

Рейтинговий звіт GRIN 001-005

про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Град Інвест»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 255 283 348,8 грн.;• серії В – 4 887 786,4 грн.;• серії С – 4 010 400,0 грн. на загальну суму: 264 181 535,2 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій А-С – 111,4 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 2 291 592 шт.;• серії В – 43 876 шт.;• серії С – 36 000 шт. загальною кількістю: 2 371 468 шт.
Термін розміщення:	• серій А-С – з 14.10.2008 р. по 30.01.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-С – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.01.2012 р.
Термін погашення:	• серій А-С – з 01.02.2012 р. по 01.07.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	21.08.2008 р.
Дата визначення:	27.08.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	негативний

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 «Град Інвест» за II квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх наявних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій Емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Історія кредитного рейтингу

Дата	21.08.2008 р.	18.12.2008 р.	16.06.2009 р.	27.08.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	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.

Прогноз «негативний» вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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 «Град Інвест» підтримується:

- участю в проєкті будівництва житлово-офісного комплексу по вул. М. Островського, 40 у м. Києві (приміщення в якому мають бути передані за випуском облігацій) генпідрядника – ЗАТ «Київська будівельна компанія «Київбудком», який має значний досвід діяльності в будівельній сфері.

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

- зупиненням будівельних робіт на об'єкті будівництва житлово-офісного комплексу по вул. М. Островського, 40 у м. Києві, проєкт будівництва якого перебуває на початковій стадії реалізації;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи / Пасиви	3 346,4	3 048,4	15 717,7	13 452,1	411 983	413 223	421 815
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	1 802,0	371 246	287 888	298 904
Дебіторська заборгованість	903,1	402,4	3 131,4	2 049,7	17 189	105 027	106 882
Незавершене будівництво	2 386,9	2 640,6	6 483,9	9 128,9	10 514	10 960	11 092
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	11 096,5	4 582	6 034	3 798
Власний капітал	(-) 90,6	3 047,6	2 759,4	2 335,4	121 403	122 530	121 539

Джерело: ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	1 303,1	53,3	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(119,4)	(191,4)	(458,6)	(2 827)	1 127	136

Джерело: ТОВ «Град Інвест»

ТОВ «Град Інвест» зареєстровано 23.05.2005 р. у м. Києві. Основним напрямом діяльності підприємства є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості. На сьогодні поточна діяльність компанії спрямована на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту в м. Києві.

Статутний фонд ТОВ «Град Інвест» становить 125 000 000,0 грн., єдиним учасником Емітента є ВАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний». Через свого учасника Емітент входить до групи компаній, засновниками якої є три фізичні особи-резиденти України. Окрім ТОВ «Град Інвест», до складу групи входять ВАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний», ТОВ «Компанія з управління проектами «РЕАЛІТІ» та ТОВ «ОБІО».

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно зі статистичними даними, в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках проводилися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу відбувалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Цінова політика за проектами, де будівництво велося більш-менш активними темпами, залишалася стабільною.

ТОВ «Град Інвест» бере участь у проекті будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями, закладами громадського харчування та підземною автостоянкою по вул. М. Островського, 40 у Солом'янському районі м. Києва. Проектом передбачається зведення трьох житлових будинків №№ 1, 2, 3 з вбудовано-прибудованими приміщеннями (офісами, художніми майстернями, торговельними приміщеннями тощо) та підземним паркінгом. Загальна проектна площа квартир у комплексі складає 25 182,33 кв. м, нежитлових приміщень – 4 104,16 кв. м, паркінгу на 234 машино-місця – 8 106,55 кв. м.

Генпідрядник зобов'язується завершити виконання робіт за вказаним договором протягом I півріччя 2010 року. Ввести комплекс в експлуатацію планувалося в IV кварталі 2010 року. Наразі роботи на об'єкті не проводяться. Компанія тривалий час не може отримати ордер на тимчасове порушення благоустрою.

Загальна кошторисна вартість будівництва становить 360 239,6 тис. грн., у т.ч. будівельно-монтажних робіт – 256 452,7 тис. грн. Станом на кінець червня 2009 року обсяг незавершеного будівництва склав 11 092 тис. грн.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зросла на 8 592,0 тис. грн. (зі 413 223,0 тис. грн. до 421 815,0 тис. грн.) за рахунок збільшення обсягу поточних фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості на тлі зменшення грошових коштів. Основним елементом активу товариства є поточні фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на II квартал 2009 року були довгострокові зобов'язання, які переважно представлені цільовими облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Град Інвест» протягом 6 міс. 2009 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 136 тис. грн.

З метою фінансування будівельного проекту ТОВ «Град Інвест» використовує такий інструмент запозичень як цільові облігації. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання їй власникам 0,01 кв. м загальної площі обраного житлового, нежитлового приміщення та/або машино-місця у паркінгу. Джерелом погашення облігацій виступатимуть 22 915,92 кв. м загальної площі квартир, 438,76 кв. м – нежитлових приміщень та 360,00 кв. м – машино-місць паркінгу. 2 жовтня 2008 року ТОВ «Град Інвест» завершило розміщення цільових облігацій серій А-С загальним номінальним обсягом 264 181 535,20 грн. достроково. Прийняття Емітентом до погашення облігацій випуску облігацій відбуватиметься у терміни 01.02.2012 р. – 01.07.2012 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Град Інвест» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А.Г.Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «Град Інвест», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив						
I. Необоротні активи						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
знос	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	2 386,9	2 640,6	6 483,9	10 541	10 960	11 092
Основні засоби:						
залишкова вартість	54,7	3,9	29,1	37	34	30
первісна вартість	54,7	3,9	31,9	49	49	48
знос	0,0	0,0	2,8	12	15	18
Довгострокові фінансові інвестиції:						
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	531	531	531
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	2 441,6	2 644,5	6 513,0	11 082	11 525	11 653
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	1,1	0,3	252	252	252
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	873	873	873
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	102,1	0,0	25,7	10 914	98 684	100 428
первісна вартість	102,1	0,0	25,7	10 914	98 684	100 428
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	475,7	401,2	1 069,5	2 329	2 379	2 428
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	325,3	1,2	2 036,2	3 946	3 946	4 026
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	371 246	287 888	298 904
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	1,7	0,4	54,5	0	6	9
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	10 907	7 263	2 878
Інші оборотні активи	0,0	0,0	142,7	434	389	364
Усього за розділом II	904,8	403,9	9 204,7	400 901	401 698	410 162
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	413 223	421 815

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Пасив						
I. Власний капітал						
Статутний капітал	29,0	3 529,0	3 529,0	125 000	125 000	125 000
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(119,6)	(311,0)	(769,6)	(3 597)	(2 470)	(3 461)
Неоплачений капітал	0,0	170,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	(90,6)	3 047,6	2 759,4	121 403	122 530	121 539
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	285 893	284 499	296 449
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	0,0	0,0	285 893	284 499	296 449
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	2 705,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	137,0	0,0	214,8	104	130	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	6,4	0,1	0,0	0,0	3,0	2,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	6,0
зі страхування	1,1	0,0	0,0	0,0	7,0	7,0
з оплати праці	2,1	0,0	0,0	0,0	14,0	14,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	1	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	4 582	6 034	3 798
Усього за розділом IV	3 437,0	0,8	12 958,3	4 687	6 194	3 827
V. Доходи майбутніх періодів						
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	413 223	421 815

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
I. Фінансові результати						
Дохід від реалізації продукції	0,0	1 563,7	64,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	0,0	260,6	10,7	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	1 303,1	53,3	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0
Валовий:						
прибуток	0,0	1 303,1	48,9	0,0	0,0	0,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	277,2	0,0	0,0	8 255	4 082	20 302
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	1 920	114	280
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	278,2	982,2	261,7	13 747	5 674	20 222
Фінансові результати від операційної діяльності:						
прибуток	0,0	320,9	0,0	0,0	0	0
збиток	0,9	0,0	212,8	7 412	1 706	200
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	99 316	1 439	572
Інші доходи	0,1	46,9	1 928,0	2 159	89 760	95 410
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	96 885	0	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші витрати	118,6	559,2	2 169,8	5,0	88 366	95 646
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127	136
збиток	119,4	191,4	454,6	2 827	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	4,0	0,4	0	0
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127	136
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	0	0
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127	136
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	0	0

Додаток до рейтингового звіту №3

Графік виконання робіт з будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями, закладами громадського харчування та підземною автостоянкою по вул. М. Островського, 40 у м. Києві

Види робіт	Початок робіт	Завершення робіт
Підготовчі роботи	Вересень 2008	Листопад 2008
Влаштування випробувальних куцнів	Вересень 2008	Вересень 2008
Будинок №1, у т.ч.:	Жовтень 2008	Квітень 2010
Земельні роботи	Жовтень 2008	Жовтень 2008
Фундамент (палі, ростверк)	Жовтень 2008	Листопад 2008
Каркас	Грудень 2008	Серпень 2009
Цегляна кладка, покрівля	Квітень 2009	Листопад 2009
Внутрішні опоряджувальні роботи	Червень 2009	Грудень 2009
Зовнішні опоряджувальні роботи	Листопад 2009	Квітень 2010
Внутрішні мережі	Травень 2009	Жовтень 2009
Будинок №2, у т.ч.:	Листопад 2008	Травень 2010
Земельні роботи	Листопад 2008	Листопад 2008
Фундамент (палі, ростверк)	Грудень 2008	Січень 2009
Каркас	Січень 2009	Жовтень 2009
Цегляна кладка, покрівля	Травень 2009	Січень 2010
Внутрішні опоряджувальні роботи	Травень 2009	Березень 2010
Зовнішні опоряджувальні роботи	Листопад 2009	Травень 2010
Внутрішні мережі	Липень 2009	Квітень 2010
Будинок №3, у т.ч.:	Січень 2009	Червень 2010
Земельні роботи	Січень 2009	Січень 2009
Фундамент (палі, ростверк)	Лютий 2009	Травень 2009
Каркас	Червень 2009	Січень 2010
Цегляна кладка, покрівля	Вересень 2009	Березень 2010
Внутрішні опоряджувальні роботи	Червень 2009	Грудень 2009
Зовнішні опоряджувальні роботи	Лютий 2010	Червень 2010
Внутрішні мережі	Серпень 2009	Грудень 2009
Паркінг, у т.ч.	Червень 2009	Червень 2010
Земельні роботи	Червень 2009	Вересень 2009
Каркас	Вересень 2009	Січень 2010
Інженерні мережі	Жовтень 2009	Березень 2010
Внутрішні опоряджувальні роботи	Березень 2010	Червень 2010
Благоустрій території	Червень 2010	Вересень 2010
Всього	Вересень 2008	Вересень 2010



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Земельна ділянка під будівництво житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями, закладами громадського харчування та підземною автостоянкою по вул. М. Островського, 40 у м. Києві станом на 20.08.2008 р. та на кінець вересня 2008 р.

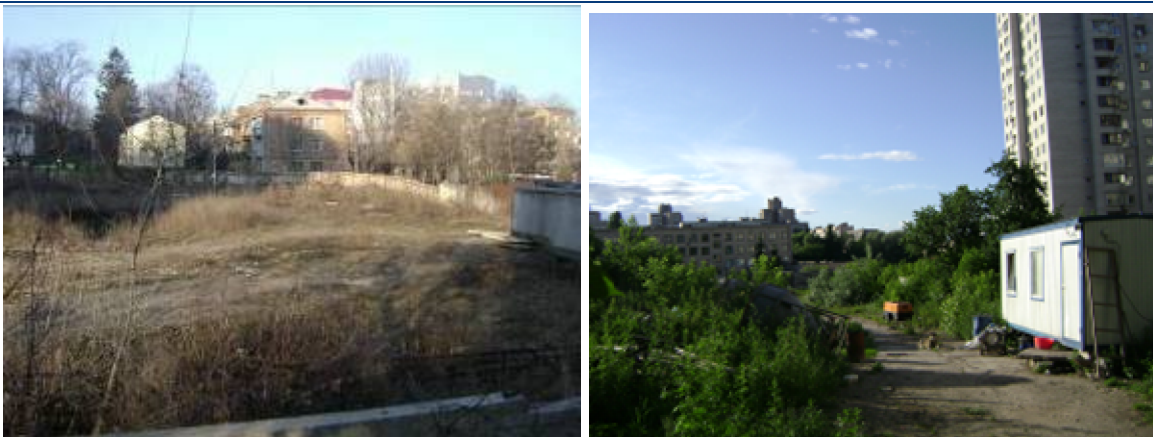


Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..3. Земельна ділянка під будівництво житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями, закладами громадського харчування та підземною автостоянкою по вул. М. Островського, 40 у м. Києві станом на середину березня 2009 р. та на червень 2009 р.