. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Метроном» протягом січня-вересня 2009 року була збитковою. Так, за 9 міс. 2009 року підприємство отримало чистий збиток у розмірі 13 123,6 тис. грн.

В своїй діяльності ТОВ «Метроном» активно використовує залучені кошти. Так заборгованість за кредитом станом на 30.09.2009 р. складає 192 240,0 тис. грн. Також товариство користується позикою від нерезидента, заборгованість за якою станом на 30.09.2009 р. складає 111 339,0 тис. грн.

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

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І.Смаковський

Додатки

Дані балансу, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Необоротні активи						
Незавершене будівництво	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	0,0	89,8	50,0	52,4	40,1	8,6
первісна вартість	0,0	105,4	73,0	84,0	70,6	18,4
знос	0,0	15,6	23,0	31,6	30,5	9,8
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	207 134,0	215 073,4	215 250,5	207 133,0
інші фінансові інвестиції	0,0	838,3	1 439,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	3,1	928,1	208 629,0	215 125,8	215 290,6	207 141,6
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	906,4	22 824,7	2 202,0	126 854,7	150 013,8	171 438,3
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	104 820,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	52,2	3 742,2	27 670,0	27 286,2	27 428,5	27 520,6
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	26,2	1 715,7	66 438,0	50 154,1	33 859,7	26 770,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	30,9	34,3	4 489,0	931,5	150,0	67,4
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	45,0	161,0	0,0	0,2	0,0
Усього за розділом II	1 015,7	28 361,9	205 780,0	205 226,5	211 452,2	225 796,3
III. Витрати майбутніх періодів	0,5	1,0	263,0	325,0	328,0	385,0
БАЛАНС	1 019,3	29 291,0	414 672,0	420 677,3	427 070,8	433 322,9

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Власний капітал						
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	19,3	29,4	(105 956,0)	(106 091,9)	(103 270,9)	(119 079,9)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	1 019,3	1 029,4	(104 956,0)	(105 091,9)	(102 270,9)	(118 079,9)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	184 800,0	184 800,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	309 919,0	309 918,9	494 156,3	508 546,9
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	24 139,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	24 139,0	494 719,0	494 718,9	494 156,3	508 546,9
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	4 038,0	3 858,5	4 158,9	3 489,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	5,2	12,0	14,6	14,6	14,7
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	3,2	3,2	3,3
з оплати праці	0,0	0,0	1,0	6,1	6,2	6,3
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	4 117,5	20 858,0	27 167,9	31 002,5	39 342,5
Усього за розділом IV	0,0	4 122,7	24 909,0	31 050,3	35 185,4	42 856,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	1 019,3	29 291,1	414 672,0	420 677,3	427 070,8	433 323,0

Дані звіту про фінансові результати, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	24 139,0	141 806,2	0,0	3 283,9	3 283,9
Інші звичайні доходи	0,0	10,1	47,5	2,5	271,2	8 424,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	141 853,7	2,5	3 555,1	11 707,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	485,6	20 468,6	61 196,2	8 011,2	42 114,0	62 629,8
Матеріальні витрати	0,2	215,9	3 040,5	0,1	0,1	0,5
Витрати на оплату праці	25,8	127,2	136,3	7,5	44,8	67,8
Відрахування на соціальні заходи	9,9	48,9	58,7	2,9	17,3	26,1
Амортизація	0,0	15,6	15,4	1,3	7,7	11,1
Інші операційні витрати	449,7	44 200,0	200 908,8	8 138,8	42 663,4	78 959,7
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	24,7	0,0	250,5	8 396,1
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	14,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	485,6	24 139,0	143 002,2	139,4	869,8	24 831,5
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(1 148,5)	(136,9)	2 685,3	(13 123,6)

Додаток до рейтингового звіту №3



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



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