

Рейтинговий звіт METR 002-012

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:	облігації іменні цільові
Обсяг випуску:	серії А – 203 268 440,00 грн.; серії В – 1 699 485,00 грн. на загальну суму 204 967 925,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 103,00 грн., серії В – 84 974,25 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 973 480 штук серії В – 20 штук загальна кількість 1 973 500 штук
Термін розміщення:	серій А, В – з 24.04.2008 р. по 24.04.2009 р.
Термін обігу:	серій А, В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 30.11.2012 р.
Термін погашення:	серій А, В – з 01.12.2012 р. по 01.12.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	23.12.2010
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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Метроном» за 9 місяців 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

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.

Історія кредитного рейтингу

Дата	18.03.2008	14.09.2010	23.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В.;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (станом на 30.09.2010 р. складає 59,88%).

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

- затримкою будівництва житлового комплексу по вул. Метрологічній, 18 у м. Києві (плановий термін здачі частини об'єкта в експлуатацію – I квартал 2009 року, змінений термін – грудень 2011 року);
- перебуванням у заставі за банківським кредитом майнових прав за договором генерального підряду та прав на об'єкт незавершеного будівництва, приміщення в якому мають бути передані за випуском облігацій;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 30.09.2010 р. – (-) 113,8 млн. грн.);
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010
Активи	612	1 019	66 291	414 672	454 138	483 549
Довгострокові фінансові інвестиції	–	–	838	208 572	220 260	207 133
Виробничі запаси	421	906	22 825	107 022	196 383	241 113
Дебіторська заборгованість	184	78	5 458	94 108	37 100	34 881
Власний капітал	607	1 019	1 029	(-) 104 956	(-) 117 021	(-) 113 822
Довгострокові зобов'язання	–	–	24 139	494 719	507 599	504 890
Кредиторська заборгованість	5	–	5	4 051	4 117	19 729
Інші поточні зобов'язання	–	–	41 118	20 858	59 442	72 753

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 місяців 2009	2009	9 місяців 2010
Разом чисті доходи	11	–	24 149	161 916	11 708	12 996	18 355
Разом витрати	–	–	24 139	267 902	24 832	25 060	15 155
Чистий прибуток (збиток)	11	–	10	(-) 105 986	(-) 13 124	(-) 12 065	3 199

ТОВ «Метроном» зареєстровано Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 18 серпня 2003 року (код за ЄДРПОУ 32587647). Юридична та фактична адреса: 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.

Ринок житлового будівництва м. Києва, де здійснює свою діяльність Емітент, розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. Якщо у 2009 році у м. Києві обсяги введеного в експлуатацію житла зменшилися на 33,7%, то у I півріччі 2010 року спостерігалось незначне покращення ситуації, а обсяги введення в експлуатацію житла зросли на 37,7%, до 577 тис. кв. м. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Проте у м. Києві у січні-вересні 2010 року, порівняно з аналогічним періодом попереднього року, зросла в 1,7 рази кількість угод купівлі-продажу житла. Незважаючи на прогнози щодо зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва за підсумками 2010 року в цілому, різкого коливання цін не очікується. 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 «Метроном» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів. На сьогодні ТОВ «Метроном» як Замовник здійснює реалізацію інвестиційно-будівельного проекту зведення багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою загальною площею 21,9 тис. кв. м по вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва.

Будівництво комплексу відбувається на земельній ділянці загальною площею 4,2491 га, яку надано ТОВ «Метроном» в оренду на 25 років. Для реалізації проекту ТОВ «Метроном» було отримано Позитивний висновок комплексної державної експертизи № 5315 від 16.06.2006 р. та Дозвіл Управління державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва на виконання будівельних робіт № 2091-Гл/Р від 11.07.2006 р. Генеральним підрядником виступає ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «Центробуд» (договір генерального підяду № 45 від 19.11.2007 р.). Загальна кошторисна вартість будівництва комплексу становить 229 820 тис. грн. (з ПДВ).

Протягом III кварталу 2010 року ступінь будівельної готовності торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві зросла з 51,36% до 59,88%. Введення в експлуатацію об'єкта перенесено на грудень 2011 року.

Протягом 9 місяців 2010 року валюта балансу ТОВ «Метроном» зросла на 6,5%, до 483 549 тис. грн., за рахунок збільшення оборотних активів, а саме, виробничих запасів, де підприємство обліковує витрати на будівництво об'єкту вул. Метрологічної, 18 у м. Києві. Необоротні активи зменшилися в результаті реалізації довгострокових фінансових інвестицій. Активи підприємства сформовано за рахунок запозичених коштів. Власний капітал має від'ємне значення (на 30.09.2010 р. – (-) 113 822 тис. грн.), що зумовлено збитковою діяльністю компанії протягом останніх років. Довгострокові зобов'язання несуттєво зменшилися внаслідок коливання валютних курсів та включають заборгованість за банківським кредитом, фінансовою позикою та цільовими облигаціями. Поточні зобов'язання підприємства збільшилися за рахунок кредиторської заборгованості за товари та інших поточних зобов'язань (нараховані відсотки за фінансовими зобов'язаннями).

У січні-вересні 2010 року доходи підприємства формувалися переважно за рахунок переоцінки зобов'язань у валюті за кредитами та продажу цінних паперів, витрати – за рахунок витрат на поточну діяльність та собівартості цінних паперів. За підсумками 9 місяців 2010 року підприємством отримано чистий прибуток на суму 3 199 тис. грн. (торік – чистий збиток на суму 3 199 тис. грн.).

Станом на 30.09.2010 р. фінансові зобов'язання ТОВ «Метроном» представлено заборгованістю за банківським кредитом на суму 189 924 тис. грн. та за фінансовою позикою від нерезидента України на суму 109 998 тис. грн. Крім того, з метою фінансування будівництва багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічної, 18 у Голосіївському районі м. Києва ТОВ «Метроном» здійснило випуск цільових облигацій серій А, В, заборгованість за якими становить 204 968 тис. грн. (в обігу перебуває 100,0% випуску).



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1. Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на вересень 2009 року, березень, травень та вересень 2010 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

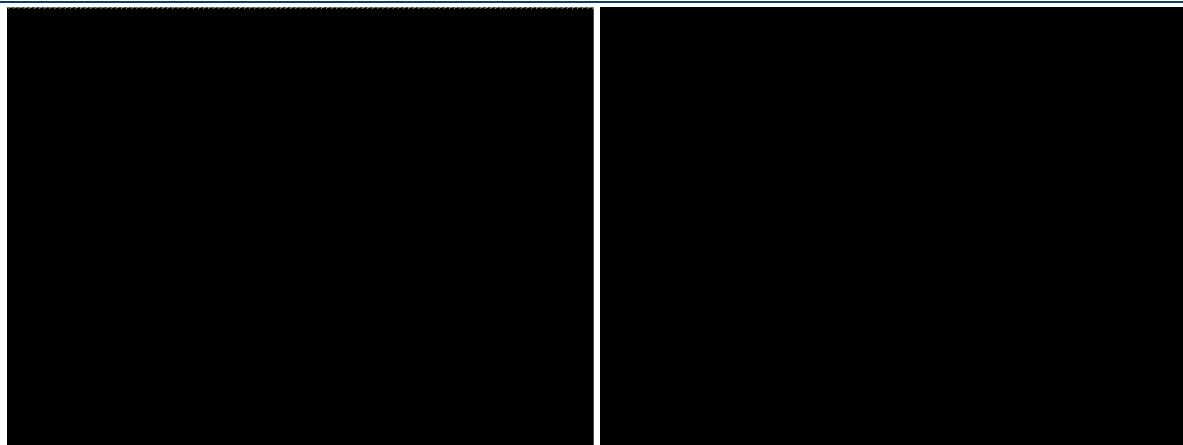


Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на листопад 2010 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ТОВ «Метроном», тис. грн.

	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010
АКТИВ							
I. Необоротні активи							
Незавершене будівництво	020	–	3	–	–	–	–
Основні засоби:							
залишкова вартість	030	–	–	90	56	8	31
первісна вартість*	031	–	–	105	84	18	44
знос*	032	–	–	16	28	11	14
Довгострокові фінансові інвестиції	040	–	–	838	208 572	220 260	207 133
Інші необоротні активи	070	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	080	–	3	928	208 629	220 268	207 164
II. Оборотні активи							
Виробничі запаси	100	421	906	22 825	107 022	196 383	241 113
Готова продукція	130	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	160	–	–	–	–	–	–
первісна вартість	161	–	–	–	–	–	–
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	170	17	52	3 742	27 670	28 262	30 607
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	166	26	1 716	66 438	8 838	4 273
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	230	7	31	34	4 490	1	–
в іноземній валюті	240	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	250	–	–	45	161	–	–
Усього за розділом II	260	612	1 016	28 362	205 780	233 485	275 993
III. Витрати майбутніх періодів	270	–	1	1	263	385	392
Баланс	280	612	1 019	29 291	414 672	454 138	483 549
ПАСИВ							
I. Власний капітал							
Статутний капітал	300	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	19	19	29	(-) 105 956	(-) 118 021	(-) 114 822
Неоплачений капітал	360	413	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	380	607	1 019	1 029	(-) 104 956	(-) 117 021	(-) 113 822
II. Забезпечення наступних витрат і цільове фінансування	430	–	–	–	–	–	–
III. Довгострокові зобов'язання	480	–	–	24 139	494 719	507 599	504 890
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	–

	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	530	–	–	–	4 038	4 102	19 703
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	550	5	–	5	12	14	16
зі страхування	570	–	–	–	–	1	4
з оплати праці	580	–	–	–	–	1	6
Інші поточні зобов'язання	610	–	–	41 118	20 858	59 442	72 753
Усього за розділом IV	620	5	–	41 123	24 909	63 559	92 481
V. Доходи майбутніх періодів	630	–	–	–	–	–	–
Баланс	640	612	1 019	66 291	414 672	454 138	483 549

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

Стаття	Код рядка	2005	2006	2007	2008	9 місяців 2009	2009	9 місяців 2010
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010	–	–	–	–	–	–	3
Непрямі податки та інші відрахування з доходу	015	–	–	–	–	–	–	–
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	030	–	–	–	–	–	–	2
Інші операційні доходи	040	–	–	24 139	160 949	3 284	4 572	5 209
Інші звичайні доходи	050	11	–	10	967	8 424	8 424	13 143
Надзвичайні доходи	060	–	–	–	–	–	–	–
Разом чисті доходи	070	11	–	24 149	161 916	11 708	12 996	18 355
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	080	379	486	20 469	83 445	62 630	89 083	44 873
Матеріальні затрати	090	–	–	216	4 912	1	2 357	2 509
Витрати на оплату праці	100	16	26	127	161	68	94	71
Відрахування на соціальні заходи	110	6	10	49	68	26	36	28
Амортизація	120	–	–	16	24	11	12	3
Інші операційні витрати	130	358	450	44 200	345 304	78 960	103 248	44 290
Собівартість	140	–	–	–	–	–	–	–
Інші звичайні витрати	150	–	–	–	864	8 396	8 396	13 127
Надзвичайні витрати	160	–	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	170	–	–	–	14	–	–	–
Разом чисті витрати	180	–	–	24 139	267 902	24 832	25 060	15 155
Чистий прибуток (збиток)	190	11	–	10	(-) 105 986	(-) 13 124	(-) 12 065	3 199