

Рейтинговий звіт MTNL– 01 - і

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового інструменту

Емітент:	ТОВ «МТН»
Тип боргового інструмента:	іменні безпроцентні (цільові) облігації
Обсяг емісії:	9 998 450,00 грн.
Номінальна вартість:	265,00 грн.
Кількість:	37 730 штук
Серія:	А
Термін обігу:	з 20.05.2005 року по 31.12.2007 року
Рівень кредитного рейтингу боргового інструменту:	uaBB
Дата визначення:	30.03.2005 року

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг позичальника (контрагента) визначено за Національною шкалою кредитних рейтингів, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 рейтингування компанія «Кредит-Рейтинг» використовувала повну фінансову звітність ТОВ «МТН» за 2001-2004 роки, а також внутрішню інформацію, надану ТОВ «МТН» у ході рейтингового процесу, в тому числі під час зустрічей спеціалістів рейтингового агентства з керівництвом та уповноваженими представниками підприємства. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг базується на інформації, наданій самим об'єктом рейтингової оцінки, 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*

uaBBB					
uaBB					
uaB					
uaCCC					
	2 кв. 2004	3 кв. 2004	4 кв. 2004	1 кв. 2005	2 кв. 2005

————— Довгостроковий кредитний рейтинг

Боргові зобов'язання з рейтингом категорії **uaBB** НАЙМЕНШОЮ МІРОЮ ПІДПАДАЮТЬ ПІД ВПЛИВ РИЗИКУ НЕПЛАТЕЖУ по основній сумі боргу чи відсотках серед боргових зобов'язань спекулятивного рівня. Проте, у позичальника можуть виникнути труднощі із своєчасним і повним виконанням в умовах українського фінансового ринку даного боргового зобов'язання у випадку несприятливих змін у комерційних, фінансових та економічних умовах, хоча найближчим часом імовірність невиконання даного боргового зобов'язання низька.

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу

- Зростаючий попит на квартири та нежитлові приміщення в новобудовах м. Києва, а також існуюча тенденція до подорожчання вартості новостворених квартир, що є предметом цільових облігацій, які випускаються емітентом.
- Значний досвід емітента в приватизації, реконструкції, будівництві та реалізації комерційних та житлових приміщень в м. Києві. Стратегічним партнером емітента є одна з найбільших турецьких будівельних компаній – «Енержі Япи Груп», що має тридцятирічний досвід роботи як в проектуванні так і в будівництві в багатьох країнах.
- Пряме або опосередковане володіння багатьма об'єктами нерухомості переважно в центральній частині в м. Києва.
- Значний обсяг приросту активів, розмір яких зріс з 6 621,0 тис. грн. в 2000 році до 64 350,8 тис. грн. в 2004 році.

Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу

- Від'ємне значення власного капіталу протягом 2003-2004 років, що є наслідком існування непокритих збитків. Сумарні збитки за цей період становили біля 2 млн. грн.
- Висока питома вага боргових зобов'язань у структурі пасивів. Сумарні зобов'язання товариства на кінець 2004 року становили 102% розміру активів, з яких 89% довгострокові зобов'язання.
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій пов'язаних з будівництвом та, зокрема, із залученням фінансування.

*Основні
балансові
показники,
тис. грн.*

	2000 рік	2001 рік	2002 рік	2003 рік	2004 рік
Актив	6 621,00	21 883,7	27 278,1	52 084,0	64 350,8
Власний капітал	1 922,10	2 214,9	698,7	-93,1	-1 543,8
Дебіторська заборгованість	267,80	459,7	4 968,0	15 387,1	26 330,1
Кредиторська заборгованість	4 635,80	6 335,4	7 497,6	52 114,0	65 831,5
Основні фонди	75,00	4 943,5	3 758,	12 464,9	15 884,9
Довгострокові інвестиції	2 583,70	2 583,70	3 878,70	2 877,60	3 157,40
Незавершені інвестиції	0,00	0,00	3 974,10	7 268,90	11 911,00
Запаси	3 674,10	3 335,4	6 074,3	4 861,0	4 029,5

*Основні
показники
операційної
діяльності
тис. грн.*

	2000 рік	2001 рік	2002 рік	2003 рік	2004 рік
Чистий обсяг продажу	2 690,60	1 025,0	3 414,3	3 429,6	2 703,5
Собівартість	3 133,30	1 471,4	3 351,1	3 417,4	2 692,2
Інші операційні доходи	268,50	614,20	1 073,00	1 867,60	4 518,90
Чистий прибуток	-4 913,40	292,8	613,1	-793,5	-1 450,7
Доходність активів (ROA)	-74,21%	2,0%	3,9%	-2,7%	-4,3%
Доходність капіталу (ROE)	-255,63%	13,2%	87,7%	-----	-----

**Основні
відомості про
ТОВ «МТН»**

Товариство з обмеженою відповідальністю за участю іноземного капіталу «МТН» (далі – ТОВ «МТН») засновано 23 вересня 1992 року.

Місцезнаходження: м. Київ, вул. Заньковецької, буд. 4, кв. 2.

Основним напрямом діяльності товариства, починаючи з дати заснування, стала торгівля промисловими товарами. Товариство було однією з перших компаній на Україні, що почала здійснювати торгівлю промислових товарів за валюту.

З 1997 року товариство почало здійснювати діяльність на ринку нерухомості м. Києва.

Зараз, основними напрямками діяльності ТОВ «МТН» є будівництво та експлуатація торгових та житлових приміщень, залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що направляються на фінансування будівництва та реалізація об'єктів. Також, товариство здійснює роботи по будівництву та продовжує вести торгівельну діяльність.

ТОВ «МТН» має контроль над багатьма підприємствами, які володіють об'єктом або декількома об'єктами нерухомості, на яких ТОВ «МТН» реалізує інвестиційні проекти.

Статутний фонд ТОВ «МТН» становить 50 314,26 грн., який сплачений в повному обсязі.

Учасниками ТОВ «МТН» являються:

учасник	частка в статутному фонді, грн.	частка в статутному фонді, %
Фірма «ІМТ Consulting. Ins»	49 217,41	97,82%
Науково-виробниче Товариство за обмеженою відповідальністю «Наукоємні технології в автоматизації - НТА»	1 096,85	2,18%
Всього	50 314,26 грн.	100%

ТОВ «МТН» володіє пакетом акцій ЗАТ ПФТ «МТН - Полтава» у розмірі 96,92%. Підприємство займається переробкою газового конденсату полтавського родовища в моторне паливо, що є непрофільною діяльністю товариства та диверсифікує його бізнес.

ТОВ «МТН» має Ліцензію на здійснення «будівельної діяльності» виданою Державним комітетом будівництва Архітектури та житлової політики України серія АА №320617 від 26.04.2003 року, термін дії до 26.04.2005 року.

Структура та повноваження органів управління ТОВ «МТН» є типовими для товариств з обмеженою відповідальністю.

Управління товариством та контроль за його діяльністю здійснюють:

- вищий орган товариства – Загальні збори учасників товариства;
- виконавчий орган – Директор;
- контрольний орган – Ревізійна комісія.

Вищим органом управління товариства є **загальні збори учасників товариства**.

До виключної компетенції зборів учасників товариства належить прийняття наступних рішень:

- визначення основних напрямів діяльності товариства, затвердження його планів, звітів про їх виконання;
- внесення змін до Статуту товариства;
- призначення на роботу та звільнення з роботи Директора товариства;
- обрання та відкликання членів ревізійної комісії;
- затвердження річних результатів діяльності товариства, затвердження звітів і висновків ревізійної комісії, порядку розподілу прибутку, визначення порядку покриття збитків;
- створення, реорганізація та ліквідація дочірніх підприємств, філій та представництв, затвердження їх статутів та положень;
- винесення рішень про притягнення до майнової відповідальності Директора товариства;
- прийняття рішень про збільшення або зменшення статутного фонду товариства;
- встановлення розміру, форми і порядку внесення учасниками додаткових вкладів;
- вирішення питання про придбання товариством частки учасника або її частини;
- виключення учасника з товариства;
- прийняття рішень про припинення діяльності товариства, призначення ліквідаційної комісії, затвердження ліквідаційного балансу;
- прийняття рішення про відчуження майна товариства.

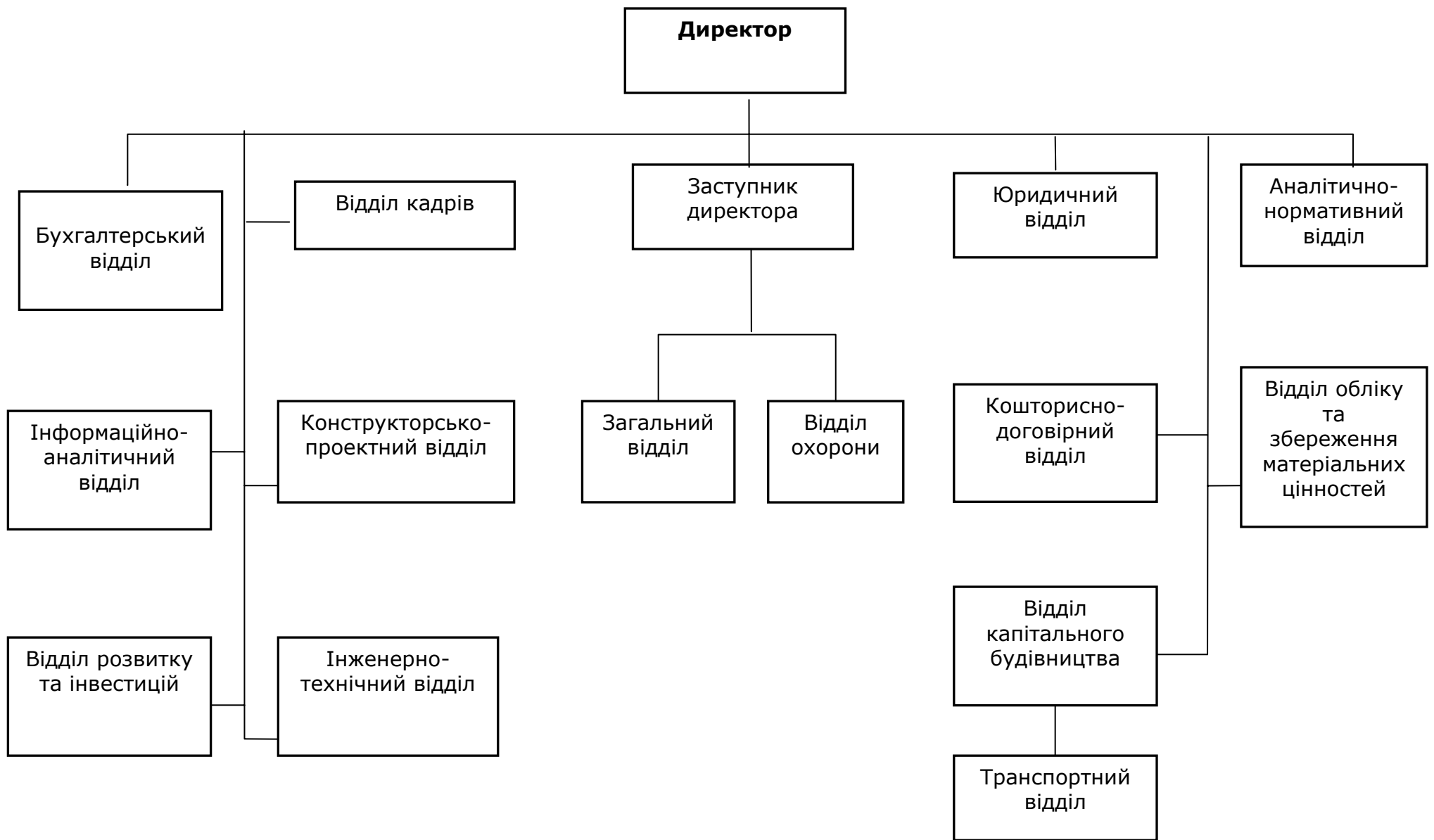
Виконавчим органом товариства є **Директор**, який призначається та звільняється з посади зборами учасників товариства в порядку та на умовах, передбачених в трудовому контракті. Директор товариства вирішує всі питання діяльності товариства, за винятком тих, що входять до виключної компетенції зборів учасників. Збори учасників товариства можуть винести рішення про передачу частини належних їм повноважень до компетенції Директора.

Статутом товариства передбачений контроль за діяльністю Директора товариства, який здійснює **Ревізійна комісія**, що утворюється Зборами Учасників товариства з їх числа, в кількості, передбаченій законодавством, але не менше 3 осіб.

Інформація про керівний склад товариства

П.І.Б.	Ясинський Юрій Володимирович	Хвіст Тетяна Федорівна
Посада	Директор	Головний бухгалтер
Рік народження	1955	1955
Освіта	Вища	Вища
Кваліфікація	Складні комп'ютерні системи та технології	Економіст
Загальний робочий стаж	27 років	23 роки
Стаж роботи на даній посаді	12 років	5 років
Посада на попередніх місцях роботи за останні 5 років	12.05.1993-29.03.1994 рр. – Директор Українсько-американського спільного підприємства «МТН»	– 01.10.2003-26.11.2004 рр – заступник головного бухгалтера ТОВ «МТН»; – 20.09-30.09.2003 рр. – головний бухгалтер ВАТ «Мегаполіс»; – 30.12.1992-19.09.2000 рр. - заступник головного бухгалтера ВАТ «Київський будинок моделей».

Чисельність штатних працівників товариства станом на 31.12.2004 року - 41 людина.



Юридичні аспекти діяльності по залученню коштів для здійснення фінансування будівництва

Інвестування в будівництво до 1 січня 2004 року здійснювалось шляхом укладання відповідних інвестиційних договорів на будівництво, що відбувалося відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативних актів.

В липні 2001 році набув чинності Закон України №2664 «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», який встановлює загальні правові засади у сфері надання фінансових послуг, здійснення регулятивних та наглядових функцій за діяльністю з надання фінансових послуг. Відповідно до цього нормативного акту залучення грошових коштів для фінансування будівництва по договорам дольової участі, інвестиційним та іншим договорам мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають признаки договорів довірчого управління грошовими коштами. Відповідно до вищевказаного Закону та ст. 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність» довірче управління фінансовими активами, грошовими коштами являються фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню у відповідності з законодавством і яка після 1 січня 2004 року повинна надаватись лише фінансовими закладами.

Також, Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978 який був прийнятий 19.06.2003 року визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами визначено. Цим Законом внесені певні зміни відносно можливості здійснення житлового будівництва з 1 січня 2004 року по окремих договірних схемах, які передбачають залучення для цього грошових коштів фізичних та юридичних осіб, введені жорсткі обмеження до осіб які мають право залучати грошові кошти в житлове будівництво. Відповідно до Закону підприємства які не відповідають вимогам управляючих, які наведені в даному Законі, починаючи з 1 січня 2004 року не можуть залучати грошові кошти фізичних та юридичних осіб на будівництво шляхом укладання договорів, які передбачають здійснення довірчого управління грошовими коштами.

З метою запобігання вищевказаного обмеження щодо залучення коштів в Україні набула популярності практика залучення грошових коштів шляхом розміщення безпроцентних (цільових) облігацій, предметом погашення яких виступає квартира або житлова площа. Як правило, такі облігації випускають підприємства, що виступатимуть замовником будівництва, тобто інвестор або інша особа, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором (власником облігацій) здійснювати на підставі договору власності, користування та розпорядження коштами, що направляються на фінансування будівництва.

Типова схема інвестування будівельних проектів

Первинний ринок продажу квартир формується переважно за рахунок введення в експлуатацію будинків, побудованих в результаті реалізації інвестиційних контрактів (або з застосуванням інших інструментів). Інвестиційний контракт є головним документом, що регулює взаємини суб'єктів інвестиційної діяльності в зазначеній області.

Суб'єктами інвестиційної діяльності є Інвестор, Замовник-забудовник, Підрядник і Користувач об'єкта капітальних вкладень.

Інвестор - особа, що здійснює вкладення власних, залучених і позикових коштів в створення об'єктів житлового будівництва.

Генеральний інвестор - організація, уповноважена інвестиційним контрактом на формування всього обсягу коштів, необхідних для його реалізації. Вона вправі залучати соінвесторів, зацікавлених у конкретному проекті та претендують на одержання частини побудованого об'єкту.

Замовник-забудовник - інвестор або інша особа, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором здійснювати на підставі договору власності, користування та розпорядження коштами, що направляються на фінансування будівництва. Замовник-забудовник видає вихідні дані для розробки проектно-кошторисної документації, розміщує замовлення на її створення, проводить узгодження проекту і одержує вихідну дозвільну документацію, укладає договори будівельного підряду, здійснює нагляд за дотриманням норм і правил при виробництві будівельно-монтажних робіт, проводить підготовку об'єкта до приймання державною комісією, веде бухгалтерський облік капітальних вкладень і формує інвентарну вартість закінченого будівельного об'єкта.

Підрядник - особа, що виконує в рамках договору будівельного підряду будівельно - монтажні роботи на об'єкті житлового будівництва.

Виконавець називається Генеральним підрядником, якщо договором на нього покладений обов'язок виконати самотужки або із залученням третіх осіб весь передбачений проектно - кошторисною документацією обсяг робіт.

Користувач об'єкту капітальних вкладень - особи, для яких створюється об'єкт: інвестор, муніципальні органи, спеціалізовані організації (ЖБК, кондомініуми й ін.).

Типовою схемою інвестування будівельних проектів передбачається, що Замовник-забудовник акумулює в себе кошти, надані Інвестором, з метою безперервного фінансування всього процесу будівництва.

Головним завданням Інвестора є забезпечення надходжень коштів в обсязі і у строки, установлені операційним графіком платежів, що як правило є додатком до договору із Замовником-забудовником. У цьому випадку зведення об'єкта буде здійснено в строгій відповідності з умовами інвестиційного контракту і не виникне підстав для збільшення інвестиційної вартості житла.

З огляду на значну величину капітальних вкладень, необхідну для реалізації кожного інвестиційного контракту, Інвестор, як правило, має потребу в додаткових джерелах фінансування, крім власних коштів. Такими джерелами служать вкладення соінвесторів, а також кредити і позики, у тому числі фондові інструменти, які встановлюють стосунки позики - облігації. На початкових етапах будівництва Генеральний інвестор відчуває потребу в залученні значного обсягу коштів, і власні джерела і вкладення інших інвесторів найчастіше не покривають обсяг витрат на будівництво. Тільки починаючи з моменту зведення надземної частини будинку спрацьовує «ефект другого поверху», і особи - кінцеві споживачі споруджуваних квартир, - здобуваючи впевненість у благополучній реалізації проекту, забезпечують надходження коштів, які дозволяють довести проект до завершення й досягти запланованого фінансового результату.

Залучення соінвесторів здійснюється Генеральним інвестором, що виступає стороною інвестиційного контракту, в тому числі шляхом продажу облігацій.

*Огляд галузі
будівництва
житлової та
комерційної
нерухомості
в м. Києві*

Українська економіка в останні 4 роки демонструє високі темпи росту. Загальне зростання української економіки відбилосся на обсягах капітальних інвестицій, у тому числі і в будівництво. Відповідно до даних Держкомстату України, в 2003 році за рахунок всіх джерел фінансування було освоєно капіталовкладень на 49,9 млрд. грн., що на 27,7% більше, ніж в 2002 році. Відповідно до офіційної статистики, на будівництво житла в Україні в 2003 році було спрямовано 6,1 млрд. грн. Обсяг введеної в експлуатацію загальної площі житла в Україні збільшився в 2003 році на 5,9% і склав 6432,9 тис. м².

Одночасно, запланованих обсягів будівництва досягли тільки м. Київ і Київська область. У Києві була побудована найбільша кількість житлових будинків, загальна площа яких склала 1 000,1 тис. м². В будівництво нових будинків у столиці щорічно вкладається 300-400 млн. дол. США, у реконструкцію - 5-6 млн. дол. США на рік. Очікується, що в 2005-2006 роках обсяги житлового будівництва в столиці будуть збільшуватися на 10%-12% щорічно. За оцінками експертів ринку, існуючий попит на нерухомість перевищує пропозицію в 2 рази.

В 2004 році продовжувалось зростання обсягів виробництва в будівельній галузі. Українські будівельні підприємства в першому півріччі 2004 році збільшили обсяги виконаних робіт більш ніж на 30% - до 7,9 млрд. грн.

В останні 2 роки збільшення обсягів ринку в грошовому вираженні було пов'язано як зі збільшенням обсягів побудованого житла, так і з значним ростом цін на ринку.

Частка м. Києва в загальноукраїнському ринку житлової і комерційної нерухомості в грошовому вираженні за різними оцінками становила від 15% до 25%. За інформацією Головного управління житлового забезпечення м. Києва, обсяг зданої в експлуатацію житлової нерухомості в останні кілька років щорічно становить близько 1 - 1,01 млн. м². За перші 9 місяців 2004 р. було здано 564,018 тис. м², що на 10,6% перевищує даний показник за аналогічний період 2003 року (509,859 тис. м²).

Останнім часом в забудовників м. Києва існує проблема дефіциту земельних площ під забудову, що переважно пов'язано із тривалістю адміністративних процедур оформлення ділянок під забудову. Одночасно, київською міською адміністрацією ведеться активна робота зі звільнення земельних ділянок у центрі Києва під забудову, зокрема, шляхом перенесення промислових підприємств за місто.

Усього в м. Києві будівництвом житлової нерухомості активно займається порядку 40 компаній.

Будівельні компанії, що працюють на первинному ринку житла в Києві, пропонують широкий спектр житлових будинків як типових, так і індивідуальних проектів у всіх цінових сегментах ринку. Основна частина зведених площ реалізується компаніями ще на етапі будівництва об'єктів, що відображає існуючий високий попит на первинному ринку житла. м. Київ лідирує як за масштабами будівництва, так і за рівнем цін. У цілому, тенденції київського ринку нерухомості в значній мірі є визначальними для всього українського ринку. Практично 50%-й середній ріст цін на житлову нерухомість, зафіксований у Києві в 2003 році, продовжився в 2004 році. За даними Головного управління житлового забезпечення м. Києва, з початку 2004 року ціна квадратного метра житла на первинному ринку в середньому виросла на 12%-20%.

Первинний ринок житлової нерухомості м. Києва можна умовно розділити на кілька сегментів:

- соціальне житло;
- житло для середнього класу;
- житло класу «люкс» - елітне житло.

Соціальне житло являє собою квартири старого планування невеликої площі (до 50 м²) у типових, переважно панельних будинках, побудованих на окраїнах міста. Вартість такого житла перебуває в діапазоні 350 - 550 дол. США за м². Рівень і якість внутрішнього оздоблювання в зданиях квартирах - мінімальні.

Житло для середнього класу - квартири поліпшеного планування із площею від 50 м² переважно в цегельних будинках з бетонними перекриттями за типовими або спеціальними проектами, розташовані в районах, що прилягають до центра, або неподалік від транспортних розв'язок. Можлива наявність часткової інфраструктури. Рівень оздоблювання в зданиях будинках - мінімальний при більш високій, ніж в соціальному сегменті, якості. Вартість такого житла коливається в межах 500 – 800 дол. США за м² залежно від метражу та розташування квартири.

Житло класу «люкс» являє собою квартири в будинках, побудованих за спеціальними і індивідуальними проектами, що знаходяться переважно в центральних районах міста. Обов'язкова наявність власної інфраструктури та автостоянки або підземного паркінга для мешканців. Вартість квадратного метра житлоплощі в даному сегменті: 800 – 1000 дол. США. Елітне житло - будується за індивідуальними проектами у центральних і прилягаючих до центра районах міста та переважно має формат житло-офісних комплексів. Обов'язкова наявність критого паркінга, власної інфраструктури, комунальної служби, охорони, системи автономного забезпечення будинку.

Інший напрямок елітного житлового будівництва - закриті коттеджні містечка з повною інфраструктурою. Дома здаються в експлуатацію переважно з повною обробкою, погодженої із замовником. Нижній поріг вартості житла в Києві в даний момент перебуває на рівні 1 200 дол. США за м².

Основні будівельні компанії м. Києва

компанія	спеціалізація	кількість споруджуваних об'єктів
ХК «Київміськбуд»	Соціальне житло, житло для середнього класу, житло класу «люкс»	більше 15
«Житлоінвестбуд - УКБ»	Житло для середнього класу та «люкс»	15
ЗАТ «Познякижитлобуд»	Торгово-офісні центри в центральних та житло класу «люкс»	н/д
МЖК «Оболонь»	Житло класу «люкс» і елітне житло	4
ТОВ «Новобудова»	Житло для середнього класу	6
«Основа Солсиф»	Офісна та комерційна нерухомість	н/д
«21 століття»	Офісна та комерційна нерухомість, елітне житло	2

Наприкінці 2003 року загальний обсяг офісних приміщень у м. Києві становив близько 246 тис. м². Цей показник поки що істотно нижче, ніж в інших східноєвропейських столицях - у Будапешті загальна площа професійних офісних приміщень в 2003 році нараховувала близько 1,38 млн. м², у Празі - 1,45 млн. м², у Варшаві - 1,95 млн. м², у Москві - 1,47 млн. м². У той же час, на думку експертів ринку, на ринку офісної нерухомості м. Києва рівень прибутковості найвищий у Європі (17%-20%), що визначається високим попитом, який існує протягом останніх трьох років.

Вкладення в торговельну нерухомість залишаються одним з найбільш високоприбуткових і надійних інвестицій, а м. Київ залишається найбільш привабливим містом України для здійснення подібних інвестицій.

У Києві щорічно вводиться торговельних і офісних площ більше, ніж в інших містах України, разом взятих. За оцінками ріелтерів, у найближчі 3 роки в Києві буде додатково уведено більше 400 тис. м² площ у форматі торгових центрів, причому більшість із них будуть виконані як торгово-розважальні комплекси.

Динаміка сегмента офісної нерухомості в м. Києві

	2001	2002 рік	2003 рік	2004 рік	2005 рік (прогноз)
загальний обсяг (м ²)	156 153	173 853	246 658	356 668	506 668
нова річна пропозиція (м ²)	4 200	17 700	72 805	110 000	15 000
обсяг орендованих приміщень (м ²)	22 500	18 000	50 718	55 000	60 000
рівень вакантності (%)	14%	10%	18%	15%	12%

*Виробничо -
комерційна
діяльність*

ТОВ «МТН» відома в м. Києві та Київській області своєю інвестиційно-будівельною діяльністю. Товариство неодноразово перемагало у тендерах на реконструкцію об'єктів в центральних районах м. Києва.

Товариством було приватизовано та реконструйовано наступні об'єкти:

- торговельні підприємства на бульварі Л. Українки, 19/16, в якому розташований дитячий супермаркет «Антошка»;
- «Джимтама-готель» на вул. Трьохсвятительській,9.

Приватизовано та розпочато реконструкцію офісно-торгівельного центру по вул. Мечникова,18-А.

Також, підконтрольними ТОВ «МТН» підприємствами приватизовані наступні приміщення загальною площею 22 000 м²:

- по вул. Костьольна, 4 А;
- по вул. Ш.Руставелі, 16 (колишній «Будинок Моделей»);
- по вул. Дегтярівська, 9;
- по вул. Лейпцизька, 13;
- по вул. Кудрявська, 24.

Одним з основних напрямів діяльності ТОВ «МТН» є здача в оренду торговельних приміщень як власних так отриманих в довгострокову оренду.

Приміщення, які пропонуються в оренду або для продажу, що знаходяться в власності компаній, підконтрольні ТОВ «МТН»
(станом 10.04.2005 року)

№	приміщення	адреса приміщення	площа, м2
1.	під невеликий магазин/галерею	вул. Панківська,8	торгівельні зали – 31,5 та 74 галерея 14,5
2.	три квартири (готовність 50%)	вул. Панківська,8	квартира більше 200 м2
3.	шість квартир	вул. Воровського,36	квартира більше 300 м2
4.	котедж в котеджному містечку «Срібний залив»	сmt. Конча-Заспа	1 400
5.	Два котеджі в котеджному містечку «Собі»	сmt. Конча-Заспа	1 208 кожний
6.	двоповерхова будівля під реконструкцію	вул. Лейпцизьська,13	1 092
7.	Котедж в котеджному містечку «Світанок»	сmt. Конча-Заспа	710

Приміщення, які пропонуються в оренду, що знаходяться на балансі ТОВ «МТН»

№	приміщення	адреса приміщення	площа, м2	вартість оренди, грн./м2
1.	московський універмаг	пр-кт 40-чя Жовтня, 104	1 234	102,59
2.	квартира під офіс	вул. Володимирська, 48А, кв. 9	241	121,67
3.	квартира під офіс	вул. Заньковецької,4 кв.1	140	191,51
4.	під магазин або ресторан	вул. Костьольна,4 А	148	400,27
5.	торгівельний центр	вул. Мечникова, 18	1 207	175,89

Ключовим об'єктом нерухомості, що знаходиться у власності ТОВ «МТН» є готель «Джимтама», що знаходиться в історичному центрі міста між Михайлівською та Європейською площами за адресою вул. Трьохсвятительська, 9. Готель успішно експлуатується.

В готелі розташовано 24 комфортабельних номери, що оснащені всіма зручностями, конференц-зал, басейн, сауна тощо.

Відомості про стратегічного

Стратегічним партнером ТОВ «МТН» є одна з найбільших турецьких

партнера
«Енерджі Япи
Груп»

будівельних компаній «Енерджі Япи Груп».

«Енерджі Япи Груп» - це, група компаній, які мають тридцятирічний досвід роботи в різних галузях народного господарства, в тому числі в проектуванні та будівництві соціально-житлових та промислових комплексів.

Компанією було реалізовано понад 250 інвестиційних проектів, пов'язаних з різними видами проектування та будівництва як в Туреччині, так і за кордоном: в Росії, Казахстані, країнах Близького Сходу на загальну суму близько 2-х млрд. дол. США.

Проекти
ТОВ «МТН»

Одним з основних профілем діяльності ТОВ «МТН» на сучасному етапі є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що направляються на фінансування будівництва та реалізація збудованих об'єктів.

Протягом 2005-2008 років товариство планує збудувати та здати в експлуатацію наступні об'єкти.

Торгівельно-офісний центр за адресою вул. Ярославська, 2/12, загальна площа 5 000 м². Проект знаходиться на стадії проектної пропозиції та підготовчому етапі будівництва.

Житловий будинок з об'єктами соціально-культурного призначення та паркінгу за адресою пр-кт Науки, 80/71 в Голосіївському районі.

Техніко - економічні показники

площа ділянки, м ²	4 485
площа будинку, м ²	30 951
поверховість	22-24
кількість секцій	3
кількість квартир	309
загальна площа квартир будинку, м ²	23 481

Проект знаходиться на підготовчому етапі будівництва.

Житловий будинок з прибудованими приміщеннями громадського призначення за адресою вул. Г. Сковороди,1 в Подільському районі.

Техніко - економічні показники

загальна площа будинку, м ²	12 525
поверховість	5-8
загальна площа квартир будинку, м ²	7 979
кількість квартир	32
нежитлові приміщення	2 096
в тому числі:	
– офісні приміщення, м ²	329
– спортзал, сауна	650

Будинок планується збудувати в художньо - самобутньому архітектурному образі сучасної житлової будівлі.

Проект знаходиться на підготовчому етапі будівництва.

Новий житловий комплекс, територія існуючої заводської ділянки між

проспектом 40-ця Жовтня та вул. Деміївської у Голосіївському районі.

Попередні техніко - економічні показники

загальна площа земельної ділянки, м2	38 925
загальна площа об'єкту, м2	168 000
загальна площа забудови	12 228 м2
загальна площа квартир будинку, м2	120 000
загальна площа сервіс центру, м2	14 000
поверховість	8-24 (дім каскадного типу)
загальна площа паркінгу (900 авто), м2	39 000
загальна площа супермаркету розташованого під пр-том 40-ця Жовтня, м2	31 500

Проект знаходиться на стадії проектування.

Котеджи в смт. Конче – Заспа

- Котеджне містечко «Світанок», елітний трьохповерховий котедж, індивідуальний дизайн інтер'єра. Загальна площа будинку 710 м2, ділянка 21 сотка з виходом на Дніпро. Готовність – 70%. Продажна ціна – 1 400 тис. дол. США.
- Котеджне містечко «Срібний залив», трьохповерховий котедж, загальна площа будинку 1 400 м2, ділянка 95 соток. Готовність - без чистового оздоблювання, без благоустрою. Продажна ціна – 2 млн. дол. США.
- Котеджне містечко «Собі», 2 котеджі, загальна площа кожного з будинків – 1 208 м2 та 1 208 м2, ділянок - 75 та 75 соток з виходом на Дніпро. Продажна ціна – 2 млн. дол. США.

Офісно-житловий комплекс за адресою вул. Дегтярівська,9-Л, загальна площа 8 282,9 м2. Проект знаходиться на підготовчому етапі будівництва.¹

Також, ТОВ «МТН» придбало **базу відпочинку** «Примор'є» в с. Глібовка, Вишгородський район, Київська область. Товариство планує провести реконструкцію бази відпочинку та збудувати нові комфортабельні будинки.

¹ Характеристика будинку наведена в розділі «Інформація про випуск облігацій»

**Балансові
показники**

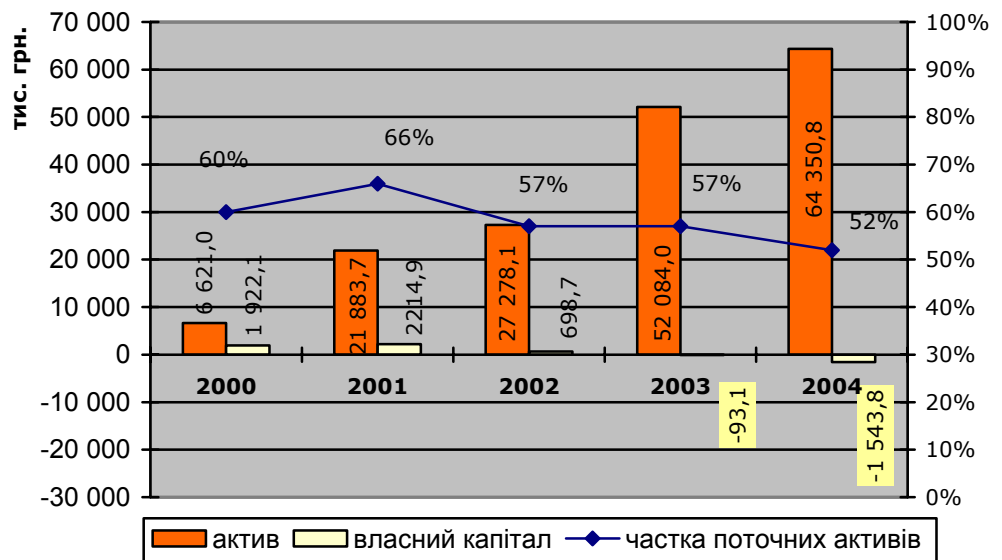
Фінансовий аналіз ТОВ «МТН» проводився за даними фінансової звітності 2000-2004 років.

Розмір активів товариства протягом останніх п'яти років зріс в 10 разів: з 6 621,0 тис. грн. в 2000 році до 64 350,8 тис. грн. в 2004 році. Значне зростання активів відбувалося протягом 2001 року (три рази до розміру активів 2001 року) та 2003 року (90% до розміру активів 2002 року).

Зростання активів відбувалось за рахунок як поточних так і довгострокових активів. Приріст поточних активів за цей період становив майже 10 разів (до 33 375,1 тис. грн.), довгострокових активів в 11,5 разів (до 30 975,7 тис. грн.) Частка цих показників в структурі активів станом на кінець 2004 року становила відповідно 52% та 48% активів.

Поточні активи станом на кінець 2004 року на 80% сформовані за рахунок короткострокової дебіторської заборгованості, довгострокові активи на 51% - основних фондів, на 38% - незавершених інвестицій та на 10% - довгострокових інвестицій.

Динаміка основних балансових показників



Збільшення пасивів ТОВ «МТН» відбулось за рахунок зростання довгострокових та поточних зобов'язань, які станом на кінець 2004 року відповідно становили 89% або 57 313,3 тис. грн. та 13% або 8 581,3 тис. грн. пасиву товариства. Перевищення сумарних зобов'язань товариства над розміром активу є наслідком існування у товариства протягом останніх двох років від'ємного значення власного капіталу через існування небезпечного збитку: в 2003 році: (-) 93,1 тис. грн. та в 2004 році: (-) 1 543,8 тис. грн.

**Показники
операційної
діяльності**

Чистий обсяг продажу продукції ТОВ «МТН» протягом 2000-2003 років зріс на 27%: з 2 690,6 тис. грн. до 3 429,6 тис. грн. та в 2004 році знизився до показника 2000 року.

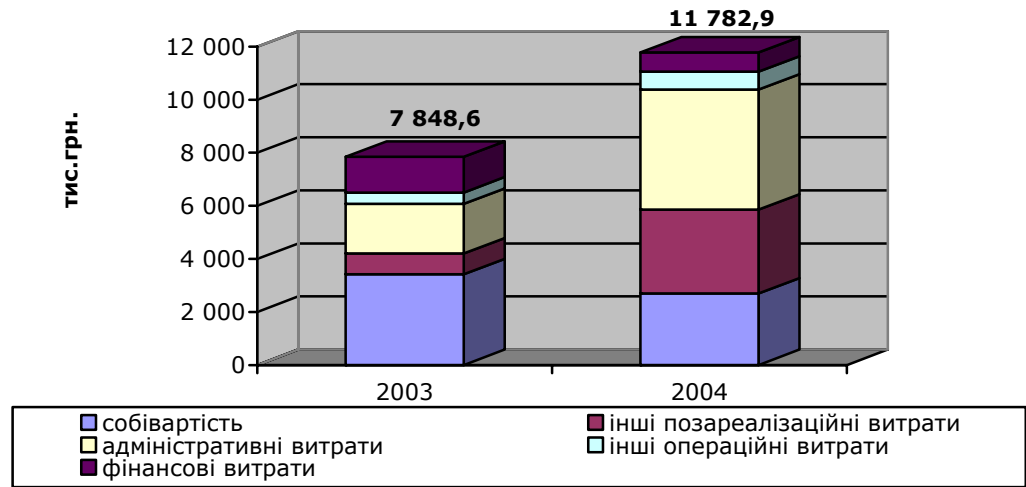


ТОВ «МТН» в процесі здійснення своєї діяльності несе високі витрати: адміністративні та витрати включені до складу собівартості, частка яких значно перевищує чистий обсяг продажу. Протягом 2000-2004 років спостерігається тенденція до зменшення частки собівартості, але поряд з цим в 2003-2004 роках стрімко зростає частка адміністративних витрат. Адміністративні витрати зросли через те, що товариство збільшило обсяги оренди приміщень, які потім здають в суборенду.

В 2004 році значно збільшились інші позареалізаційні витрати, що було пов'язано з збільшенням обсягів страхування та поверненням зворотної фінансової допомоги.

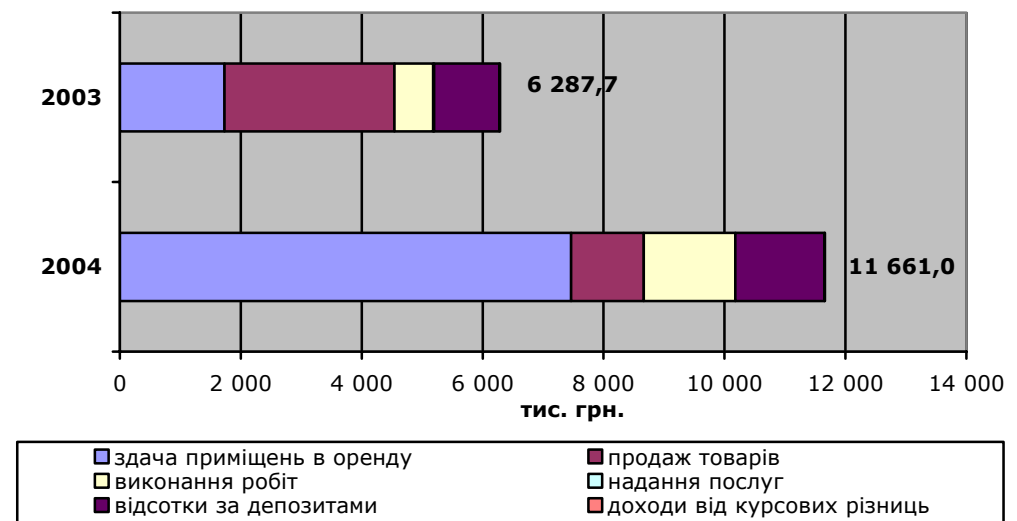
В 2004 році в два рази зменшились фінансові витрати, що пов'язано з погашенням в 2004 році всіх зобов'язань по короткостроковим банківським кредитам.

Структура витрат в 2003-2004 роках



Протягом 2000-2004 років товариство збільшує свої доходи за рахунок продажу промислових товарів, надання в оренду власних приміщень, приміщень наданих в суборенду, та виконання будівельних робіт. Доходи від діяльності по наданню в оренду приміщень 2004 році майже в 2 рази перевищували чистий обсяг продажу продукції.

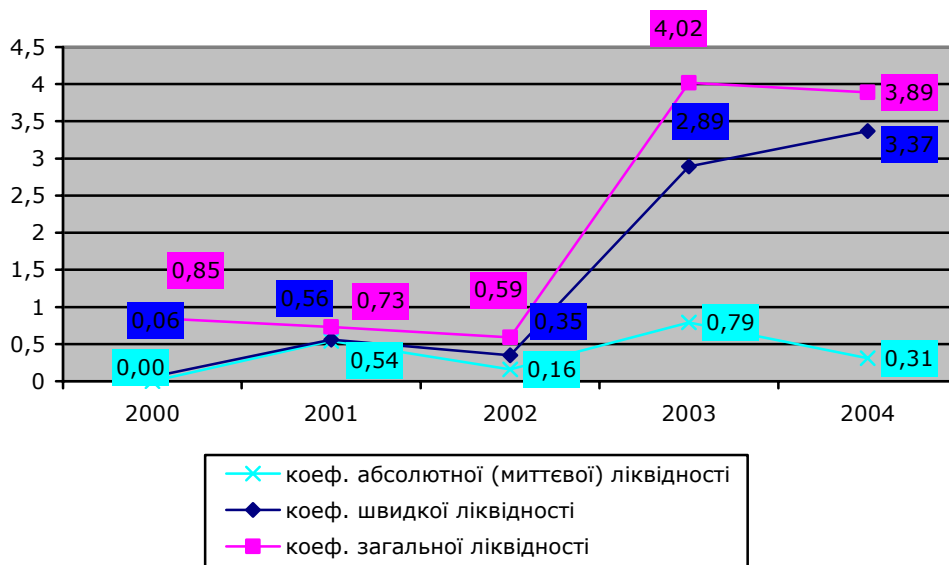
Структура доходів в 2003-2004 роках



Чистий прибуток ТОВ «МТН» в 2000 та в 2003 роках становив від'ємне значення: 4 913,4 тис. грн. та 793,5 тис. грн. відповідно. За результатами діяльності в 2004 році збиток товариства становив 1 450,7 тис. грн.

Протягом 2001-2002 років товариство отримувало чистий прибуток в розмірі 292 тис. грн. та 613,1 тис. грн. відповідно.

Динаміка показників ліквідності



Показники ліквідності ТОВ «МНТ» є високими, що є наслідком значного зростання та перевищення розміру поточних активів над поточними зобов'язаннями. Високі показники товариство демонструє лише протягом останніх двох років, в 2000-2003 роках показники знаходились на середньому рівні.

Показник миттєвої ліквідності характеризує спроможність товариства миттєво погасити свої поточні зобов'язання за рахунок короткострокових інвестицій та грошових коштів. Показник миттєвої ліквідності протягом 2000-2003 років поступово зростав за рахунок грошових коштів, а протягом 2004 років дещо знизився через збільшення поточних зобов'язань та зменшення грошових коштів. Значення є більшим за рекомендоване Національним банком України (не менше 0,2).

Показник швидкої ліквідності характеризує спроможність товариства погасити поточні зобов'язання за рахунок короткострокових інвестицій, грошових коштів та короткострокової дебіторської заборгованості. Цей показник протягом останніх п'яти років поступово зростав та на кінець 2004 року становив 3,37, що є більшим за рекомендоване НБУ значення (не менше 0,5). Динаміка показника відбувалась через більш стрімке зростання розміру короткострокової дебіторської заборгованості та грошових коштів порівняно з поточними зобов'язаннями.

Показник загальної ліквідності вказує на спроможність товариства забезпечити свої зобов'язання за рахунок поточних активів. Протягом 2000-2003 років показник збільшувався внаслідок більш динамічного зростання поточних активів порівняно з поточними зобов'язаннями, але в 2004 році цей показник дещо знизився та становив значення 3,89, що є більше за рекомендоване значення НБУ (не менше 2).

Показники рентабельності

Товариство працює збитково та показники рентабельності знаходяться на низькому рівні і подекуди мають від'ємне значення, що свідчить про нестабільність роботи товариства та неефективність використання своїх коштів.

Динаміка показників рентабельності

показник	роки				
	2000	2001	2002	2003	2004
рентабельність продажів	-182,61%	28,57%	17,96%	-23,14%	-53,66%
рентабельність власного капіталу	-255,63%	13,22%	87,75%	н/р	н/р
рентабельність активів	-74,21%	1,34%	2,25%	-1,52%	-2,25%

Отримані ТОВ «МНТ» збитки протягом 2000 року та 2003-2004 років вплинули на показники рентабельності, які мали від'ємне значення.

Протягом 2001-2002 років товариство отримувало прибуток та показники рентабельності значно виросли.

Показник рентабельності власного капіталу в 2003-2004 не розраховувався через від'ємне значення власного капіталу.

Показники структури капіталу

Кредитний ризик, пов'язаний з вкладанням коштів у зобов'язання товариства, також характеризується показниками фінансової стійкості та структури капіталу.

Динаміка показників структури капіталу та фінансової стійкості

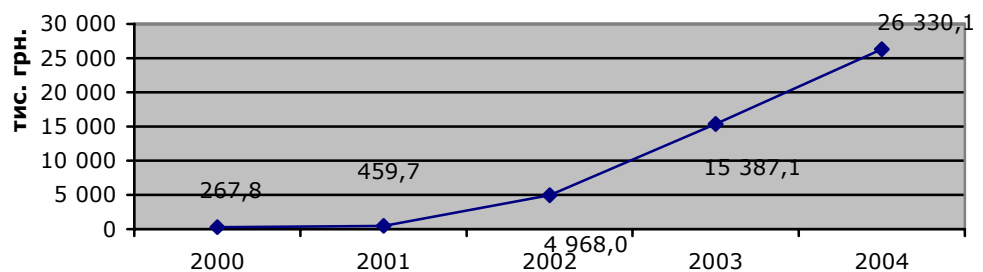
показник	роки				
	2000	2001	2002	2003	2004
Коефіцієнт фінансової незалежності (власні кошти / активи)	0,290	0,101	0,026	н/р	н/р
Співвідношення сумарних зобов'язань та активів	70,97%	89,88%	97,44%	100,18%	102,40%
Співвідношення сумарних зобов'язань та власного капіталу	244,47%	888,02%	3804,1%	н/р	н/р
Співвідношення довгострокових зобов'язань та активів	0,95%	0,29%	0,23%	86,12%	89,06%
Співвідношення довгострокових зобов'язань та необоротних активів	2,36%	0,84%	0,54%	198,17%	185,03%
Маневрованість власних коштів	-0,394	-2,405	-15,645	-----	-----

Показники фінансової незалежності, співвідношення сумарних зобов'язань і балансових показників свідчать про виключну залежність ТОВ «МТН» від позикових коштів. Особливо існує залежність від довгострокових зобов'язань про що свідчать співвідношення довгострокових зобов'язань до балансових показників, яке зросло в 2003-2004 роках внаслідок залучення довгострокових коштів. Така, залежність негативно впливає на фінансову стійкість товариства.

Коефіцієнт маневреності власних коштів дозволяє вирахувати частку власних коштів, яка може бути використана для поповнення необоротних активів або оборотних активів та приносити доход. Даний показник протягом 2000-2002 років мав від'ємне значення, а в 2003-2004 не розраховувався через від'ємне значення власного капіталу.

Дебіторська заборгованість

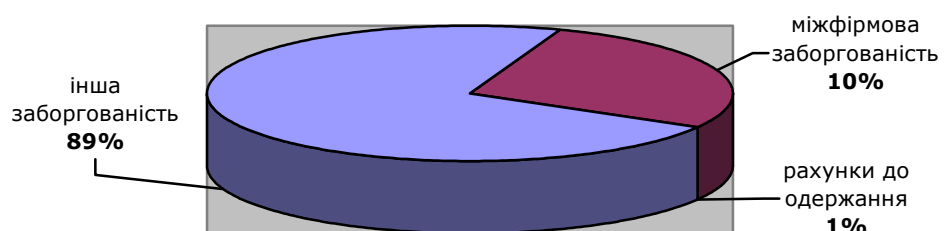
Динаміка дебіторської заборгованості



Дебіторська заборгованість ТОВ «МТН» протягом 2000-2004 років зросла майже в 10 разів та на кінець 2004 року становила 26 330,1 тис. грн. та складає біля 40% активів.

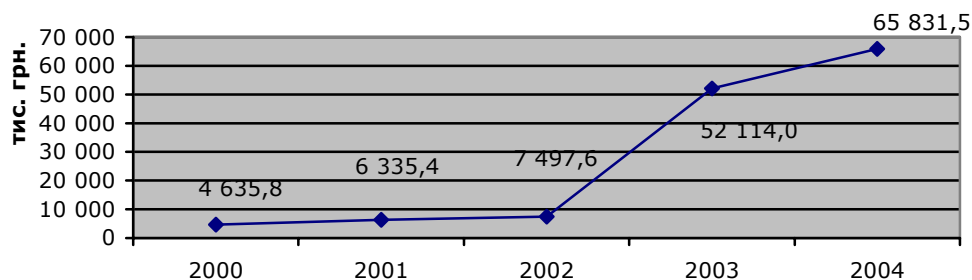
Дебіторська заборгованість сформована виключно за рахунок короткострокової дебіторської заборгованості.

Структура дебіторської заборгованості в 2004 році



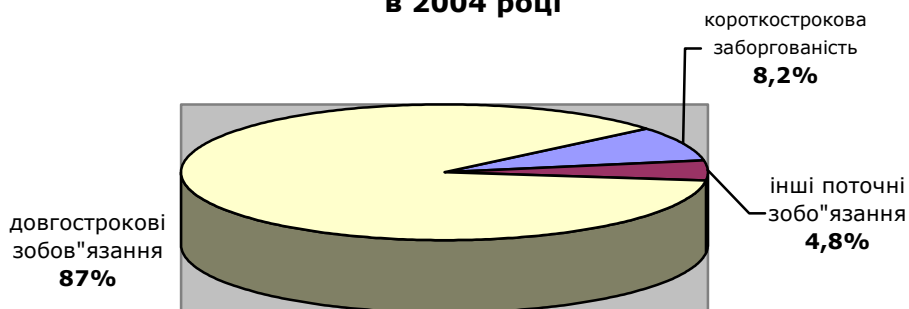
Збільшення дебіторської заборгованості пов'язано з зростанням обсягів ремонтно-будівельних робіт.

Динаміка кредиторської заборгованості



Кредиторська заборгованість товариства зростає протягом чотирьох років майже в 14 разів та на кінець 2004 року становила 65 831,5 тис. грн., що відповідає загальній динаміці розвитку товариства, за якої ця заборгованість є основним джерелом грошових коштів. Збільшення кредиторської заборгованості відбувся через отримання товариством зворотної фінансової допомоги, строк повернення якої настає в 2009 році.

Структура кредиторської заборгованості в 2004 році



**Інформація
про
випуск
облігацій**

Рішення про випуск облігацій ТОВ «МТН» було прийнято загальними зборами засновників, протокольне рішення від 28.03.2005 року №41.

Метою випуску облігацій та залучення коштів є поповнення оборотних коштів для здійснення господарської діяльності ТОВ «МТН» по фінансуванню будівництва чотирьохповерхового житлового будинку за адресою м. Київ, вул. Дегтярівська буд. №9-Л.

Будинок буде збудовано шляхом проведення реконструкції старого будинку, який знаходиться за цією адресою.

Основні показники будинку:

- загальна площа земельної ділянки - 65 соток;
- поверховість будинку – 4 поверхи, цокольний та мансардний поверхи;
- загальна площа комплексу – 9 500 м².

Емітент планує збудувати та ввести в експлуатацію будинок протягом 2005-2007 років.

Параметри випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні безпроцентні (цільові) облігації
Номинальна вартість:	265,00 грн.
Кількість облігацій:	37 730 штук
Загальний обсяг випуску:	9 998 450,00 грн.
Серія:	A №00001-37 730
Термін розміщення:	з 20.05.2005 року по 31.12.2007 року
Термін обігу:	з 20.05.2005 року по 31.12.2007 року
Термін погашення:	з 01.01.2008 року по 31.12.2008 року

Джерелом погашення безпроцентних (цільових) облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів, а саме 3 773 м² житлових та нежитлових приміщень.

Власник облігації має право при погашенні облігацій отримати відповідну кількість житлової/нежитлової площі в чотирьохповерховому будинку за вищенаведеною адресою, згідно серії облігації. Одна облігація дає право на отримання 0,1 м² загальної житлової/нежитлової площі приміщення.

Особа, що придбає облігації укладає з емітентом договір про резервування квартири або нежитлового приміщення, який регулює всі умови щодо надання приміщення у власність та у якому вказуються повні реквізити приміщення. Розміщення облігацій відбуватиметься за номінальною вартістю.

Погашення облігацій та отримання житлового/нежитлового приміщення проводиться за договорами купівлі/продажу (міни). Виконання сторонами своїх зобов'язань оформлюється актом.

Розміщення облігацій та оплата покупцем здійснюється відповідно до договору купівлі-продажу облігацій, кладеного з представником емітента - торговцем цінними паперами ТОВ «Фінансист» (м. Київ, вул. Ніжній Вал, 61, Ліцензія ДКЦПФР на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів

діяльність по випуску та обігу цінних паперів серія АА №770196 від 16.06.2004 року), який діє на підставі договору андеррайтингу №Е-005-05К від 30.03.2005 року.

У випадку якщо введення об'єкту будівництва в експлуатацію буде здійснено раніше дати початку погашення облігацій, то емітент має право здійснити довгострокове погашення.

Висновок

Проведений аналіз фінансового становища, ринкової позиції та розвитку ТОВ «МТН» в рамках процедури визначення кредитного рейтингу дозволяє визначити кредитний рейтинг випуску облігацій, емітентом яких виступає вищезазначене товариство на рівні uaBB.

тис. грн.

	2000	2001	2002	2003	2004
Актив	6 621,00	21 883,70	27 278,10	52 084,00	64 350,80
Поточні активи:	3 942,40	14 341,10	15 648,20	29 449,50	33 375,10
Грошові кошти	0,50	10 522,90	4 222,10	5 460,60	2 015,70
Короткострокові інвестиції	0,00	0,00	0,00	319,60	606,90
Короткострокова дебіторська заборгованість	267,80	459,70	4 968,00	15 387,10	26 330,10
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Товарно-матеріальні запаси	3 674,10	3 335,40	6 074,30	4 861,00	4 029,50
Видатки майбутніх періодів	0,00	0,00	370,90	3 294,60	370,90
Інші поточні активи	0,00	23,10	12,90	126,60	22,00
Довгострокові активи:	2 678,60	7 542,60	11 629,90	22 634,50	30 975,70
Земля, будинки та обладнання	75,00	4 943,50	3 758,40	12 464,90	15 884,90
Нематеріальні активи	19,90	15,40	18,70	23,10	22,40
Довгострокові інвестиції	2 583,70	2 583,70	3 878,70	2 877,60	3 157,40
Незавершені інвестиції	0,00	0,00	3 974,10	7 268,90	11 911,00
Інші довгострокові активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пасив	6 621,00	21 883,70	27 278,10	52 084,00	64 350,80
Поточні зобов'язання:	4 635,80	19 605,70	26 516,30	7 322,10	8 581,30
Короткострокові позики	0,00	13 270,30	19 018,70	0,00	0,00
Короткострокова кредиторська заборгованість	4 635,8	6 312,7	6 873,4	5 973,1	5 427,00
Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Резерви майбутніх видатків і платежів	63,10	63,10	63,10	63,10	63,10
Інші поточні зобов'язання	0,00	22,70	624,20	1 349,00	3 154,30
Довгострокові зобов'язання	63,10	63,10	63,10	44 855,00	57 313,30
Власний капітал:	1 922,10	2 214,90	698,70	-93,10	-1 543,80
Акціонерний капітал	2 189,20	2 189,20	50,30	50,30	50,30
Резерви і фонди	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
Додатковий капітал	6 990,80	6 990,80	7 000,40	7 002,10	7 002,10
Нерозподілений прибуток	-7 328,30	-7 035,50	-6 422,40	-7 215,90	-8 666,60
Інший власний капітал	68,50	68,50	68,50	68,50	68,50

тис. грн.

	2000	2001	2002	2003	2004
Чистий обсяг продажу	2 690,60	1 025,00	3 414,30	3 429,60	2 703,50
Собівартість	3 133,30	1 471,40	3 351,10	3 417,40	2 692,20
Валовий прибуток	-442,70	-446,40	63,20	12,20	11,30
Інші операційні доходи	268,50	614,20	1 073,00	1 867,60	4 518,90
Загальні витрати	114,30	123,00	647,40	1 730,70	5 961,20
Інші операційні витрати	40,50	19,70	297,70	431,60	678,30
Операційний прибуток	-637,40	-957,30	-660,10	-556,30	775,30
Проценти к отриманню	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Проценти до уплати	4 115,70	0,00	0,00	1 346,60	728,30
Інші позареалізаційні доходи	125,80	1 250,70	1 273,20	1 898,00	1 684,30
Інші позареалізаційні витрати	286,10	0,00	0,00	785,40	3 165,20
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	-4 913,40	292,80	613,10	-790,30	-1 433,90
Податок на прибуток	0,00	0,00	0,00	3,20	16,80
Чистий прибуток	-4 913,40	292,80	613,10	-793,50	-1 450,70