

Рейтинговий звіт GRIN 001-007 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:	19.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік в цілому, 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.	27.08.2009 р.	19.11.2009 р.	19.03.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	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 проекті 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, проект будівництва якого перебуває на початковій стадії реалізації;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, 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	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи / Пасиви	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	432 285	427 967
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	371 246	309 278	28 333
Дебіторська заборгованість	903,1	402,4	3 131,4	17 189	107 722	384 922
Незавершене будівництво	2 386,9	2 640,6	6 483,9	10 514	11 125	11 164
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	4 582	3 146	0,0
Власний капітал	(-) 90,6	3 047,6	2 759,4	121 403	118 311	115 753

Джерело: ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	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)	(3 092)	(5 650)

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. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від поживалення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

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 вересня 2009 року обсяг незавершеного будівництва склав 11 164 тис. грн.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» скоротилася на 4 318,0 тис. грн. (зі 432 285,0 тис. грн. до 427 967,0 тис. грн.) за рахунок зменшення обсягу поточних фінансових інвестицій. Основним елементом активу товариства є дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець 2009 року були довгострокові зобов'язання, які переважно представлені цільовими облігаціями товариства та власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Град Інвест» протягом 2009 року була збитковою. Розмір чистого збитку товариства склав 5 650 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 **aaB**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г.Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
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	11 125	11 164
Основні засоби:						
залишкова вартість	54,7	3,9	29,1	37	28	24
первісна вартість	54,7	3,9	31,9	49	49	49
знос	0,0	0,0	2,8	12	21	25
Довгострокові фінансові інвестиції:						
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	531	531	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом I	2 441,6	2 644,5	6 513,0	11 082	11 648	11 188
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
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
товари	0,0	0,0	0,0	873	0	0
Векселі одержані	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	101 821	379 663
первісна вартість	102,1	0,0	25,7	10 914	101 821	379 663
резерв сумнівних боргів	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	2 434	2 424
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	325,3	1,2	2 036,2	3 946	3 467	2 835
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	371 246	309 278	28 333
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	1,7	0,4	54,5	0	8	21
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	10 907	3 244	3 251
Інші оборотні активи	0,0	0,0	142,7	434	97	0
Усього за розділом II	904,8	403,9	9 204,7	400 901	420 601	416 779
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	432 285	427 967

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
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
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(119,6)	(311,0)	(769,6)	(3 597)	(6 689)	(9 247)
Неоплачений капітал	0,0	170,4	0,0	0,0	0	0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом I	(90,6)	3 047,6	2 759,4	121 403	118 311	115 753
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом II	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
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	285 893	310 797	264 182
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом III	0,0	0,0	0,0	285 893	310 797	264 182
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	2 705,5	0,0	0,0	0,0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0	45 796
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	137,0	0,0	214,8	104	0	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
з бюджетом	6,4	0,1	0,0	0,0	3	3
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	6	6
зі страхування	1,1	0,0	0,0	0,0	7	7
з оплати праці	2,1	0,0	0,0	0,0	15	15
з учасниками	0,0	0,0	0,0	1	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	4 582	3 146	2 236
Усього за розділом IV	3 437,0	0,8	12 958,3	4 687	3 177	48 032
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	432 285	427 967

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

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	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	33 147	33 733
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	1 920	400	501
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	32 758	33 818
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	11	586
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	976	1 460
Інші доходи	0,1	46,9	1 928,0	2 159	100 191	379 990
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	104 248	386 514
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
збиток	119,4	191,4	454,6	2 827	3 092	5 650
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	0	0
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	3 092	5 650
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Чистий:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	3 092	5 650



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.



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.