

Рейтинговий звіт METR 002-006 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:	28.05.2009 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 I квартал 2009 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.	03.03.2009 р.	28.05.2009 р.
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 володіння відповідними виробничими потужностями 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 31.03.2009 р. складає 67,95%), 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 – IV кварталі 2009 року);
- 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 ((-)105 091,9 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю 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 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	1 019,3	29 291,0	414 672,0	420 677,3
Власний капітал	1 019,3	1 029,4	(104 56,0)	(105 091,9)
Дебіторська заборгованість	78,4	5 457,9	94 108,0	77 440,3
Запаси	906,4	22 824,7	107 022,0	126 854,7

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

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

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «МЕТРОНОМ» СТАНОМ НА 31.03.2009 Р.	8
1.1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ	8
1.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ ПРОЕКТ	9
2. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА ПРОТЯГОМ І КВАРТАЛУ 2009 РОКУ	13
3. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «МЕТРОНОМ СТАНОМ НА 31.03.2009 Р.	19
4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО БАНКІВСЬКІ ПОЗИКИ	23
5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ	25
ВИСНОВОК	27
ДОДАТКИ	28
Додаток до Рейтингового звіту №1	29
Додаток до Рейтингового звіту №2	31
Додаток до Рейтингового звіту №3	32

Резюме

ТОВ «Метроном» зареєстровано 18.08.2003 р. за адресою: м. Київ, вул. Вербова, буд. 24. Основним напрямом діяльності ТОВ «Метроном» є залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

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, 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 67,95% (станом на 31.12.2008 р. – 57,63%). На сьогодні тривають роботи зі зведення будинків. Ввести комплекс в експлуатацію планується у IV кварталі 2009 року (попередній термін – I квартал 2009 року).

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 136,9 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 1,4% (з 414 672,0 тис. грн. до 420 677,3 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та довгострокових фінансових інвестицій. Основними джерелами

формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облігації та довгострокові кредити банків.

Загальна заборгованість ТОВ «Метроном» за позиками на кінець березня 2009 року становила 289 751,0 тис. грн., що складає 68,9% джерел формування валюти балансу.

11 квітня 2008 року випуск облігацій серій А, 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., покупцем виступило ТОВ «Компанія з управління активами «Фордон Ессет Менеджмент», яке діє за рахунок та в інтересах ПЗНВІФ «Фордон».

1. Основні відомості про ТОВ «Метроном» станом на 31.03.2009 р.

1.1. Загальна інформація про компанію

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, та реалізація об'єктів.

Статутний фонд ТОВ «Метроном» не змінився і станом на 31.03.2009 р. складає 1 000,0 тис. грн. (повністю сплачений).

Єдиним учасником компанії є громадянин України – Кіпіш В. З., який є учасником чотирьох компаній та опосередковано ще двох, діяльність яких також зосереджена у сфері будівництва. Так, для обслуговування грошових потоків та надання послуг на фінансовому ринку у вересні 2005 року було створено ТОВ «Компанія з управління активами «Фордон Ессет Менеджмент», якою було створено ПЗНВІФ «Фордон», що виступив учасником ТОВ «Орієнт Експрес» (99,35% статутного фонду) та яким у грудні 2007 року було придбано 100% статутного фонду ТОВ «Тріумф-Інвест».

Засновники групи мають досвід реалізації проектів будівництва об'єктів промислового та комерційного призначення. Зокрема, через засновану ними будівельну компанію ТОВ «Мальта ЛТД» проведено роботи з будівництва офісного приміщення у м. Хмельницькому, нового заводу компанії «Nemiroff», будівництва та реконструкції заводу з виробництва преформ ТОВ «Хекропет Лтд» у м. Хмельницькому.

За даними ТОВ «Метроном», компанія не має дочірніх підприємств, філій і представництв. Компанія не входить до складу холдингових компаній, концернів, асоціацій тощо. Заходи регулюючих органів до підприємства не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 10 000 грн., не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді.

1.2. Інформація про інвестиційно-будівельний проект

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.

До моменту реалізації зазначеного проекту ТОВ «Метроном» не брало участі в інвестиційно-будівельних проектах.

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.

Таблиця 1.1. Техніко-економічні показники багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві

Показник	Одиниця виміру	Кількість
Площа земельної ділянки	га	4,2491
Площа забудови	кв. м	9 865,30
Поверховість	поверх	3
Загальний будівельний об'єм	куб. м	93 995,0
Загальна площа комплексу, у т.ч. площа:	кв. м	21 942,50
1. Житлових будинків	кв. м	19 734,80
2. Громадських будівель, у т.ч.:	кв. м	2 207,70
магазину	кв. м	65,50
ресторану на 90 місць	кв. м	870,30
дитячого розважального центру	кв. м	497,30
адміністративних приміщень	кв. м	430,70
3. Паркінгу на 20 машино-місць	кв. м	343,90
Загальна кількість житлових будинків, з них:	штук	47
шестикімнатні	штук	11
семикімнатні	штук	16
восьмикімнатні	штук	20
Площа відкритої автостоянки на 39 машино-місць	кв. м	834,10
Кошторисна вартість будівництва в цінах 2006 року (з урахуванням ПДВ, без пайової участі на розвиток міста) у т.ч.:	тис. грн.	139 982,280
БМР (без ПДВ)	тис. грн.	94 358,214

Джерело: позитивний висновок комплексної державної експертизи спеціалізованої державної організації «Київська міська служба української інвестиційної експертизи» №5315 від 16.06.2006 р.

Будівництво комплексу відбувається на земельній ділянці загальною площею 4,2491 га, яку надано ТОВ «Метроном» в оренду на 25 років для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою відповідно до Рішення Київської міської ради №240/1115 від 27.11.2003 р. «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею, про передачу у приватну власність земельних ділянок громадянам для ведення садівництва, про погодження місць розташування об'єктів та про внесення змін до рішень Київради».

На виконання зазначеного вище Рішення між Київською міською радою та ТОВ «Метроном» укладено Договір оренди від 14.01.2004 р., за яким орендодавець на підставі зазначеного вище Рішення та за актом приймання-передачі передає, а орендар приймає в оренду земельну ділянку. Річну орендну плату за земельну ділянку встановлено на період будівництва у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки, визначеної у розмірі 4 411,1 тис. грн., на період експлуатації будівлі – 0,03% від нормативної грошової оцінки частини земельної ділянки, яка визначається пропорційно площі та споруд житлового фонду, та 2%, що визначається пропорційно площі будівель та споруд нежитлового фонду.

Актом приймання-передачі земельної ділянки від 18.02.2004 р. Київська міська рада передала, а ТОВ «Метроном» отримало у своє володіння та користування зазначену земельну ділянку.

З метою виконання зобов'язань перед містом ТОВ «Метроном» укладено договір з Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради №583 від 30.06.2006 р. щодо сплати замовником будівництва пайового внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва в сумі 1 778,4 тис. грн., які компанія перерахувала у 2007 році.

Для реалізації проекту ТОВ «Метроном» було отримано Позитивний висновок комплексної державної експертизи спеціалізованої державної організації «Київська міська служба української інвестиційної експертизи» №5315 від 16.06.2006 р. із затвердженням основних техніко-економічних показників комплексу та отримано Дозвіл Управління державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва на виконання будівельних робіт №2091-Гл/Р від 11.07.2006 р. Авторський нагляд здійснює ПП ТАМ «О.Струтинський», технічний нагляд – ТОВ «Метроном».

З метою забезпечення проведення будівельно-монтажних та інших робіт зі спорудження ТОВ «Метроном» було підписано з ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «Центробуд» договір генерального підряду на будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва №45 від 19.11.2007 р. Відповідно до укладеного договору Генеральний підрядник зобов'язується на свій ризик, своїми та залученими силами, виконати та здати йому у встановлені терміни закінчені роботи щодо будівництва зазначеного об'єкта.

Договірну ціну робіт за договором визначено у сумі 89 333,3 тис. грн. з ПДВ, яка є динамічною. Вартість монтажних робіт становить 73 455,4 тис. грн. Роботи за договором було почато у листопаді 2007 року та мають бути завершені в грудні 2008 року. Проте фактично роботи розпочато у березні 2007 року, що було регламентовано попередніми договорами щодо проведення робіт із будівництва.

Ввести комплекс в експлуатацію планується у IV кварталі 2009 року (попередній термін – I квартал 2009 року).

Всього кошторисна вартість будівництва комплексу становить 229 820,4 тис. грн. з ПДВ.

Станом на 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта по вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва, за даними компанії, складає 67,95% (станом на 31.12.2008 р. – 57,63%). На сьогодні тривають роботи зі зведення будинків. Ввести комплекс в експлуатацію планується у IV кварталі 2009 року (попередній термін – I квартал 2009 року).



Рисунок 1.1. Будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві станом на кінець 2008 р.



Рисунок 1.1. 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.

2. Розвиток ринку нерухомості м. Києва протягом I кварталу 2009 року

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості.

Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці.

Таблиця 2.1. Обсяг виконання будівельних робіт за районами м. Києва за 2009 рік

	Виконано будівельних робіт за січень–березень 2009 р., млн. грн.	у відсотках до	
		загального обсягу виконаних будівельних робіт	січня–березня 2008 р.
м. Київ	1 744,1	100,0	37,9
райони			
Голосіївський	192,8	11,1	34,7
Дарницький	125,0	7,2	32,6
Деснянський	42,8	2,4	54,6
Дніпровський	75,0	4,3	23,9
Оболонський	162,9	9,3	28,9
Печерський	369,2	21,2	50,8
Подільський	87,5	5,0	28,0
Святошинський	173,0	9,9	43,3
Солом'янський	326,5	18,7	52,9
Шевченківський	189,4	10,9	28,9

Джерело: Держкомстат, Головне управління статистики у м. Києві

За видами будівельної діяльності найбільший обсяг робіт виконано з будівництва будівель та споруд – 1 485,3 млн. грн., або 85,1% від їх загального обсягу. За всіма видами будівельної діяльності спостерігається зниження обсягів будівництва порівняно з відповідним періодом попереднього року. Господарським способом виконано будівельних робіт на 37,3 млн. грн., або 2,1% від їх загального обсягу.

Так, у січні-березні 2009 року на 90,2% скорочено обсяги робіт з оренди будівельної техніки з оператором; на 78,7% – з завершення будівництва; на 62,6% – з будівництва будівель та споруд (як житлових, так і нежитлових); на 58,5% – з

підготовки будівельних ділянок; на 53,0% – з установаження інженерного устаткування будівель та споруд.

У січні-березні 2009 року працювало 76,3% від загальної кількості підприємств, що виконують будівельні роботи у м. Києві. Однак 77,6% від загальної кількості підприємств, що працювали, скоротили обсяги робіт порівняно з відповідним періодом попереднього року, що значно впливає на зниження обсягів будівельних робіт загалом по місту.

Кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки що частково відображені в показнику введеного в експлуатацію житла в I кварталі 2009 року. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Так, за результатами I кварталу 2009 року у м. Києві обсяг введеного житла склав 188 980 кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився тільки на 10,4%, що менше, ніж падіння обсягу виконуваних будівельних робіт.

Таблиця 2.2. Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери забудовниками м. Києва за 2009 рік

Будівельні об'єкти	Введено в експлуатацію		У %, до I кварталу 2008 р.
	I квартал 2009 р.	I квартал 2008 р.	
Житлові будинки, кв. м загальної площі	188 980	210 943	89,6
Дитячі дошкільні заклади, місць	–	–	–
Загальноосвітні навчальні заклади, учнівських місць	820	–	–
Амбулаторно-поліклінічні заклади, відвідувань за зміну	–	75	–
Лікарні, ліжок	–	175	–

Джерело: Держкомстат, Головне управління статистики у м. Києві

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Загалом, за даними компанії Соцмарт, в Києві нараховується більш ніж 300 будівельних майданчиків, з яких близько 200 – проекти житлового будівництва, близько 100 – проекти зведення комерційної нерухомості. Майже всі компанії галузі провели раніше й продовжували реалізовувати програми скорочення персоналу, було майже зупинено розробку нових проектів. Через кризу на ринку з'явилося багато варіантів продажу проектів на тій чи іншій стадії реалізації, а також земельних ділянок. Девелопери, розпродуючи частину власного проектного портфеля, намагаються знайти кошти для погашення боргів та хоча б часткового фінансування поточної діяльності. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. У більшості девелоперів активно відбувається процес перегляду подальших планів щодо реалізації проектів. Криза в будівництві вплинула на суміжні галузі, як-от виробництво будівельних матеріалів. Багато виробників зупинили виробничі потужності.

Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, стали проблеми з фінансуванням проектів та

платоспроможним попитом на нерухомість. Якщо до початку кризових явищ компанії мали декілька джерел фінансування власних будівельних проєктів, зокрема власні кошти, кошти від поточного продажу нерухомості, що будується, та залучені кошти, зокрема кредити від банків, то наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проєктів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були витрачені. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Більшість будівельників не тільки не можуть отримати нові кредити, а й рефінансувати старі, тому багато з них опинилися в умовах жорсткої кризи ліквідності, а дехто перебуває під загрозою банкрутства.

Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Майже зупинене іпотечне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, зростання безробіття, проблем з отриманням заощаджень із банківської системи, зменшення впевненості в завтрашньому дні, що призвело до стрімкого скорочення кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Проте найбільше постраждав первинний ринок. На скорочення попиту також вплинули сформовані очікування щодо зниження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін. А ті, хто все ж наважується на купівлю житла, роблять це переважно на вторинному ринку.

Таким чином, зупинення кредитування стало найвагомішим фактором, що впливає на стан та розвиток галузі. Надалі без поновлення кредитування (як будівельників, так і покупців нерухомості) поживалення в галузі буде малоімовірним.

Наразі, після проходження деякого часу з початку кризи в галузі будівництва, можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. Поточні зупинення будівництва вже призвели до появи недобудов, які мають примарні шанси на подальше будівництво в середньостроковій перспективі, та появи інвесторів, що різними способами, зокрема, апелюючи до держави, намагаються повернути кошти чи знайти бодай якусь перспективу отримання житла за інвестовані кошти. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможливлувати вихід цього ринку з кризи. При цьому найбільше постраждають компанії, проєкти яких перебувають на початковій стадії: залучати кошти інвесторів на рівні котловану та перших поверхів буде майже неможливо.

Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше

укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, укладаються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит.

Цінова характеристика ринку нерухомості, зокрема й первинного, в I кварталі 2009 року була відзначена зниженням цін. Через стабілізацію курсу гривні до долара США зниження цін було не таким стрімким, як у попередні місяці. Наприкінці I кварталу 2009 року з'явилася інформація про певне уповільнення та стабілізацію цін на вторинну нерухомість – це пояснюють тим, що ціни досягли певної межі, коли частина людей вирішила реалізувати свій попит на нерухомість за рахунок раніше накопичених коштів. До того ж відбулося деяке скорочення пропозиції через те, що частину квартир було знято з продажу через сподівання власників на їх продаж у майбутньому за більш високими цінами. Визначити кількісні показники зниження цін досить складно через інформаційну непрозорість ринку та великий розрив, що утворився між вартістю, що бажають отримати продавці нерухомості, та цінами реальних угод. При цьому за аналізом наявної інформації середній рівень цін на вторинну нерухомість перебуває в межах 1 500-1 600 дол. США, при цьому зниження цін протягом I кварталу 2009 року склало близько 20%. Складно також говорити про якісь цінові орієнтири на первинному ринку нерухомості. Ціни дуже розрізняються, часто залежно від гостроти потреби девелоперів у коштах та від того, чи тривають роботи на об'єкті. Загалом через стабільність курсу національної грошової одиниці ціни на первинну нерухомість, які заявляються забудовниками, протягом I кварталу 2009 року номінально не зазнали суттєвих змін. Проте багато забудовників все ж таки знижують ціни, при цьому маскуючи це під різні акції і т.п. Проте навіть це не допомагає значно пожвавити продажі через низьку довіру інвесторів до купівлі квартири в недобудовах. Також через недостатність грошової ліквідності на ринку відбувається активізація сегмента обміну квартир. Надалі найбільшого тиску щодо зниження цін зазнаватимуть продавці застарілого («морально» та фізично) житла, зокрема «хрущовок».

У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь могли б бути державні кошти. Державна влада, розуміючи важливість будівельної галузі в економіці, намагається роботи кроки, що можуть пожвавити галузь. Так, було прийнято закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» та низку інших нормативно-правових актів, які передбачають заходи щодо фінансування об'єктів незавершеного будівництва та підтримку іпотечного кредитування.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в 2009 році досить невтішні. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування продовжиться падіння цін, кількість угод буде загалом незначною, зросте кількість операцій обміну нерухомості, первинний ринок перебуватиме в сильній кризі, будівельні роботи триватимуть на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможуть виконати взяті на себе зобов'язання. Можна очікувати збільшення пропозиції на ринку через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. Дещо менше постраждає сегмент елітної житлової нерухомості через певну обмеженість пропозиції у цьому сегменті. Певне пожвавлення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування

або після значного зниження цін на нерухомість, що загалом може статися не раніше кінця 2009 року. Проте навіть у цьому випадку первинний ринок нерухомості протягом значного періоду часу відчуватиме серйозну кризу довіри з боку інвесторів.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості відбувалося зупинення реалізації багатьох проєктів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Через економічну кризу, падіння товарообігу, замороження ритейлорами програм розвитку, ринок торговельної нерухомості не тільки почав наблизитися до стану рівноваги. Наразі на столичному ринку вже помічається ситуація перевищення попиту над пропозицією. Багато ритейлерів відмовляються від попередніх договорів оренди, часто фіксуються випадки звільнення приміщень, у деяких торговельних центрах (здебільшого, не надто професійних) пустою є вже значна кількість приміщень. Орендатори, які не бажали втрачати орендарів, змушені були знижувати орендні ставки. Ширше, ніж раніше, стала застосовуватися практика визначення орендної ставки від обсягу товарообігу орендаря, терміни умов договорів оренди стали більш лояльними до орендарів. Надалі рівень орендних ставок залежатиме від ситуації в економіці, передусім, від рівня доходів громадян. Якщо продажі орендарів торговельних центрів зазнаватимуть постійного скорочення, то це, безумовно, має призвести до зниження орендних ставок.

Протягом I кварталу 2009 року на ринок торговельної нерухомості не було введено жодного нового об'єкта. На сьогодні в Києві, за підрахунками різних консалтингових компаній, функціонує більш ніж 30 торговельних центрів із загальною орендною площею близько 450 тис. кв. м (загальна площа перевищує 700 тис. кв. м), більшість з яких розташована на правому березі міста. Приблизно 30 проєктів перебували на різних етапах реалізації, проте в умовах кризи подальшу долю багатьох з них складно визначити.

У сегменті офісної нерухомості, за підрахунками експертів, загальна пропозиція професійної офісної нерухомості станом на кінець I кварталу 2009 року складала трохи більше ніж 1 млн. кв. м. У I кварталі 2009 року було введено в експлуатацію тільки один бізнес-центр «Capital Hall» (загальна площа – 12 тис. кв. м). Як і в сегменті торговельної нерухомості, на ринку офісної нерухомості відбувалося зростання рівня вакантності офісних центрів, переїзд орендарів у більш дешеві приміщення, падіння рівня орендних ставок. Зокрема в деяких об'єктах ставки, номіновані у доларах США, знизилися втричі порівняно з докризовим рівнем, зокрема, це стосується офісних центрів класу А, де середня ставка оренди знизилася до рівня в 40 дол. США за кв. м у місяць. При цьому визначити поточний рівень орендної ставки досить складно через наявність схожих пропозицій з різними цінами. Загалом станом на березень 2009 року орендні ставки перебували в діапазоні 480-600 дол. США/м²/рік для офісів класу А, 360-480 дол. США/м²/рік для офісів класу В+ та 180-360 дол. США/м²/рік для офісів класу В-. При цьому орендодавці значно легше, ніж раніше, йдуть на поступки в намаганні залишити власний об'єкт заповненим. Деякі власники офісних об'єктів навіть згодні надавати орендні канікули, лише б не допустити від'їзду орендарів. Надалі також можна прогнозувати зниження орендних ставок, зростання рівня вакантності об'єктів.

Абсолютні значення зазначених показників залежатимуть від стану економіки країни.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується.

Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлиблювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, укладаються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості, відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Наразі на столичному ринку вже помічається ситуація перевищення попиту над пропозицією. Протягом I кварталу 2009 року на ринок торговельної нерухомості не було введено жодного нового об'єкта, в сегменті офісної нерухомості було введено в експлуатацію тільки один бізнес-центр «Capital Hall» (загальна площа – 12 тис. кв. м).

3. Результати фінансово-господарської діяльності ТОВ «Метроном станом на 31.03.2009 р.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Метроном» збільшилась на 1,4% (з 414 672,0 тис. грн. до 420 677,3 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та довгострокових фінансових інвестицій. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облігації та довгострокові кредити банків.

Протягом першого кварталу 2009 року відбулися зміни у структурі активів товариства, які характеризуються зменшенням оборотних та збільшенням необоротних активів, що призвело до зростання їх питомої ваги у валюті балансу на 0,8 в. п. – до 51,1%.

Сума оборотних активів за перший квартал зменшилася на 0,3% – до 205 226,5 тис. грн., що становить 48,8% валюти балансу. Скорочення оборотних активів за аналізований період було зумовлено, насамперед, зменшенням дебіторської заборгованості товариства (заборгованість за розрахунками з бюджетом – 27 286,2 тис. грн., та інша дебіторська заборгованість (дебітор – підрядна організація ТОВ «Мальта ЛТД») – 50 154,1 тис. грн.) на 17,7% – до 77 440,3 тис. грн. (18,4%); а також скороченням грошових коштів товариства на 79,2% – до 931,5 тис. грн., що становить 0,2% валюти балансу.

Також на кінець березня 2009 року оборотні активи були сформовані за рахунок капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту, зростання яких протягом першого кварталу 2009 року призвало до збільшення запасів товариства (капіталовкладення у реалізацію будівельного проекту та будівельні матеріали) на 18,5% – до 126 854,7 тис. грн. (30,2%); Витрати майбутніх періодів товариства за звітний період зросли на 23,6% до 325,0 тис. грн.

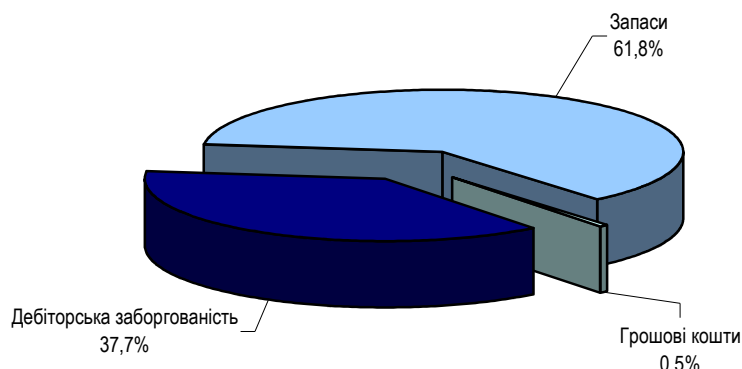


Рисунок 3.1. Структура оборотних активів ТОВ «Метроном» станом на 31.03.2009 р.

За I квартал 2009 року сума необоротних активів товариства збільшилася на 3,1 тис. грн. – до 215 125,8 тис. грн., що становить 51,1% валюти балансу. На кінець березня 2009 року необоротні активи були сформовані за рахунок довгострокових фінансових зобов'язань (іменні дисконтні облігації серій А, емітентом яких виступає ТОВ «Тріумф-Інвест», та іменні інвестиційні сертифікати) у розмірі 215 073,4 тис. грн. (51,1%), величина яких збільшилася на 3,1%; а також незначних за розмірами основних засобів – 52,4 тис. грн.

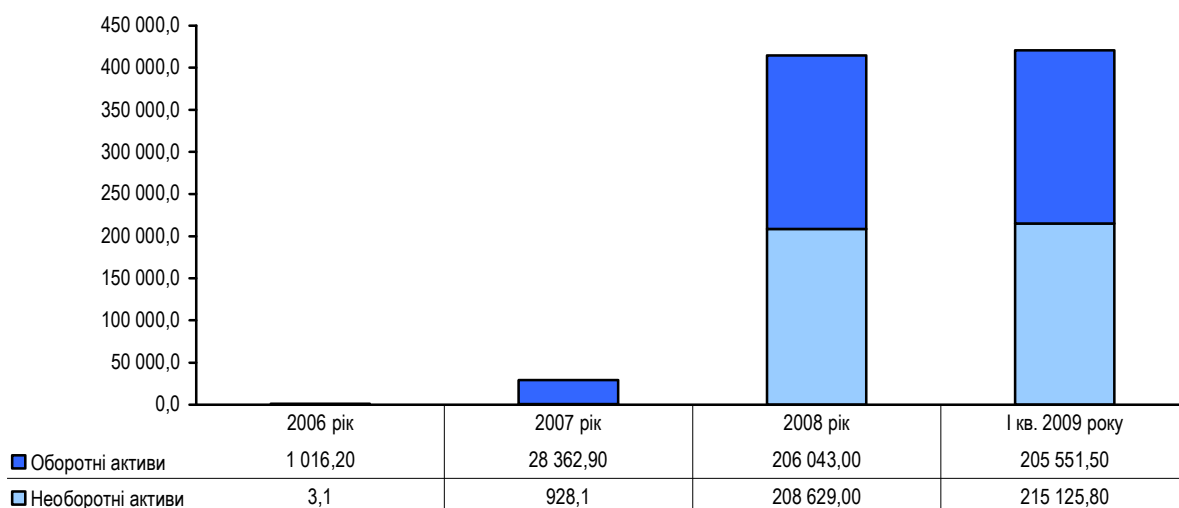


Рисунок 3.2. Динаміка активів ТОВ «Метроном», тис. грн.

Зміни у структурі пасивів товариства протягом першого кварталу 2009 року характеризуються збільшенням поточних зобов'язань та зменшенням власного капіталу.

Сума поточних зобов'язань за перший квартал 2009 року збільшилася на 24,7% – до 31 050,3 тис. грн., що становить 7,4% джерел формування валюти балансу. Зростання поточних зобов'язань за зазначений період було зумовлено збільшенням інших поточних зобов'язань на 30,3% – до 27 167,9 тис. грн. (6,5%). Інші поточні зобов'язання були сформовані заборгованістю перед контрагентами – 234,23 тис. грн., нарахованими відсотками за кредитами від нерезидента та банку – 18 703,85 тис. грн.; передплата з ПДВ – 8 229,77 тис. грн. Кредиторська заборгованість товариства (переважно за товари, роботи та послуги) за звітний період зменшилася на 4,2% – до 3 882,4 тис. грн. (0,9%).

Домінуючим елементом у структурі пасивів товариства на кінець березня 2009 року залишаються довгострокові зобов'язання у розмірі 494 718,9 тис. грн., що перевищує валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу. На кінець березня 2009 року довгострокові зобов'язання були сформовані розміщеними цільовими облігаціями у розмірі 204 968,0 тис. грн. (48,7%); позицією від нерезидента «Fordon Trade & Invest Corp» (zareєстровано: Тортола, Британські Віргінські Острови) (термін погашення – 31.12.2012 р., відсоткова ставка – 10% річних) – 104 951,0 тис. грн. (24,8%); та позицією від ВАТ «ВТБ Банк» – 184 800,0 тис. грн. (43,9%).

Протягом I кварталу 2009 року відбулося зменшення власного капіталу у результаті збиткової діяльності товариства протягом кварталу та, як результат, збільшення сукупної величини непокритого збитку до 106 091,9 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. власний капітал ТОВ «Метроном» складав (-)105 091,9 тис. грн. і був сформований за рахунок внесків до статутного фонду у розмірі 1 000,0 тис. грн. (0,2%), величина яких за аналізований період не змінилася.

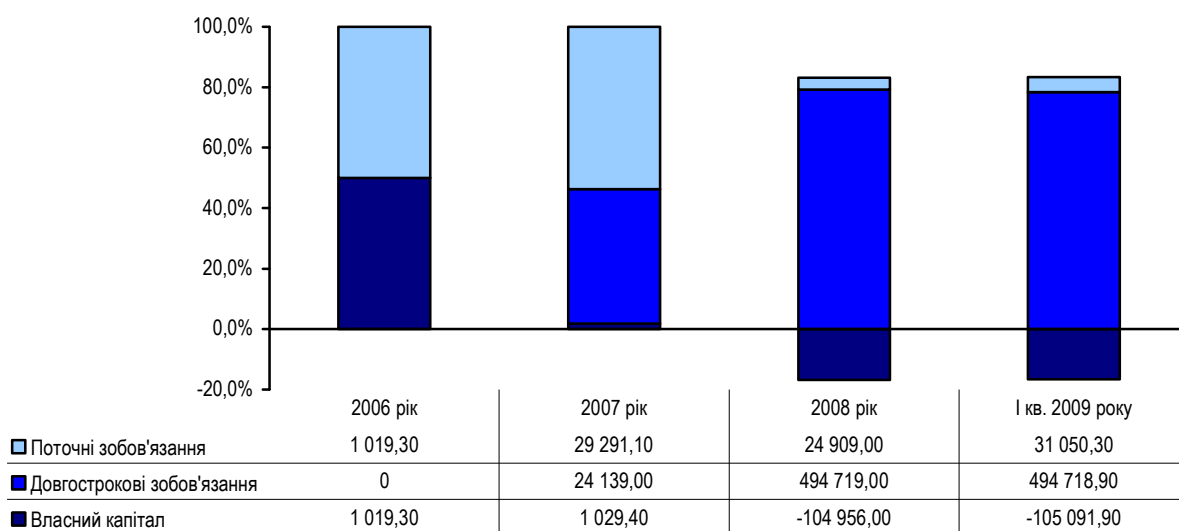


Рисунок 3.3. Динаміка структури пасиву ТОВ «Метроном»

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Метроном» протягом січня-березня 2009 року була збитковою. Так, на кінець березня 2009 року підприємство

отримало збиток у розмірі 136,9 тис. грн. Протягом першого кварталу доходи та витрати товариства формувались переважно за рахунок реалізації будівельного проекту, сплати відсотків за позиками тощо.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі 136,9 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 1,4% (з 414 672,0 тис. грн. до 420 677,3 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту та довгострокових фінансових інвестицій. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме розміщені цільові облігації та довгострокові кредити банків.

4. Інформація про банківські позики

Для фінансування будівництва багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва ТОВ «Метроном» було укладено з ВАТ «ВТБ Банк» договір про надання невідновлювальної відкличної кредитної лінії №100.2.3-01/42к-08 від 05.03.2008 р.

Відповідно до договору, надання коштів за кредитом здійснюватиметься в межах максимального ліміту заборгованості, який становить 24 000,0 тис. дол. США, що відбуватиметься поетапно, окремими частинами та кінцевим терміном повернення заборгованості – 04.03.2010 р.

Зменшення максимального ліміту заборгованості за цим Договором здійснюється згідно з таким графіком.

Таблиця 4.1. Графік зменшення максимального ліміту за кредитною лінією

Період погашення	Сума погашення, дол. США	Максимально припустима заборгованість після погашення, дол. США
25.07.2009	0,0	24 000 000,0
25.07.2009-31.07.2009	2 666 667,0	21 333 333,0
25.08.2009-31.08.2009	2 666 667,0	18 666 666,0
25.09.2009-30.09.2009	2 666 667,0	15 999 999,0
25.10.2009-31.10.2009	2 666 667,0	13 333 332,0
25.11.2009-30.11.2009	2 666 667,0	10 666 665,0
25.12.2009-31.12.2009	2 666 667,0	7 999 998,0
25.01.2010-31.01.2010	2 666 667,0	5 333 331,0
25.02.2010-31.02.2010	2 666 667,0	2 666 664,0
по 04.03.2010	2 666 664,0	0,0

Джерело: ТОВ «Метроном»

За користування кредитом ТОВ «Метроном» сплачує 13,5% річних.

Як забезпечення за кредитним договором було укладено:

- договір іпотеки майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, а саме на багатофункціональний торговельно-розважальний комплекс з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва заставною вартістю 515 477 854,00 грн.;
- договір застави майнових прав на частку у статутному фонді ТОВ «Метроном», що належить Кіпішу Віктору Зіновійовичу, заставною вартістю 1 000 000,0 грн.;

- договір поруки (у повному обсязі як солідарного боржника за всіма зобов'язаннями ТОВ «Метроном» за договором) із ТОВ «Хекро ПЕТ Лтд»;
- договір застави майнових прав ТОВ «Метроном» за договором генерального підряду, заставною вартістю 6 378 647,33 грн.;
- договір поруки (у повному обсязі як солідарного боржника за всіма зобов'язаннями ТОВ «Метроном» за договором) з Кіпішем Анатолієм Зіновійовичем;
- договір поруки (у повному обсязі як солідарного боржника за всіма зобов'язаннями ТОВ «Метроном» за договором) з Кіпішем Віктором Зіновійовичем;
- договір застави цільових облігацій (184 640 875,00 грн.)

За даними ТОВ «Метроном», останньою досягнуто домовленості з ВАТ «ВТБ Банк» щодо укладення договору про гарантування звільнення об'єктів нерухомості з іпотеки щодо звільнення іпотеки житлових будинків та/або машиномісць паркінгу, стосовно яких позичальником буде укладено договори з інвесторами, які придбали відповідну кількість облігацій позичальника. Звільнення від іпотеки відбуватиметься шляхом внесення відповідних змін до Іпотечного договору майнових прав та до Державного реєстру іпотек і Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Зазначений договір підписано у квітні 2008 року.

Також товариство користується позикою від нерезидента «Fordon Trade & Invest Corp» (зареєстровано: Тортола, Британські Віргінські Острови). Термін погашення – 31.12.2012 р., відсоткова ставка – 10% річних. Заборгованість за яким станом на 31.03.2009 р. складає 104 951,0 тис. грн.

Загальна заборгованість ТОВ «Метроном» за позиками на кінець березня 2009 року становила 289 751,0 тис. грн., що складає 68,9% джерел формування валюти балансу.

5. Інформація про випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «Метроном», яке затверджено протоколом №6 від 14.02.2008 р. Раніше ТОВ «Метроном» не здійснювало розміщення облігацій.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у повній сумі, планується спрямувати на фінансування багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у Голосіївському районі м. Києва, у т. ч. шляхом укладення договорів на виконання будівельно-монтажних робіт, придбання будівельних та інших товарно-матеріальних цінностей, що використовуватимуться в ході будівництва таких житлових будинків – приміщень 13 будівель (кожна будівля складається з секцій – житлових будинків) за умовними номерами:

- будівля – тип: 1 (10 житлових будинків)
- будівля – тип: 2 (7 житлових будинків)
- будівля – тип: 3 (2 житлові будинки)
- будівля – тип: 4 (5 житлових будинків)
- будівля – тип: 5 (5 житлових будинків)
- будівля – тип: 6 (5 житлових будинків)
- будівля – тип: 7 (1 житловий будинок)
- будівля – тип: 8 (1 житловий будинок)
- будівля – тип: 9 (1 житловий будинок)
- будівля – тип: 10 (1 житловий будинок)
- будівля – тип: 11 (1 житловий будинок)
- будівля – тип: 12 (4 житлові будинки)
- будівля – тип: 13 (4 житлові будинки)
- паркінг (20 машино-місць).

Джерелом погашення цільових облігацій виступатиме новозбудована кількість квадратних метрів об'єкта. Погашення облігацій здійснюватиметься шляхом передачі житлових будинків або машино-місць паркінгу відповідної площі власнику облігацій із розрахунку, що при погашенні одна облігація серії А дає

право на отримання 0,01 кв. м загальної площі житлового будинку, серії В – дає право на отримання 1 машино-місця паркінгу.

Таким чином, після введення будинків в експлуатацію Емітент у разі розміщення всього випуску облігацій має передати житлові приміщення 19 734,8 кв. м, що становить 100% площі житлових будинків, передбачених Позитивним висновком комплексної державної експертизи спеціалізованої державної організації «Київська міська служба української інвестиційної експертизи» №5315 від 16.06.2006 р. За серією В Емітент має передати 20 машино-місць, що становить 100% приміщень за проектом.

11 квітня 2008 року випуск облігацій серій А, 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., покупцем виступило ТОВ «Компанія з управління активами «Фордон Ессет Менеджмент», яке діє за рахунок та в інтересах ПЗНВІФ «Фордон».

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	3,1	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	0,0	89,8	50,0	52,4
первісна вартість	0,0	105,4	73,0	84,0
знос	0,0	15,6	23,0	31,6
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	207 134,0	215 073,4
інші фінансові інвестиції	0,0	838,3	1 439,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	3,1	928,1	208 629,0	215 125,8
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	906,4	22 824,7	2 202,0	126 854,7
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	104 820,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	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
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	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
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	26,2	1 715,7	66 438,0	50 154,1
Поточні фінансові інвестиції	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
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	45,0	161,0	0,0
Усього за розділом II	1 015,7	28 361,9	205 780,0	205 226,5
III. Витрати майбутніх періодів	0,5	1,0	263,0	325,0
БАЛАНС	1 019,3	29 291,0	414 672,0	420 677,3

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

Дані звіту про фінансові результати, тис. грн.

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	24 139,0	141 806,2	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	10,1	47,5	2,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	24 149,1	141 853,7	2,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	485,6	20 468,6	61 196,2	8 011,2
Матеріальні витрати	0,2	215,9	3 040,5	0,1
Витрати на оплату праці	25,8	127,2	136,3	7,5
Відрахування на соціальні заходи	9,9	48,9	58,7	2,9
Амортизація	0,0	15,6	15,4	1,3
Інші операційні витрати	449,7	44 200,0	200 908,8	8 138,8
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	24,7	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	14,0	0,0
Разом витрати	485,6	24 139,0	143 002,2	139,4
Чистий прибуток (збиток)	0,0	10,1	(1 148,5)	(136,9)

Додаток до рейтингового звіту №3

Календарний графік будівництва багатофункціонального торговельно-розважального комплексу з сервісними службами та індивідуальною житловою забудовою на вул. Метрологічній, 18 у м. Києві

Тип робіт	Строки виконання	
	Початок робіт	Закінчення робіт
Підготовка території	лютий 2007 року	Квітень 2007 року
Підпірні стіни	квітень 2007 року	листопад 2008 року
Житловий блок №1	грудень 2007 року	вересень 2008 року
Житловий блок №2	квітень 2008 року	листопад 2008 року
Житловий блок №3	липень 2008 року	листопад 2008 року
Житловий блок №4	вересень 2007 року	березень 2008 року
Житловий блок №5	вересень 2007 року	березень 2008 року
Житловий блок №6	серпень 2007 року	лютий 2008 року
Житловий блок №7	вересень 2007 року	грудень 2007 року
Житловий блок №8	березень 2008 року	липень 2008 року
Житловий блок №9	березень 2008 року	липень 2008 року
Житловий блок №10	червень 2008 року	жовтень 2008 року
Житловий блок №11	червень 2008 року	жовтень 2008 року
Житловий блок №12	липень 2008 року	грудень 2008 року
Житловий блок №13	серпень 2008 року	листопад 2008 року
Господарчий блок	серпень 2008 року	грудень 2008 року
Торговельно-розважальний комплекс	квітень 2008 року	листопад 2008 року
Підземний паркінг на 5 машино-місць	квітень 2008 року	червень 2008 року
ТП, КНС	серпень 2007 року	вересень 2007 року
Підземний паркінг на 15 машино-місць	травень 2007 року	липень 2007 року
Інженерні мережі (зовнішні)	травень 2007 року	грудень 2008 року
Пожежні резервуари	лютий 2008 року	березень 2008 року
Благоустрій, дороги	липень 2007 року	грудень 2008 року
Виніс газопроводу та водопроводу	жовтень 2007 року	грудень 2007 року
Всього:	лютий 2007 року	квітень 2009 року