

Рейтинговий звіт GRIN 001-004

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 облигації
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.
Номинальна вартість однієї облигації:	• серій А-С – 111,4 грн.
Кількість облигацій:	<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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	16.06.2009 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 I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу.

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.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	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.

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:

- призупиненням проведення 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;
- збитковою діяльністю Емітента протягом останніх років;
- нерегульованістю 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
Активи / Пасиви	3 346,4	3 048,4	15 717,7	13 452,1	411 983	413 223
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	1 802,0	371 246	287 888
Дебіторська заборгованість	903,1	402,4	3 131,4	2 049,7	17 189	105 027
Незавершене будівництво	2 386,9	2 640,6	6 483,9	9 128,9	10 514	10 960
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	11 096,5	4 582	6 034
Власний капітал	(90,6)	3 047,6	2 759,4	2 335,4	121 403	122 530

Джерело: ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

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

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.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. 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.

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 планується у 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 I кв. 2009 року фінансування проекту склало 10 514 тис. грн.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зросла на 1 240,0 тис. грн. зі 411 983,0 тис. грн. до 413 223,0 тис. грн. за рахунок збільшення обсягу дебіторської заборгованості на тлі зменшення грошових коштів на поточних фінансових інвестицій. Основним елементом активу товариства є поточні фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу були довгострокові зобов'язання, які переважно представлені цільовими облигаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Град Інвест» протягом I кварталу 2009 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 1 127 тис. грн.

З метою фінансування будівельного проекту ТОВ «Град Інвест» використовує такий інструмент запозичень як цільові облігації. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання їм 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	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009
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	9 128,9	10 541	10 960
Основні засоби:						
залишкова вартість	54,7	3,9	29,1	25,5	37	34
первісна вартість	54,7	3,9	31,9	3,9	49	49
знос	0,0	0,0	2,8	6,4	12	15
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	0,0	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	9 154,4	11 082	11 525
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	1,1	0,3	0,0	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	0,0	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	62,7	10 914	98 684
первісна вартість	102,1	0,0	25,7	62,7	10 914	98 684
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	1 542,4	2 329	2 379
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	444,6	3 946	3 946
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	1 802,0	371 246	287 888
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	1,7	0,4	54,5	377,1	0	6
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	10 907	7 263
Інші оборотні активи	0,0	0,0	142,7	68,9	434	389
Усього за розділом II	904,8	403,9	9 204,7	4 297,7	400 901	401 698
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	13 452,1	411 983	413 223

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009
Пасив						
I. Власний капітал						
Статутний капітал	29,0	3 529,0	3 529,0	3 529,0	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)	(1 193,6)	(3 597)	(2 470)
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	2 335,4	121 403	122 530
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	0,0	285 893	284 499
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	0,0	285 893	284 499
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	0,0	104	130
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	2,1	0,0	3,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
зі страхування	1,1	0,0	0,0	6,1	0,0	7,0
з оплати праці	2,1	0,0	0,0	12,0	0,0	14,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	1	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	11 096,5	4 582	6 034
Усього за розділом IV	3 437,0	0,8	12 958,3	11 116,7	4 687	6 194
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	13 452,1	411 983	413 223

Додаток до рейтингового звіту №2

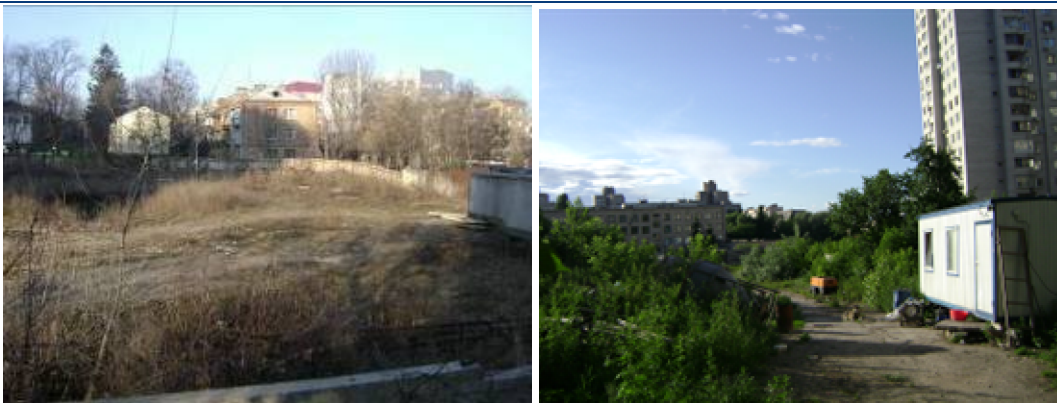
Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Град Інвест», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	3 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	819,4	8 255	4 082
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	1 414,5	1 920	114
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	278,2	982,2	261,7	464,7	13 747	5 674
Фінансові результати від операційної діяльності:						
прибуток	0,0	320,9	0,0	0,0	0,0	0
збиток	0,9	0,0	212,8	1 059,8	7 412	1 706
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	9 572,2	99 316	1 439
Інші доходи	0,1	46,9	1 928,0	0,0	2 159	89 760
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	9 506,2	96 885	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші витрати	118,6	559,2	2 169,8	5,0	5,0	88 366
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127
збиток	119,4	191,4	454,6	998,8	2 827	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	4,0	0,4	0,4	0
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127
збиток	119,4	191,4	458,6	999,2	2 827	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	0,0	1 127
збиток	119,4	191,4	458,6	999,2	2 827	0

Додаток до рейтингового звіту №3. Інформація про реалізацію будівельних проектів Емітента



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 середину червня 2009 р.