

## **Рейтинговий звіт METR 002-010 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:	08.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB+</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 I квартал 2010 року, 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.	11.09.2009 р.	24.12.2009 р.	23.03.2010 р.	08.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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 31.03.2010 р. складає 86,76%, зокрема зростання протягом I кварталу 2010 року на 0,8 в.п.), 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 – грудень 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 (114 344,5 тис. грн. станом на 31.03.2010 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	31.12.2009	31.03.2010
Активи	1 019,3	29 291,0	414 672,0	454 137,6	463 287,3
Власний капітал	1 019,3	1 029,4	(104 56,0)	(117 021)	(114 344,5)
Дебіторська заборгованість	78,4	5 457,9	94 108,0	37 100,1	35 946,1
Запаси	906,4	22 824,7	107 022,0	196 383,3	206 682,8

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2009	3 міс. 2010
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	141 853,7	12 995,6	3 384,6
Разом витрати	485,6	24 139,0	143 002,2	25 060,4	708,1
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(1 148,5)	(12 064,8)	2 676,5

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 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта по вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва, за даними компанії, складає 86,76% (станом на 31.12.2009 р. – 85,96%). На об'єкті виконуються роботи з внутрішнього та зовнішнього оздоблення будинків, роботи з облаштування інженерних мереж будинків, прокладання доріг та тротуарів, роботи з благоустрою територій загального користування. Згідно інформації наданої Емітентом введення об'єкта в експлуатацію заплановано в грудні 2010 року.

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому 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.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Метроном» збільшилась на 2,0% (з 454 137,6 тис. грн. до 463 287,3 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів

капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту, при цьому скоротився обсяг дебіторської заборгованості. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облігації та довгострокові кредити банків. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Метроном» протягом I кварталу 2010 року була збитковою. Так, за I квартал 2010 року підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 2 676,5 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	31.12.2009	31.03.2010
<b>I. Необоротні активи</b>					
Незавершене будівництво	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	0,0	89,8	50,0	7,8	7,0
первісна вартість	0,0	105,4	73,0	18,4	18,4
знос	0,0	15,6	23,0	10,6	11,4
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	207 134,0	220 260,1	220 260,1
інші фінансові інвестиції	0,0	838,3	1 439,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>3,1</b>	<b>928,1</b>	<b>208 629,0</b>	<b>220 267,9</b>	<b>220 267,1</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	906,4	22 824,7	2 202,0	196 383,3	206 682,8
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	104 820,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	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
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	52,2	3 742,2	27 670,0	28 262,3	28 338,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	26,2	1 715,7	66 438,0	8 837,8	7 608,1
Поточні фінансові інвестиції	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	1,3	0,2
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	45,0	161,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1 015,7</b>	<b>28 361,9</b>	<b>205 780,0</b>	<b>233 484,7</b>	<b>242 629,1</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>	<b>263,0</b>	<b>385,0</b>	<b>391,1</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 019,3</b>	<b>29 291,0</b>	<b>414 672,0</b>	<b>454 137,6</b>	<b>463 287,3</b>

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	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
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	19,3	29,4	(105 956,0)	(118 021,0)	(115 344,5)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1 019,3</b>	<b>1 029,4</b>	<b>(104 956,0)</b>	<b>(117 021,0)</b>	<b>(114 344,5)</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</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>					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	184 800,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	309 919,0	507 599,4	505 325,4
Відстрочені податкові зобов'язання	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
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>24 139,0</b>	<b>494 719,0</b>	<b>507 599,4</b>	<b>505 325,4</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	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
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	4 038,0	4 101,9	4 038,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	5,2	12,0	13,7	15,9
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,5	3,3
з оплати праці	0,0	0,0	1,0	1,0	6,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	4 117,5	20 858,0	59 442,1	68 242,5
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>0,0</b>	<b>4 122,7</b>	<b>24 909,0</b>	<b>63 559,2</b>	<b>72 306,4</b>
<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>БАЛАНС</b>	<b>1 019,3</b>	<b>29 291,1</b>	<b>414 672,0</b>	<b>454 137,6</b>	<b>463 287,3</b>

## Дані звіту про фінансові результати, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	24 139,0	141 806,2	4 571,6	3 384,6
Інші звичайні доходи	0,0	10,1	47,5	8 424,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>24 149,1</b>	<b>141 853,7</b>	<b>12 995,6</b>	<b>3 384,6</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	485,6	20 468,6	61 196,2	89 083,0	10 406,3
Матеріальні витрати	0,2	215,9	3 040,5	94,2	178,1
Витрати на оплату праці	25,8	127,2	136,3	36,4	23,3
Відрахування на соціальні заходи	9,9	48,9	58,7	11,9	9,1
Амортизація	0,0	15,6	15,4	11,1	0,8
Інші операційні витрати	449,7	44 200,0	200 908,8	103 248,0	10 903,1
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	24,7	8 396,1	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	14,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>485,6</b>	<b>24 139,0</b>	<b>143 002,2</b>	<b>25 060,4</b>	<b>708,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>10,1</b>	<b>(1 148,5)</b>	<b>(12 064,8)</b>	<b>2 676,5</b>



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. та на березень 2010 р.



Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на травень 2010 р.