

## **Рейтинговий звіт MATN 001-011 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:	18.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік загалом, 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	20.11.2008	06.03.2009	25.06.2009	04.09.2009	17.12.2009	18.03.2010
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 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.

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:**

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	20 607,7	48 877,9	69 398,4	70 167,7	70 872,0	71 657,9	71 754,6
Власний капітал	1 212,1	1 389,0	316,3	341,1	392,2	565,6	1 012,2
Дебіторська заборгованість	2 478,9	8 638,7	18 093,5	16 333,4	13 306,3	11 583,1	10 622,4
Кредиторська заборгованість	10 568,3	44 602,8	64 499,1	65 584,7	65 938,3	66 324,6	65 989,7
Видатки майбутніх періодів	3 722,8	3 879,0	3 919,0	3 996,7	4 040,3	4 039,6	3 746,2

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом чисті доходи	3 452,8	1 181,1	1 846,7	39,1	123,4	3 215,4	7 260,7
Разом витрати	4 155,5	1 004,2	2 742,5	14,3	47,5	2 966,1	6 564,8
Чистий прибуток (збиток)	92,2	176,9	(895,8)	24,8	75,9	249,3	695,9

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

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009 р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від пожвавлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Загалом в Києві нараховується біля 200 будівельних об'єктів, що передбачають зведення багатоквартирних житлових будинків. Протягом року роботи на більшості з них були зупинені або відбувалися ледь помітними темпами. Активні роботи йшли лише на окремих майданчиках.

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 IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ фірма «Матінка» дорівнювала 71 754,6 тис. грн. Необоротні активи Емітента протягом аналізованого періоду зменшились на 55 678,0 тис. грн. до 120,5 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва (введення в експлуатацію житлового будинку по вул. Львівській, 26). Балансова вартість основних засобів дорівнювала 120,5 тис. грн. (офісне обладнання, транспортні засоби та інше).

Оборотні активи компанії протягом аналізованого періоду збільшились на 56 068,9 тис. грн. до 67 887,9 тис. грн. за рахунок готової продукції – 57 114,2 тис. грн. (об'єкти нерухомості). Іншою вагомою складовою оборотних

активів аналізованого підприємства є дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 10 544,3 тис. грн. Станом на 31.12.2009 р. обсяг витрат майбутніх періодів дорівнював 3 746,2 тис. грн. (витрати на проектні роботи, дозвільну документацію на земельні ділянки).

Станом на кінець IV кварталу 2009 року основним джерелом формування валюти балансу були поточні зобов'язання – 70 742,4 тис. грн. (99% валюти балансу), які сформовані з наступних основних статей: поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 58 961,1 тис. грн. (заборгованість за цільовими облігаціями); поточна заборгованість за банківськими кредитами – 4 752,7 тис. грн.; інші поточні зобов'язання – 6 748,6 тис. грн.

Основними джерелами доходів ТОВ фірма «Матінка» в аналізованому періоді були: доходи від надання ремонтно-будівельних послуг, інші операційні доходи (курсова різниця) та інші доходи (нараховані відсотки за депозитом). Витрати підприємства сформовані, насамперед з витрат на фінансування поточної діяльності, на сплату податків, адміністративних витрат (інші операційні витрати), а також витрат на сплату відсотків за кредитом (інші витрати). Таким чином, за підсумками 2009 року ТОВ фірма «Матінка» отримало чистий прибуток у сумі 695,9 тис. грн.

Станом на 31.12.2009 р. облігації серій А-Е було розміщено у повному обсязі (свідоцтва ДКЦПФР № 469/2/07-№473/2/07). Власником облігацій є ПВІФНЗ «М-Будінвест». Відповідно до умов випуску погашення облігацій серій А та В, загальним номінальним обсягом 15 175,4 тис. грн., було заплановано у період з 15.07.2009 р. по 30.01.2010 р., Емітент здійснив погашення облігацій своєчасно та у повному обсязі. Станом на поточну дату на стадії погашення знаходяться облігації серій С та D.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**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	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>28 631,3</b>	<b>46 105,4</b>	<b>50 036,5</b>	<b>53 319,3</b>	<b>55 799,3</b>	<b>120,5</b>
Незавершене будівництво	28 486,9	45 967,4	49 905,8	53 192,5	55 677,7	0,0
Основні засоби:	144,4	138,0	130,7	126,8	121,6	120,5
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>16 367,6</b>	<b>19 374,0</b>	<b>16 475,6</b>	<b>13 512,4</b>	<b>11 819,0</b>	<b>67 887,9</b>
Запаси:	124,9	94,8	89,5	118,0	147,2	57 198,6
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 142,6	9,2	9,2	9,2	10,3	9,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	6 120,1	8 929,1	9 591,1	10 168,2	10 604,8	10 544,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 376,0	9 155,2	6 733,1	3 128,9	968,0	68,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:	7 592,4	1 138,3	5,2	40,6	1,3	64,8
в національній валюті	7 591,9	1 137,5	4,4	39,8	0,5	64,0
в іноземній валюті	0,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Інші оборотні активи	11,6	47,4	47,5	47,5	87,4	2,1
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>3 879,0</b>	<b>3 919,0</b>	<b>3 996,7</b>	<b>4 040,3</b>	<b>4 039,6</b>	<b>3 746,2</b>
<b>Баланс</b>	<b>48 877,9</b>	<b>69 398,4</b>	<b>70 508,8</b>	<b>70 872,0</b>	<b>71 657,9</b>	<b>71 754,6</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>1 389,0</b>	<b>316,3</b>	<b>341,1</b>	<b>392,2</b>	<b>565,6</b>	<b>1 012,2</b>
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)	271,7	(801,0)	(776,2)	(725,1)	(551,7)	(105,1)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>2 886,1</b>	<b>4 583,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Довгострокові кредити банків	2 886,1	4 583,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>44 602,8</b>	<b>64 499,1</b>	<b>70 167,7</b>	<b>70 479,8</b>	<b>71 092,3</b>	<b>70742,4</b>
Короткострокові банківські кредити	0,0	0,0	4 583,0	4 541,5	4 767,7	4 752,7
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	39 854,8	59 074,6	59 074,6	59 074,6	58 962,8	58 961,1
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	64,8	64,8	64,8	84,9	76,3	64,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	28,1	0,	0,0	3,6	12,9	215,2
зі страхування	0,0	0,0	0,0	13,7	14,1	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	27,2	28,6	0,0
Інші поточні зобов'язання	4 655,1	5 359,7	6 445,3	6 734,3	7 229,9	6 748,6
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>48 877,9</b>	<b>69 398,4</b>	<b>70 508,8</b>	<b>70 872,0</b>	<b>71 657,9</b>	<b>71 754,6</b>

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

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>3 452,8</b>	<b>952,30</b>	<b>1 596,3</b>	<b>31,5</b>	<b>74,3</b>	<b>3 163,2</b>	<b>7 214,5</b>
Інші операційні доходи	0,0	167,20	170,3	0,0	41,5	44,6	44,5
Інші звичайні доходи	794,9	61,60	80,1	7,6	7,6	7,6	1,7
<b>Разом доходи</b>	<b>4 247,7</b>	<b>1 181,1</b>	<b>1 846,7</b>	<b>39,1</b>	<b>123,4</b>	<b>3 215,4</b>	<b>7 260,7</b>
Матеріальні витрати	1 265,2	279,7	758,5	0,8	1,7	350,6	1 079,4
Витрати на оплату праці	251,5	177,7	363,8	5,2	15,2	102,3	194,8
Відрахування на соціальні заходи	96,6	68,3	139,8	2,0	5,9	39,4	75,0
Амортизація	9,7	4,4	12,9	0,0	6,3	11,9	15,6
Інші операційні витрати	1 924,7	387,3	1 341,5	6,3	0,0	2 382,4	4 877,1
Інші звичайні витрати	370,1	58,7	96,0	0,0	18,4	57,4	76,2
Податок на прибуток	237,7	28,1	30,0	0,0	0,0	22,1	246,7
<b>Разом витрати</b>	<b>4 155,5</b>	<b>1 004,2</b>	<b>2 742,5</b>	<b>14,3</b>	<b>47,5</b>	<b>2 996,1</b>	<b>6 564,8</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>92,2</b>	<b>176,9</b>	<b>(895,8)</b>	<b>24,8</b>	<b>75,9</b>	<b>249,3</b>	<b>695,9</b>

**Інформація про стан будівництва наявних будівельних проектів за участю ТОВ фірма «Матінка» станом на 31.12.2009 р.**

№ з/п	Назва об'єкта	Загальна площа, кв. м	Ступінь будівельної готовності, %	Замовник	Інвестори	Генпідрядник	Дата введення в експлуатацію
1	Цокольний поверх по вул. Кутузова, 18/7 (реконструкція)	595	понад 90	ВАТ «УкрТрансНафта»	ВАТ «УкрТрансНафта»	ТОВ фірма «Матінка»	роботи призупинено
2	8 поверх по вул. Кутузова, 18/7	765	понад 30	ВАТ «УкрТрансНафта»	ВАТ «УкрТрансНафта»	ТОВ фірма «Матінка»	роботи призупинено
3	Інститут проблем сучасного мистецтва по вул. Щорса, 18 (реконструкція)	2 688	100	Інститут проблем сучасного мистецтва	Інститут проблем сучасного мистецтва	ТОВ фірма «Матінка»	19 грудня 2008 року
4	Житловий будинок по вул. Львівській, 26 (будівництво)	16 790	100	ТОВ фірма «Матінка»	ТОВ фірма «Матінка»	ВАТ «Трест «Київміськбуд-3»	грудень 2009 року



Житловий будинок по вул. Львівській, 26 м. Київ