

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт TRND 001-007-short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргові зобов'язання ВАТ «Агрофірма «Троянда»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг емісії серій А-D:	серії А – 61 796 875,25 грн.; серії В – 21 723 383,00 грн.; серії С – 20 220 755,50 грн.; серії D – 25 355 797,50 грн. на загальну суму: 129 096 811,25 грн.
Обсяг емісії серій Е-Н:	серії Е – 61 915 418,95 грн.; серії F – 25 355 797,50 грн.; серії G – 22 050 572,50 грн.; серії H – 17 733 782,00 грн. на загальну суму: 127 055 570,95 грн.
Обсяг емісії серій І-М:	серії І – 51 022 675,00 грн.; серії J – 35 146 485,00 грн.; серії K – 159 933 450,00 грн.; серії L – 59 629 200,00 грн.; серії M – 34 445 400,00 грн. на загальну суму: 340 177 210,00 грн.
Кількість облигацій серій А-D:	серія А – 1 112 455 шт.; серія В – 391 060 шт.; серія С – 364 010 шт.; серія D – 456 450 шт. загальна кількість: 2 323 975 шт.
Кількість облигацій серій Е-Н:	серії Е – 1 114 589 шт.; серії F – 456 450 шт.; серії G – 396 950 шт.; серії H – 319 240 шт. на загальну кількість: 2 287 229 шт.
Кількість облигацій серій І-М:	серії І – 918 500 шт.; серії J – 632 700 шт.; серії K – 3 135 950 шт.; серії L – 1 169 200 шт.; серії M – 675 400 шт. загальною кількістю: 6 531 750 шт.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А - D – 55,55 грн.; серії Е - Н – 55,55 грн.; серії І - J – 55,55 грн.; серії K, L, M – 51,00 грн.
Термін розміщення:	серії А - D - з 18.02.2008 р. по 04.02.2009 р.; серії Е - Н - з 15.09.2008 р. по 15.11.2008 р.; серії І - J - з 02.03.2009 р. по 30.10.2009 р.; серії K, L, M – з 01.08.2009 р. по 01.08.2010 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до: серії А – 02.11.2009 р.; серії В, С, D – 01.12.2009 р.; серії Е - Н - по 01.12.2009 р.; серії І, J – по 01.12.2009 р.; серії K, L, M – по 01.07.2012 р.
Термін погашення:	серії А – з 03.11.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії В, С, D – 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії Е - Н - з 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії І, J – з 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії K, L, M – з 02.07.2012 р. по 01.12.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	04.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу та прогноз серій А-D:	uaB+, стабільний
Рівень кредитного рейтингу та прогноз серій Е-Н:	uaB,+ стабільний
Рівень кредитного рейтингу та прогноз серій І-М:	uaB,+ 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 ВАТ «Агрофірма «Троянда» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних 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 боргового зобов'язання серій А-Д обсягом 129,1млн. грн.

Дата	27.12.2007	24.06.2008	25.09.2008	13.11.2008	06.03.2009	04.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ВАТ «Агрофірма «Троянда» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних 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 боргового зобов'язання серій Е-Н обсягом 127,1 млн. грн.

Дата	24.06.2008	29.07.2008	25.09.2008	13.11.2008	06.03.2009	04.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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 облигації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ВАТ «Агрофірма «Троянда» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних 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 боргового зобов'язання серій I-M обсягом 340,2 млн. грн.

Дата	02.12.2008 р.	29.01.2009 р.	06.03.2009	04.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «+» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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 боргових зобов'язань ВАТ «Агрофірма «Троянда» підтримується:

- зростанням обсягу фінансування будівництва житлового комплексу «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві, який протягом I кварталу 2009 року, за даними компанії, збільшився з 204,8 млн. грн. до 263,2 млн. грн.;
- досвідом діяльності у будівельній сфері холдингу «К.А.Н. Девелопмент», до складу якого входить Генпідрядник проекту ТОВ «К.А.Н. Строй».

Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ВАТ «Агрофірма «Троянда» обмежується:

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- ризиком масштабності проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та благоустроєм пам'ятки природи «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві: загальна площа проекту, будівництво якого відбуватиметься XII чергами, складає 451,2 тис. кв. м;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	5 934,0	5 431,3	1 172 644,1	1 755 044,0	1 873 315,0
Власний капітал	5 110,2	2 616,1	1 116 239,2	1 169 261,0	1 165 396,0
Дебіторська заборгованість	192,1	228,1	7 748,8	359 731,0	481 473,0
Кредиторська заборгованість	823,3	484,8	84,0	219,0	5 058,0
Незавершене виробництво	800,1	0,0	40 864,3	197 952,0	233 683,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	1 605,2	978,2	1 446,3	105,0	297,0	39,0
Валовий прибуток/ збиток	(-) 281,8	(-) 616,0	1 419,7	105,0	247,0	37,0
Операційний прибуток/ збиток	(-) 602,8	(-) 2 494,4	(-) 173,1	(-) 126,0	4 397,0	1 026,0
Чистий прибуток/ збиток	(-) 602,8	(-) 2 494,4	(-) 1 410,9	(-) 1 018,0	3 396,0	1 024,0
ЕБИТДА	(-) 467,0	(-) 2 408,4	(-) 1 220,1	(-) 914,0	3 547,0	(-) 9 047,0

До 2006 року ВАТ «Агрофірма «Троянда» спеціалізувалася на вирощуванні квітів, а з 2006 року основною сферою діяльності ВАТ «Агрофірма «Троянда» стала діяльність, пов'язана з участю у реалізації інвестиційно-будівельних проектів зведення житлових будинків. Діяльність ВАТ «Агрофірма «Троянда» не потребує ліцензування.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. 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 унеможлилювати 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, відбуваються 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). Надалі також можна прогнозувати зниження орендних ставок, зростання рівня вакантності об'єктів. Абсолютні значення зазначених показників залежатимуть від стану економіки країни. ВАТ «Агрофірма «Троянда» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і нині реалізує проект житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва.

Для виконання будівельних робіт отримано дозвіл, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією м. Києва, дійсний до 08.10.2013 р. Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «К.А.Н Строй». Період виконання будівельних робіт складає 6 років.

Будівництво комплексу по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві розпочато у I кварталі 2007 року. Введення в експлуатацію I черги комплексу планується у IV кварталі 2009 року. Станом на 31.03.2009 р. за будівництвом I черги повністю закінчені роботи нульового циклу, завершено монолітний каркас на всіх низькоповерхових секціях, на високих здійснюється будівництво каркасу на рівні 24-го поверху, розпочата робота зі стягування підлоги, проводяться штукатурні та малярні роботи, тривають роботи із прокладання внутрішніх інженерних комунікацій (опалення, каналізації й водопроводу, електроустаткування), тривають роботи з утеплення фасаду. За будівництвом II черги здійснюються роботи з улаштування пальового поля. За даними компанії, фактично понесені витрати на будівництво, станом на 31.03.2009 р., становлять 263 171,3 тис. грн., або 13,4% від кошторису.

Метою емісії облігацій серій А-D (станом на 31.03.2009 р. розміщені у повному обсязі) є залучення фінансових ресурсів у сумі 129 096 811,25 грн. для фінансування будівництва секцій №№ 1,3, 3,3, 4,2, 2,2 (I черга) житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва, а також на придбання спеціалізованої техніки, механізмів та обладнання. Частина залучених коштів може бути спрямована на погашення банківських кредитів, одержаних Емітентом для інвестування в будівництво зазначеного об'єкта будівництва. Облігації забезпечені поручкою ТОВ «Фінінтермет» згідно з договором поручки №7/11/07 від 5 листопада 2007 року. Поручитель несе субсидіарну відповідальність за договором перед покупцем облігацій та зобов'язаний у разі порушення Емітентом обов'язку за випущеними облігаціями самостійно виплатити номінальну вартість облігацій. Результати фінансово-господарської діяльності Поручителя свідчать про обмежену можливість останнього у разі невиконання Емітентом своїх зобов'язань за запланованим випуском облігацій виконати зобов'язання відповідно до договору поручки укладеного з Емітентом.

Крім того, компанія здійснила другий випуск облігацій серіями Е-Н (станом на 31.03.2009 р. розміщені у повному обсязі) на загальну суму 127 055,6 тис. грн. Метою емісії облігацій серій Е-Н є залучення грошових коштів, які буде спрямовано на здійснення господарської діяльності Емітента, а саме фінансування будівництва секцій №№ 1.2, 2.1, 3.2 та 4.1 (I черга) житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм

пам'ятки природи «Крістова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва, на придбання спеціалізованої техніки, механізмів та обладнання та рефінансування (погашення) банківських кредитів, залучених Емітентом для будівництва вищезазначеного об'єкта будівництва.

Джерелами погашення облігацій виступають житлові приміщення в зазначених секціях житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Крістова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва з розрахунку

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ВАТ «Агрофірма «Троянда» збільшилась на 6,7% (на 118 271,0 тис. грн.) за рахунок оборотних активів, а саме короткострокової дебіторської заборгованості (переважно заборгованість компанії «Паритет-Інвест» за придбані облігації, а також видані аванси ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» за будівельно-монтажні роботи, тощо) та товарно-матеріальних запасів (реалізація інвестиційно-будівельного проекту). Пасиви товариства протягом аналізованого періоду збільшились переважно за рахунок довгострокових (отримані позики від ТОВ «Будспецсервіс» та нерезидента України – Юкреніан Проперті Девелопмент Холдінгз Лімітед, подальше розміщення облігацій) та поточних (переважно інших поточних зобов'язань) зобов'язань.

Протягом 2008 року основними джерелами доходів ВАТ «Агрофірма «Троянда» були: виручка від реалізації (здавання в оренду приміщень і надання послуг), інші операційні доходи (від реалізації валюти та матеріалів), інші звичайні доходи (оприбуткування матеріалів від ліквідації необоротних активів) та фінансові доходи (відсотки банку за депозитом). Витрати товариства в аналізованому періоді були сформовані собівартістю реалізованої валюти та матеріалів, нарахованими штрафами (за несвоєчасне подання річної та квартальної звітності), витратами на банківські послуги, послуги зв'язку, витратами на утримання приміщень (інші операційні витрати), персоналу (адміністративні витрати), а також іншими витратами (ліквідація необоротних активів, інші витрати пов'язані з поточною діяльністю товариства). Таким чином, результатом фінансово-господарської діяльності компанії у I кварталі 2009 року було отримано прибуток у розмірі 1 024,0 тис. грн.

З метою рефінансування заборгованості за кредитами, а також для фінансування витрат, пов'язаних з будівництвом житлового комплексу «Крістова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва ВАТ «Агрофірма «Троянда» користується позикою наданою нерезидентом України – Юкреніан Проперті Девелопмент Холдінгз Лімітед (Договір позики від 1 грудня 2008 року), з лімітом 142 100,0 тис. дол. США під 15% річних та терміном погашення – до 20 листопада 2011 року. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість компанії за отриманою позикою складає 41 999,97 тис. дол. США. Також для поповнення обігових коштів у березні 2009 року товариство отримало безвідсоткову позику від партнера компанії ТОВ «Будспецсервіс» на загальну суму 25 000,0 тис. грн. Погашення даної позики має відбуватися частинами, а саме: до 19.04.2009 р. компанія має повернути 20 000,0 тис. грн., інші 5 000,0 тис. грн. – до 16.06.2009 р. (станом на 01.06.2009 р. позика погашена у повному обсязі).

Станом на 31.03.2009 р. цільові облигації серій А-Д номінальним обсягом 129 096,8 тис. грн. зареєстровані (Свідоцтва ДКЦПФР №53/2/08 – №56/2/08) та розміщені у повному обсязі. У вересні 2008 року товариство повністю розмістило облигації серій Е-Н номінальним обсягом 127 055,6 тис. грн. та отримало постійні свідоцтва (Свідоцтва ДКЦПФР № 703/2/08 – №706/2/08).

Крім того, 19 лютого 2009 року, з метою залучення грошових коштів, які буде спрямовано на здійснення господарської діяльності Емітента, а саме фінансування будівництва I черги (нежитлових приміщень, напівпідземного паркінгу) та II черги (житлових приміщень (квартир), нежитлові приміщення та напівпідземного паркінгу) житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Крістерова гірка» по вулиці Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва, а також на придбання спеціалізованої техніки, механізмів та обладнання, ВАТ «Агрофірма «Троянда» зареєструвало цільові облигації серій І-М (Свідоцтва ДКЦПФР № 83/2/09-Т – 87/2/09-Т). Станом на 31.03.2009 р. у повному обсязі розміщені облигації серій І та J на загальну суму 86 169,2 тис. грн. Розміщення облигацій серій K, L, M починається у серпні 2009 року.

ВАТ «Агрофірма «Троянда» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і нині реалізує проект будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Крістерова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва.

Проектну документацію на будівництво житлового комплексу загальною площею 451,2 тис. кв. м було розроблено ТОВ «Архіматика» (Рисунок 1.1).



Рисунок 1.1. Макет житлового комплексу «Крістерова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Джерело: ВАТ «Агрофірма «Троянда»

Проект затверджений Київською міською службою Української державної інвестиційної експертизи, про що зроблено комплексний експертний висновок від 06.09.2007 р. (Таблиця 1.4). Будівництво житлової частини відбуватиметься

десятьма чергами. Одинадцятою чергою планується забудувати дитячий садок, дванадцятою – провести роботи з благоустрою парку «Крістєрова гірка».

Таблиця 1.4. Техніко–економічні показники проекту житлового комплексу «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки, у т.ч. парк «Крістєрова гірка»	га	17,28
	га	4,30
Площа забудови	кв. м	24 953,0
Поверховість	поверхів	2-25
Загальна площа будинків, в тому числі:	кв. м	451 164,0
- житлової частини	кв. м	359 849,0
- вбудованих приміщень,	кв. м	15 535,0
- напівпідземного паркінгу на 2 485 машино-місць	кв. м	75 780,0
Загальна площа дитячого садка	кв. м	3 251,0
Загальна площа квартир	кв. м	266 099,0
Загальна кількість квартир	кв. м	3 355,0
Загальний будівельний об'єм	куб. м	1 573 790,0

Джерело: комплексний експертний висновок Київської міської служби Укрінвестекспертизи від 06.09.2007 р.

ВАТ «Агрофірма «Троянда» орендує дві земельні ділянки по вул. Вишгородській, 45 у Київській міській ради на підставі рішення Київської міської ради № 361 від 29.03.2007 р.:

- площею 43 044 кв. м, що оформлено договором оренди з Київською міською радою від 05.08.2005 р. терміном на 15 років; нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 6 943 921,42 грн.; річну орендну плату встановлено у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки;
- площею 129 823 кв. м, що оформлено договором оренди з Київською міською радою від 05.08.2005 р. терміном на 15 років; нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 18 389 184,06 грн.; річну орендну плату встановлено у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки.

Згідно з рішенням Київської міської ради ВАТ «Агрофірма «Троянда» зобов'язане передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради 5% загальної площі будинку (крім службової).

Орендована земельна ділянка, призначена для будівництва багатоповерхового житлового будинку, розташована у Подільському районі м. Києва автомагістралей загальноміського значення – проспекту Правди та вул. Вишгородській.

ВАТ «Агрофірма «Троянда» доручило ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» виступати комісіонером та здійснювати представницькі функції від свого імені із забезпеченням виконання робіт з проектування, будівництва та введення в експлуатацію житлового комплексу «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у

м. Києві на підставі договору 0610Д від 02.10.2006 р. ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» бере на себе функції керуючої компанії та від свого імені, за рахунок замовника та за попереднім узгодженням з ним укладає договори з підрядними організаціями. ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» зобов'язується забезпечити будівництво об'єкта відповідно до затвердженої проектної документації, а також зобов'язується вчиняти правочини на умовах, найвигідніших для замовника, та економно й ефективно використовувати отримані від замовника кошти. ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» має право на отримання винагороди за вказані послуги. ВАТ «Агрофірма «Троянда» має право на здійснення контролю та нагляду за ходом та якістю виконання робіт. ВАТ «Агрофірма «Троянда» забезпечує наявність коштів у сумах та у строки згідно з графіками фінансування, своєчасно проводить фінансування робіт шляхом перерахування коштів на поточний рахунок ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» та сплачує йому винагороду за виконання останнім своїх обов'язків у встановлені строки. Після виконання умов договору 0610Д від 02.10.2006 р. ВАТ «Агрофірма «Троянда» набуває повні права на володіння, користування та розпорядження результатами проведених робіт.

Для виконання будівельних робіт був отриманий дозвіл, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією м. Києва №2786-Пд/Т від 08.10.2007 р., дійсний до 08.10.2013 р.

Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «К.А.Н Строй», яке згідно з договором генерального підряду з ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» № В-26 від 27.08.2007 р. зобов'язано виконати комплекс будівельно-монтажних робіт з будівництва житлового комплексу «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві. Період виконання будівельних робіт складає 6 років (Таблиця 1.5). Загальна вартість будівництва комплексу складає 1 960 711,9 тис. грн.

Будівництво комплексу по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві розпочато у II кварталі 2007 року. Завершити роботи зі зведення всього комплексу (включаючи будівництво дитячого садку та благоустрій парку «Крістєрова гірка») планується у I кварталі 2013 року.

Таблиця 1.5. Графік будівництва житлового комплексу «Крістєрова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Найменування робіт	2007			2008			2009			2010	2011	2012	2013
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV		
Підготовчий період													
Демонтаж будівель та споруд	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Винос інженерних мереж	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Тимчасові споруди, інженерні мережі та автодороги	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Перекладення інженерних мереж	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Інші роботи	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Основний період													
Зовнішні інженерні мережі	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Внутрішньоквартальні інженерні мережі	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
I черга будівництва													
Земляні та пальові роботи	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Спорудження підземної частини (у т.ч. паркінгу)	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Спорудження наземної частини	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Фасадні роботи	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
Вертикальне планування та благоустрій	[Bar chart showing activity from Q2 2007 to Q4 2009]												
II черга будівництва													
III черга будівництва													
IV черга будівництва													
V черга будівництва													
VI черга будівництва													
VII черга будівництва													
VIII черга будівництва													
IX черга будівництва													
X черга будівництва													
XI черга будівництва													
XII черга будівництва													

Джерело: ВАТ «Агрофірма «Троянда»

За даними компанії, фактично понесені витрати на будівництво, станом на 31.03.2009 р., становлять 263 171,3 тис. грн., або 13,4% від кошторису.

Запланована тривалість будівництва I черги комплексу загальною площею 81 620 кв. м складе 28 місяців. Введення в експлуатацію I черги комплексу планується у IV кварталі 2009 року.

Станом на 31.03.2009 р. за будівництвом I черги повністю закінчені роботи нульового циклу, завершено монолітний каркас на всіх низькоповерхових секціях, на високих здійснюється будівництво каркасу на рівні 24-го поверху, розпочата робота зі стягування підлоги, проводяться штукатурні та малярні роботи, тривають роботи із прокладання внутрішніх інженерних комунікацій (опалення, каналізації й

водопроводу, електроустаткування), тривають роботи з утеплення фасаду. За будівництвом II черги здійснюються роботи з улаштування пального поля.

Інформація про Генпідрядника

ТОВ «К.А.Н. Строй» належить до холдингу компаній «К.А.Н. Девелопмент», який очолює ТОВ «К.А.Н. Девелопмент». ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» здійснює девелоперську діяльність з 2001 року. За цей час компанією було спроектовано та зведено:

- офісний центр «Домінант» (клас «А»);
- розважальний центр «Arena Entertainment»;
- торговий комплекс «Arena City» (клас «Люкс»);
- низку автопаркінгів.

Наразі здійснюється будівництво комплексу (клас «Люкс») з паркінгом, SPA-салонем та фітнес-центром по вул. Січневого постання, 11-а у м. Києві. В стадії проектування перебувають ще 5 великих об'єктів.

Отже, ВАТ «Агрофірма «Троянда» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і нині реалізує проект будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Крістова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва.

Проектну документацію на будівництво житлового комплексу загальною площею 451,2 тис. кв. м було розроблено ТОВ «Архіматика». Проект затверджений Київською міською службою Української державної інвестиційної експертизи 06.09.2007 р. ВАТ «Агрофірма «Троянда» орендує дві земельні ділянки по вул. Вишгородській, 45 у Київській міській ради площею 43 044 кв. м та площею 129 823 кв. м. ВАТ «Агрофірма «Троянда» передало функції замовника ТОВ «К.А.Н. Девелопмент», доручило йому виступати комісіонером та здійснювати представницькі функції від свого імені при забезпеченні виконання робіт з проектування, будівництва та введення в експлуатацію житлового комплексу «Крістова гірка» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві.

Для виконання будівельних робіт було отримано дозвіл, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією м. Києва на виконання будівельних робіт, дійсний до 08.10.2013 р. Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «К.А.Н. Строй». Період виконання будівельних робіт складає 6 років. Загальна вартість будівництва комплексу складає 1 960 711,9 тис. грн.

Будівництво комплексу по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві розпочато у I кварталі 2007 року. Введення в експлуатацію I черги комплексу планується у IV кварталі 2009 року. Станом на 31.03.2009 р. за будівництвом I черги повністю закінчені роботи нульового циклу, завершено монолітний каркас на всіх низькоповерхових секціях, на високих здійснюється будівництво каркасу на рівні 24-го поверху, розпочата робота зі стягування підлоги, проводяться штукатурні та малярні роботи, тривають роботи із прокладання внутрішніх інженерних комунікацій (опалення, каналізації й водопроводу, електроустаткування), тривають роботи з утеплення фасаду. За будівництвом II черги здійснюються роботи з улаштування пального поля. За даними компанії, фактично понесені витрати на будівництво, станом на 31.03.2009 р., становлять 263 171,3 тис. грн., або 13,4% від кошторису.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій серій А-D ВАТ «Агрофірма «Троянда» підтверджено на рівні uaB+, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій серій Е-Н ВАТ «Агрофірма «Троянда» підтверджено на рівні uaB+, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій серій І-М ВАТ «Агрофірма «Троянда» підтверджено на рівні uaB+, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ВАТ «Агрофірма «Троянда», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	5 934,0	5 431,3	1 172 664,1	1 336 602,9	1 755 044,0	1 873 315,0
I. Необоротні активи:	4 465,0	2 745,7	1 116 236,7	1 115 334,8	1 115 885,0	1 110 825,0
Земля, будинки та обладнання	4 283,1	2 666,8	1 295,1	435,0	645,0	470,0
Нематеріальні активи	78,9	78,9	1 114 941,6	1 114 899,0	1 114 992,0	1 110 107,0
Довгострокові інвестиції	103,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	248,0	248,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи:	1 469,0	2 685,6	56 427,4	221 268,1	639 153,0	762 490,0
Грошові кошти	5,4	314,5	649,2	1 893,6	49 571,0	11 068,0
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	192,1	228,1	7 748,8	154 713,9	359 731,0	481 473,0
Товарно-матеріальні запаси	825,8	43,3	40 890,9	55 459,2	197 978,0	233 718,0
Інші оборотні активи	0,0	248,7	7 132,9	9 195,8	31 874,0	36 231,0
III. Видатки майбутніх періодів	445,7	1 851,0	5,6	5,6	6,0	0,0
Пасив	5 934,0	5 431,3	1 172 664,1	1 336 602,9	1 755 044,0	1 873 315,0
I. Власний капітал:	5 110,2	2 616,1	1 116 239,2	1 164 846,2	1 169 261,0	1 165 396,0
Статутний капітал	3 404,9	3 404,9	3 404,9	53 029,9	53 030,0	53 030,0
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий (неоплачений) капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(-) 1 204,8	(-) 3 698,9	(-) 5 109,7	(-) 6 127,7	(-) 1 713,0	(-) 690,0
Інший власний капітал	2 910,1	2 910,1	1 117 944,0	1 117 944,0	1 117 944,0	1 113 056,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	2 315,5	56 321,5	171 545,3	579 552,0	665 721,0
IV. Поточні зобов'язання:	823,8	499,7	103,4	211,4	6 231,0	42 198,0
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	823,3	484,8	84,0	136,2	219,0	5 058,0
Інші поточні зобов'язання	0,5	14,9	19,4	75,2	6 012,0	37 198,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Фінансові результати ВАТ «Агрофірма «Троянда», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	1 605,2	978,2	1 446,3	105,0	247,0	39,0
Собівартість	1 887,0	1 594,2	26,6	0,0	0,0	2,0
Валовий прибуток/ збиток	(-) 281,8	(-) 616,0	1 419,7	105,0	247,0	37,0
Загальні витрати	334,8	343,7	1 753,4	219,0	634,0	0,0
Інші операційні доходи	253,8	0,0	657,5	42,0	178 290,0	41 064,0
Інші операційні витрати	240,0	1 534,7	496,9	54,0	173 506,0	40 075,0
Операційний прибуток/ збиток	(-) 602,8	(-) 2 494,4	(-) 173,1	(-) 126,0	4 397,0	1 026,0
Фінансові доходи	0,0	0,0	1,6	1,0	35,0	10 240,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	0,0	0,0	215,1	42,0	48,0	9,0
Інші позаопераційні витрати	0,0	0,0	1 408,0	928,0	934,0	10 104,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(-) 602,8	(-) 2 494,4	(-) 1 364,4	(-) 1 011,0	3 546,0	1 171,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	46,5	7,0	151,0	147,0
Чистий прибуток/ збиток	(-) 602,8	(-) 2 494,4	(-) 1 410,9	(-) 1 018,0	3 396,0	1 024,0



Рисунок 1.2. Ступінь виконання будівельних робіт житлового комплексу «Крістова гірка» (I черга) по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві (зверху зліва-направо секції 4.2, 3.3, 1.3 та секції 2.2, 1.3; знизу зліва-направо секції 4.1, 3.2, 1.2, 2.1 та загальний вигляд будівництва) станом на 20.02.2009 р.



Рисунок 1.3. Ступінь виконання будівельних робіт житлового комплексу «Крістова гірка» (I черга) по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві (зверху зліва-направо секції 4.2, 3.3, 1.3, 2.2, 1.3 та секції 4.1, 3.2, 1.2, 2.1, знизу зліва-направо загальний вигляд будівництва I черги) станом на початок травня 2009 року