

Рейтинговий звіт GRGN-01 - і

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового інструменту

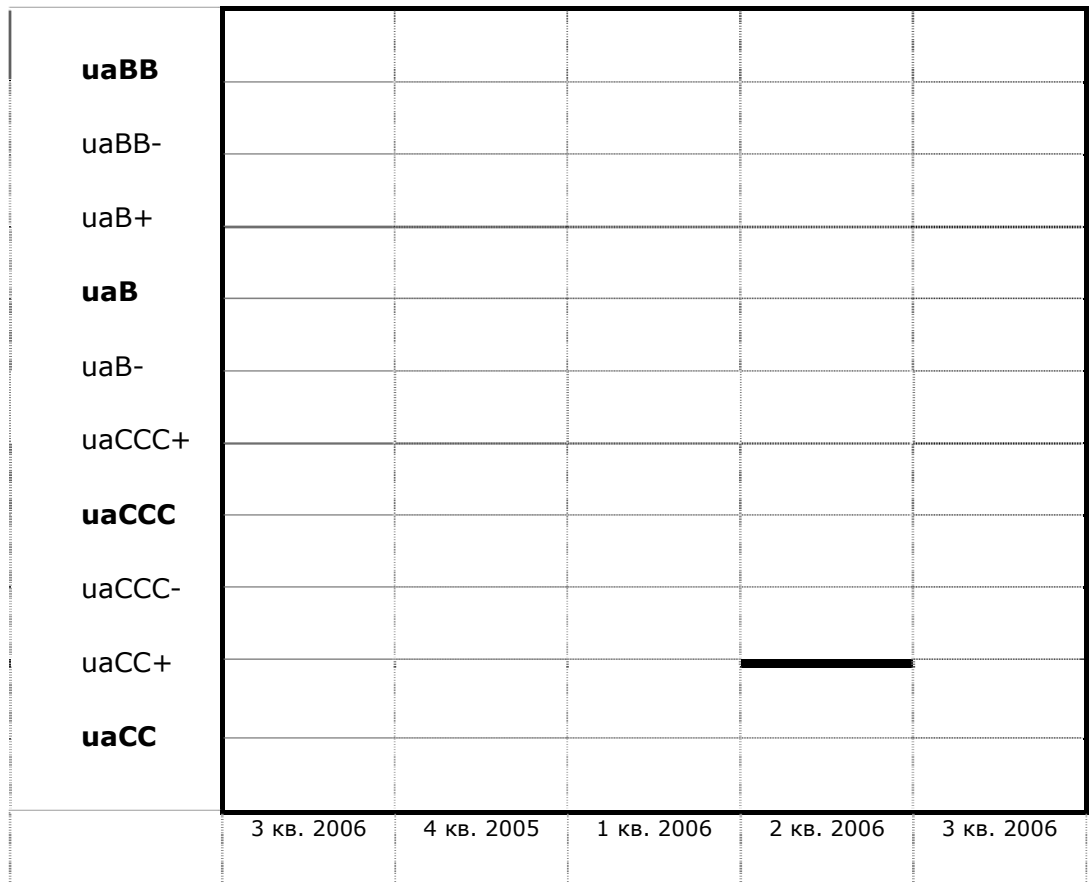
<u>Тип рейтингу:</u>	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Українською Національною шкалою кредитних рейтингів
<u>Емітент:</u>	ТОВ «Виробничо-інвестиційна компанія «ГорГан»
<u>Тип боргового інструменту:</u>	іменні безпроцентні (дисконтні) облігації
<u>Серія:</u>	А №000 001-500 000
<u>Форма випуску:</u>	документарна
<u>Обсяг емісії:</u>	5 000 000,0 грн.
<u>Номінальна вартість:</u>	10,0 грн.
<u>Кількість:</u>	500 000 штук
<u>Термін обігу:</u>	з 01.08.06 року по 31.07.16 року
<u>Термін розміщення:</u>	з 01.08.06 року по 01.08.10 року
<u>Термін погашення:</u>	з 31.07.16 року по 04.08.16 року
<u>Рівень кредитного рейтингу боргового інструменту:</u>	uaCC+
<u>Прогноз:</u>	стабільний
<u>Дата визначення:</u>	16.06.2006 року

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового інструменту 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 фінансову звітність ТОВ «Виробничо-інвестиційна компанія «ГорГан» за 2005 рік та I квартал 2006 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ТОВ «Виробничо-інвестиційна компанія «ГорГан» у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг базується 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*



█ Довгостроковий кредитний рейтинг

Рейтинг боргового зобов'язання рівня **uaCC** в умовах українського фінансового ринку означає **ВИСОКУ ВІРОГІДНІСТЬ НЕВИКОНАННЯ** позичальником цього боргового зобов'язання.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу

- Наявність досвіду здійснення підрядних робіт.

Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу

- Емітент був зареєстрований в жовтні 2005 року, що унеможлиблює визначення якості динаміки його розвитку.
- Відсутність досвіду забудівлі й реалізації житлових приміщень, а також публічного залучення коштів для фінансування будівництва.
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій пов'язаних, з будівництвом та з залученням фінансування.

*Основні
балансові
показники,
тис. грн.*

показник	звітна дата	
	31.12.05	31.03.06
Актив	241,7	413,6
Власний капітал	60,1	72,7
Дебіторська заборгованість	182,2	43,9
Кредиторська заборгованість	181,6	340,9
Поточні зобов'язання	181,6	340,9
Товарно-матеріальні запаси	26,6	290,0

*Основні
показники
фінансово-
господарської
діяльності
тис. грн.*

показник	звітний період	
	2005 рік	3 місяці 2006 року
Чистий обсяг продажу	8,3	0,0
Собівартість	0,0	0,0
Операційний прибуток	8,3	0,0
Чистий прибуток (збиток)	8,3	0,0
ЕВІТДА	8,7	0,3

**Основні
відомості
про
Емітента**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Виробничо-інвестиційна компанія «ГорГан» (далі – ТОВ «ВІК «ГорГан») було зареєстроване Долинською районною державною адміністрацією Івано-Франківської області 24.10.2005 р. Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А00 №645246. Код за ЄДРПОУ 33715210.

Юридична адреса: 77500, Івано-Франківська область, Долинський район, м. Долина, вул. Б. Хмельницького, 13.

Основним напрямом діяльності компанії є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Компанія також надає послуги зі здійснення підрядних будівельних робіт.

ТОВ «ВІК «ГорГан» не має досвіду реалізації проектів, пов'язаних з будівництвом житлових та нежитлових приміщень.

ТОВ «ВІК «ГорГан» у січні 2006 р. здійснювало реконструкцію Волинської обласної Державної податкової інспекції.

На нинішньому етапі розвитку поточна діяльність ТОВ «ВІК «ГорГан» спрямована на фінансування будівництва трьох житлових будинків у м. Долина Івано-Франківської області по вул. Кардинала Любачівського.

За всіма зазначеними проектами ТОВ «ВІК «ГорГан» є Замовником та Інвестором.

З метою забезпечення фінансування будівництва трьох житлових будинків компанія планує випустити безпроцентні (дисконтні) облігації номінальним обсягом 5,0 млн. грн., які є предметом рейтингування.

Статутний фонд товариства станом на 31.03.2006 р. становить 100,0 тис. грн., який, за даними фінансової звітності, повністю сплачений.

Учасниками компанії є такі особи:

учасник	частка в статутному фонді, грн.	частка в статутному фонді
Кошинець Василь Васильович	50 000	50%
Іваночко Любомир Святославович	50 000	50%
Всього	100 000	100%

Розподіл часток між учасниками ТОВ «ВІК «ГорГан» не дозволяє Кошинцю В.В. та Іваночку Л.С., які володіють по 50% статутного фонду, одноосібно здійснювати контроль над діяльністю товариства.

За даними ТОВ «ВІК «ГорГан», компанія не має дочірніх підприємств, філій та представництв і не володіє більше ніж 10% статутного капіталу інших підприємств. Штрафні санкції у розмірі, що перевищує 10 000 грн., до підприємства не застосовувались. Претензій до підприємств, які знаходяться на розгляді в суді, немає. Товариство не входить до складу фінансово-промислових груп або об'єднань. Компанія не користується банківськими кредитами та не має позабалансових чи заставних зобов'язань.

Органи управління

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

Управління товариством та контроль за його діяльністю здійснюють:

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

Вищим органом управління товариством є **Загальні збори учасників**, які обирають Голову товариства. Збори учасників проводяться в разі потреби, але не рідше одного разу на рік. До компетенції Зборів учасників належать визначення основних напрямків діяльності товариства і затвердження його планів та звітів про їх виконання, внесення змін до статуту та інше.

Управління поточною діяльністю товариства здійснюється виконавчим органом – **Дирекцією**, яку очолює **Генеральний директор**. Дирекція підзвітна зборам учасників і організує виконання їх рішень. Дирекція вирішує всі питання діяльності товариства, крім тих, які належать виключно до компетенції Зборів учасників. Генеральний директор без доручення діє від імені товариства, представляє його у відносинах з усіма підприємствами, організаціями, установами та громадянами, укладає угоди, контракти та виконує інші дії, що впливають зі статутних завдань товариства. Члени дирекції не можуть бути головою або членом контрольного органу товариства.

Загальні збори учасників товариства можуть формувати органи, що здійснюють постійний контроль за фінансово-господарською діяльністю виконавчого органу. Порядок створення та повноваження контрольного органу (**Ревізійна комісія**) встановлюється Загальними зборами учасників, з власної ініціативи контрольного органу або на вимогу учасників товариства. Для здійснення контролю за фінансовою діяльністю товариства згідно з рішенням Загальних зборів учасників може призначатися аудиторська перевірка.

Інформація про посадову особу ТОВ «ВІК «ГорГан»

П.І.Б	посада	освіта, кваліфікація	стаж роботи на даній посаді
Лаврінок Михайло Іванович	Генеральний директор	Вища, економіст	2 місяці

Загальна чисельність штатних працівників станом на 31.03.2006 р. складає 4 особи.

*Юридичні
аспекти
діяльності
з залучення
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 акта залучення грошових коштів для фінансування будівництва за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають ознаки 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 є фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню відповідно до законодавства і, яка після 1 січня 2004 року, повинна надаватись лише фінансовими закладами.

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. Цим Законом внесені певні зміни відносно можливості здійснення житлового будівництва за окремими договірними схемами, 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, 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. Окрім цього, 14.01.2006 року набрали чинності зміни до Закону «Про інвестиційну діяльність», яким забороняється використовувати інвестиційні угоди для залучення коштів для будівництва житла.

Відповідно до Закону №978 повноваження з залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) і фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність цих фондів полягає в тому, що при входженні у ФФБ його учасники вносять грошові кошти в довірче управління з метою отримання нерухомості у власність у випадку закриття фонду. При створенні ФОН кошти вкладаються у сертифікати фонду, власник яких отримує дохід від інвестицій в проекти з нерухомістю накопиченого капіталу. Зараз в Україні вже створено декілька ФФБ, а ФОН поки що відповідного розвитку не отримали.

ФФБ та ФОН не є юридичними особами, і управлінням їхньою діяльністю займається управитель, який обов'язково має статус фінансової установи. Щоб підвищити гарантії виконання фінансовою компанією обов'язків перед інвесторами, законодавчо прийняті обмеження використання грошових коштів довірцелів, а також введено обов'язкове страхування ризиків будівельно-монтажних робіт, порушення термінів будівництва, неякісного виконання робіт та інше. Змінами до зазначеного Закону від 15.12.2005 року було дозволено управителям ФФБ залучати та інвестувати кошти в будівництво необмеженої кількості об'єктів, що з одного боку дозволятиме управителю вкласти кошти в менш ризиковані будівельні проекти, а із іншого боку – недобросовісний управитель може використовувати цей механізм для

будівництва фінансової піраміди.

Основним недоліком фінансування проектів через фонди є складність адміністрування їх діяльності з боку забудовника і відсутність можливості створення вторинного ринку для інвестора. Таким чином, цей вид фінансування погано відповідає потребам портфельного інвестора і більше зорієнтований на залучення коштів з боку кінцевих покупців нерухомості.

Також в українському правовому полі існує декілька варіантів фінансування будівництва за допомогою цінних паперів. Зараз в Україні набула популярності практика залучення грошових коштів шляхом розміщення безпроцентних (цільових) облігацій, предметом погашення яких виступає квартира або житлова/нежитлова площа. Як правило, такі облігації випускають підприємства, що виступатимуть у ролі забудовника або інвестора, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором (власником облігацій). Емітенту цих облігацій надається фінансування під безпроцентні цінні папери, що знімає навантаження з обслуговування процентного боргу. На інтерес інвестора впливають ліквідність облігацій, які обертаються на фондовому ринку, та очікуване зростання їх курсової вартості.

Крім цього, процедура емісії облігацій в Україні добре прописана і є прозорою та зрозумілою для фондових операторів, що не завжди можна сказати про інші інструменти. Прозорість операцій з облігаціями і можливість виводу їх у лістинг бірж і торговельних систем створюють підстави для організації ліквідного вторинного ринку. Для банків такі цінні папери цікаві і як якісний заставний актив.

Проте широке застосування схеми фінансування будівництва за допомогою випуску облігацій може припинитись вже у травні 2008 року. Це пов'язано з набранням чинності 12 травня 2006 року нової редакції Закону «Про цінні папери й фондовий ринок України», прийнятий 23 лютого 2006 року, що вводить обмеження максимального розміру емісії облігацій юридичними особами на рівні трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, надаваного третіми особами. Беручи до уваги специфіку будівельного бізнесу, яка передбачає залучення значного обсягу коштів на будівництво, які як правило в багато разів перевищують не тільки власний капітал, але й валюту балансу, можна прогнозувати що протягом наступних двох років будівельні компанії спробують «запастися» цим борговим інструментом і наростити власний капітал.

Огляд галузі будівництва житлової та комерційної нерухомості в Івано-Франківській області

Українська економіка в останні 5 років демонструє високі темпи росту. Загальне зростання української економіки позначалося на обсягах капітальних інвестицій, у тому числі і на будівництві.

В останні роки в Україні спостерігається тенденція до зростання обсягів житлового будівництва. За даними Комітету статистики України, в період з 2000 по 2004 року обсяги введеного в експлуатацію житла зросли на 36,1% - з 5,6 млн. до 7,6 млн. м² загальної площі. В 2005 році, за розрахунками Міністерства будівництва та архітектурної політики, було 8 млн. м² житла, що на 6% більше, ніж минулого року.

Будівництво в регіональному розрізі розвивається нерівномірно, найбільшими темпами зростають торгово-промислові та туристично розвинуті міста, при цьому регіони розвиваються більш активно. Так, в 2004 році зросло житлове будівництво у 22 регіонах країни (у 2003 році – у 21), найбільше, в 1,7 рази, - у Чернівецькій області, в 1,6 – у Запорізькій, в 1,4 рази – в Автономній Республіці Крим, **Івано-Франківській**, Житомирській та Львівській областях. Слід зазначити, що протягом останніх трьох років приріст обсягів будівництва житла спостерігався у кожному третьому регіоні.

Майже половину (49%) житла введено в експлуатацію у 7 регіонах: м. Києві, Донецькій, Івано-Франківській, Київській, Львівській, Одеській та Харківській областях. За обсягом житлового будівництва перше місце посідає м. Київ, в якому п'ятий рік поспіль будується понад 1 млн. м² житла.

Одним з найвагоміших факторів, що пояснює високі ціни на об'єкти будівництва, є стійкий попит. Найбільшим попитом сьогодні користується житло підвищеної комфортності з поліпшеним плануванням, середнього рівня цін.

За підсумками I кварталу поточного року житлове будівництво зросло у 22 регіонах, більше всього – в Закарпатській, Івано-Франківській, Одеській, Вінницькій і Тернопільській областях. Разом з тим скоротились обсяги введення житла в експлуатацію в Дніпропетровській, Чернігівській, Кіровоградській і Луганській областях, а також в АР Крим.

Івано-Франківська область посідає 5 місце в Україні за обсягами залучення інвестицій у житлове будівництво.

В 2005 році Івано-Франківська область зменшила обсяги здачі в експлуатацію житла на 10,2% - до 331,5 тис. кв. м. Торік в області було здано в експлуатацію 1 842 житлових будинки.

Введення житла в експлуатацію в Івано-Франківській області

	2002 рік	2003 рік	2004 рік	2005 рік	I квартал 2006 року
Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м ²	227,7	252,6	365,3	331,5	90,6
Введено в експлуатацію будівель, одиниць	1366	1468	1842	1336	309

За обсягами уведеного в 2005 році в експлуатацію житла Івано-Франківщина посідає шосте місце серед областей України.

За результатами I кварталу 2006 року в Івано-Франківській області введено в експлуатацію 90,6 тис. м² житла, що майже на 40% більше, ніж за аналогічний період 2005 року. Більша частина житла в області (близько 80%) побудована індивідуальними забудовниками.

Протягом останніх чотирьох років в Івано-Франківській області намітилася тенденція до поступового збільшення обсягів введення в експлуатацію житла.

ТОВ «ВІК «ГорГан» не має досвіду реалізації будівельних проектів, проте має досвід здійснення підрядних робіт: у січні 2006 р. підприємство здійснило реконструкцію Волинської обласної Державної податкової інспекції.

На сучасному етапі розвитку ТОВ «ВІК «ГорГан» здійснює реалізацію таких будівельних проектів у м. Долина Івано-Франківської області:

- 7-ми поверхового 42-квартирного житлового будинку загальною площею 2 300 м² по вул. Кардинала Любачівського, 7.
- 7-ми поверхового 42-квартирного житлового будинку загальною площею 2 300 м² по вул. Кардинала Любачівського, б/н.
- 9-ти поверхового 54-квартирного житлового будинку загальною площею 3 200 м² по вул. Кардинала Любачівського, б/н.

Проект з будівництва 42-квартирного житлового будинку у м. Долині по вул. Кардинала Любачівського, 7

ТОВ «ВІК «ГорГан» на правах Замовника та Інвестора здійснює реалізацію проекту з будівництва 7-и поверхового 42-квартирного житлового будинку, що розташований на земельній ділянці в м. Долина за адресою по вул. Кардинала Любачівського, 7, загальною проектною житловою площею 2 300,0 м².

Техніко-економічні показники

Показник	Одиниця виміру	Кількість
Площа забудови	м ²	566,3
Загальна площа будинку	м ²	2 948,0
Загальна площа квартир	м ²	1 465,3
Житлова площа квартир	м ²	1 167,0
Будівельний об'єм всього	м ³	14 950,0
у т. ч. підвал	м ³	1 870,0

Будівельні роботи проводяться на земельній ділянці загальною площею 0,49 га, на якій дозволено ТОВ «ВІК «ГорГан» будівництво багатоповерхових житлових будинків згідно з Рішенням №96 від 23.03.2006 року Долинської міської ради Івано-Франківської області.

Також, ТОВ «ВІК «ГорГан» уклало договір оренди земельної ділянки з Долинською міською радою від 17.01.2006 року терміном на п'ять років з метою здійснення будівництва та обслуговування трьох житлових будинків.

Для здійснення будівництва житлового будинку Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю Івано-Франківської області видала ТОВ «ВІК «ГорГан» дозвіл на виконання будівельних робіт №31 від 14.04.2006 р. Строк дії дозволу до 01.06.2007 р.

26 березня 2006 року було укладено договір підряду на капітальне будівництво з ТОВ «Спецбуд-Долина» (ліцензія на здійснення будівельної діяльності серія АБ №323899 від 21.03.2002 р., термін дії ліцензії – 21 березня 2011 року).

Будівництво першого житлового будинку почато в I кварталі 2006 року та планується завершити в III кварталі 2007 року. ТОВ «ВІК «ГорГан» планує отримати дохід від реалізації будинку у розмірі 1,25 млн. грн.

Графік виконання будівельних робіт

Вид робіт	Термін
Мурування стін	червень-січень 2007 р.
Влаштування покрівлі	січень-квітень 2007 р.
Монтаж вікон	жовтень-січень 2007 р.
Штукатурка стін	серпень-листопад 2006 р. березень-липень 2007 р.
Монтаж дверних блоків	квітень-травень 2007 р.
Влаштування цементної стяжки	травень-червень 2007 р.
Влаштування інж. мереж	червень-вересень 2007 р.
Зовнішнє опорядження фасаду	квітень-липень 2007 р.
Облагородження східної клітки	вересень-жовтень 2007 р.
Благоустрій	вересень-жовтень 2007 р.

Станом на 16 червня 2006 р. будівельні роботи по зазначеному житловому будинку виконано на 25%.



Стан будівництва першого житлового будинку ТОВ «ГорГан» у м. Долина по вул. Любачівського, 7 на 06.06.2006 р.

Щодо стану будівництва інших двох будинків, то на сьогоднішній день ТОВ «ВІК «ГорГан» погоджує проект житлових будинків і планує отримати дозвільні документи для здійснення їх будівництва до кінця 2006 року.

Таким чином, ТОВ «ВІК «ГорГан» планує почати будівництво другого житлового будинку в кінці 2006 року, а завершити протягом другого кварталу 2009 року. По третьому житловому будинку компанія планує почати будівництво протягом III кварталу 2008 року, а завершити у січні 2010 року.

З метою забезпечення фінансування будівельних робіт з будівництва трьох житлових будинків ТОВ «ВІК «ГорГан» планує здійснити емісію безпроцентних (дисконтних) облігацій серії А на суму 5,0 млн. грн., які є предметом рейтингування.

Отже, на дійсний час ТОВ «ВІК «ГорГан» здійснює реалізацію трьох багатопверхових житлових будинків. Станом на 16 червня 2006 р. будівельні роботи по першому будинку виконано на 25%. Планова здача першого будинку в експлуатацію III квартал 2007 р. Здати в експлуатацію другий будинок планується протягом II кварталу 2009 р., а третій – протягом

І кварталу 2010 р. З метою забезпечення фінансування будівництва зазначених житлових будинків ТОВ «ВІК «ГорГан» планує випустити безпроцентні (дисконтні) облігації загальним номінальним обсягом 5 000 000,00 грн., які є предметом рейтингування. Використання цього інструменту дозволить компанії здійснити оптимізацію грошових потоків за рахунок відстроченого терміну сплати податків та інших переваг.

*Інформація
про
запланований
випуск
облігацій*

Рішення про випуск облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ «ВІК «ГорГан», протокольне рішення №1 від 22.02.2006 року.

Метою використання фінансових ресурсів, залучених від продажу облігацій, є здійснення господарської діяльності емітента з фінансування будівництва трьох житлових будинків у м. Долина Івано-Франківської області по вул. Кардинала Любачівського.

Параметри випуску облігацій

<u>Тип боргового інструменту:</u>	іменні безпроцентні (дисконтні) облігації
<u>Серія:</u>	A №000001-500000
<u>Форма випуску:</u>	документарна
<u>Обсяг емісії:</u>	5 000 000,0 грн.
<u>Номінальна вартість:</u>	10,0 грн.
<u>Кількість:</u>	500 000 штук
<u>Термін обігу:</u>	з 01.08.06 року по 31.07.16 року
<u>Термін розміщення:</u>	з 01.08.06 року по 01.08.10 року
<u>Термін погашення:</u>	з 31.07.16 року по 04.08.16 року

Джерелом погашення облігацій є кошти підприємства, що залишаються після розрахунків з бюджетом і сплати інших обов'язкових платежів.

Доходом за облігацією є різниця між номінальною вартістю, яка сплачується емітентом при погашенні облігації, та ціною облігації, за якою вона була придбана покупцем.

Продаж облігацій планується здійснювати за ціною, яка не може бути менше 65% від номінальної вартості та не вище 95% номінальної вартості облігацій.

Ціна продажу облігацій у перший день первинного розміщення становить 65% від номінальної вартості облігацій. У наступні дні ціна продажу облігацій визначається товариством з урахуванням попиту та ринкових умов розміщення, але не нижче 65% від номінальної вартості облігацій та не вище 95% номінальної вартості облігацій.

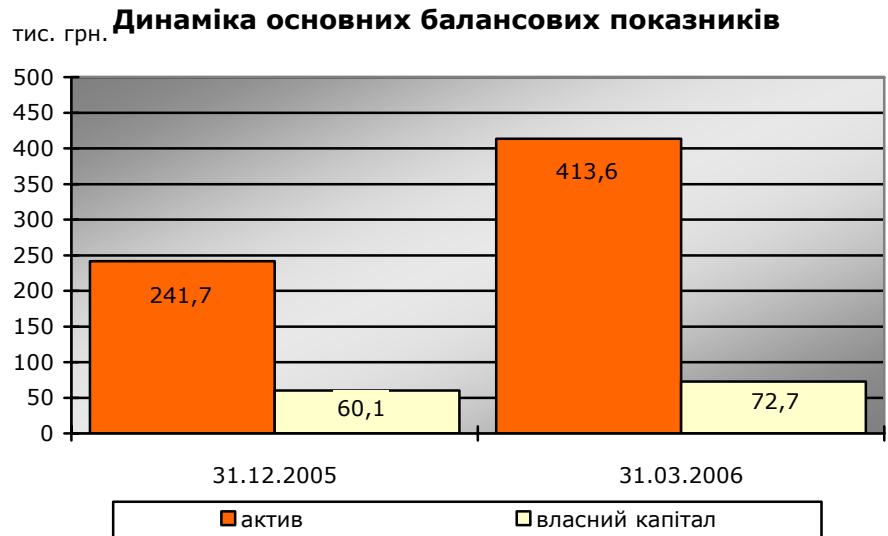
Первинне розміщення облігацій ТОВ «ГорГан» здійснюється через торгівця цінними паперами – ТОВ «Фінансова компанія «Декра», код ЄДРПОУ 24685310 за адресою: Україна, м. Івано-Франківськ, вул. Чорновола, 103. Ліцензія ДКЦПФР серія АБ №113255 від 20.10.2004р.

Умовами випуску облігацій дострокове погашення не передбачається.

Балансові показники

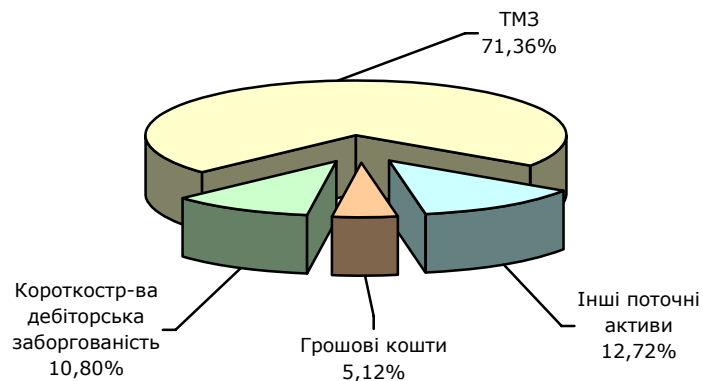
Фінансовий аналіз ТОВ «ВІК «ГорГан» проводився за даними фінансової звітності 2005 року та I кварталу 2006 року.

Протягом звітного періоду валюта балансу компанії зростає з 0,24 млн. грн. до 0,41 млн. грн. В I кварталі 2006 року валюта балансу збільшилась на 58,4% та становила 0,41 млн. грн.



Поточні активи переважно складаються з товарно-матеріальних запасів (71,4%), інших поточних активів (13%) та дебіторської заборгованості (11%).

Структура поточних активів станом 31.03.2006 року



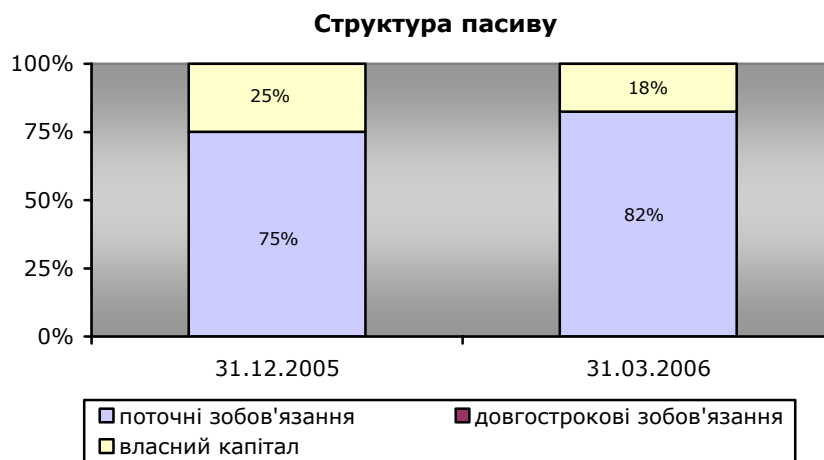
Станом на 31.03.2006 р. товарно-матеріальні запаси сформовані з виробничих запасів, а саме з будівельних матеріалів на суму 0,29 млн. грн.

Дебіторська заборгованість станом на 31.03.2006 р. переважно сформована за рахунок іншої дебіторської заборгованості, а саме за поставлені матеріальні цінності у сумі 0,03 млн. грн., й також за рахунок заборгованості за розрахунками з бюджетом (0,014 млн. грн.).

Стаття інші поточні активи станом на 31.03.2006 р. сформована за рахунок податкових зобов'язань з ПДВ (сплачено ПДВ з коштів отриманих за інвестиційними договорами), які становлять 0,052 млн. грн.

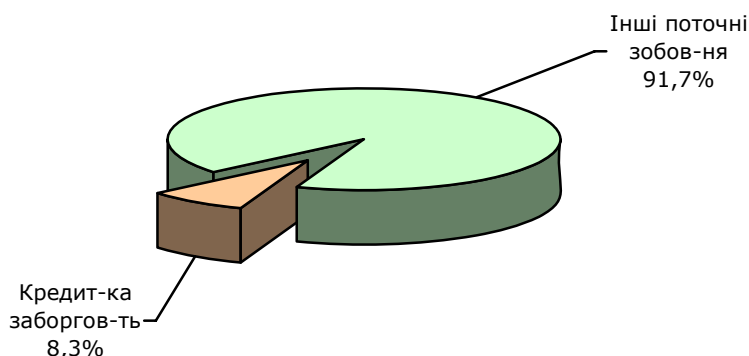
Довгострокові активи станом на кінець березня 2006 року формують основні засоби (0,0072 млн. грн.). Основні засоби сформовані з комп'ютерної техніки та будівельних інструментів.

Протягом 2005 року та I кварталу 2006 року структура пасиву компанії не зазнавала значних змін.



Основним джерелом поповнення обігових коштів ТОВ «ГорГан» протягом 2005 року та I кварталу 2006 року виступали поточні зобов'язання, а саме інші поточні зобов'язання, які сформовані з розрахунків отриманих авансів від інвесторів (0,31 млн. грн.) та кредиторської заборгованості за будівельні матеріали (0,028 млн. грн.). Протягом періоду існування компанія не використовувала банківські кредити.

Структура поточних зобов'язань станом на 31.03.2006 року



В I кварталі 2006 р. зростає частка поточних зобов'язань з 75% до 83% пасиву через збільшення інших поточних зобов'язань, а саме через заборгованість розрахунків з постачальниками будівельних матеріалів (з 0,18 млн. грн. у 2005 р. до 0,34 млн. грн. у I кварталі 2006 р.).

Власний капітал ТОВ «ВІК «ГорГан» I кварталу 2006 р. зріс на 17%, порівняно з результатом 2005 року, та становив 0,073 млн. грн., що стало наслідком поповнення статутного капіталу. Станом на кінець березня 2006 р. власний капітал формують: статутний капітал (0,1 млн. грн.) та непокритий збиток (0,027 млн. грн.).

Таким чином, структура активу ТОВ «ВІК «ГорГан» свідчить, що компанія вже почала здійснювати інвестиційно-будівельну діяльність. Протягом I кварталу 2006 року нею було придбано будівельні матеріали для здійснення будівельних робіт. Придбання цих матеріалів відбувалось за рахунок коштів інвесторів.

Також, за період існування компанія не користувалась банківськими та іншими кредитами.

*Показники
фінансово-
господарської
діяльності*

Чисті обсяги продажу ТОВ «ВІК «ГорГан» протягом 2005 року є незначними, а протягом I кварталу 2006 року компанія взагалі не здійснювала фінансово-господарської діяльності.

Протягом 2005 року компанія отримувала доходи від ремонтних, водопровідних, каналізаційних, бетонних та залізобетонних робіт, а також від монтажу і встановлення збірних конструкцій.

Основними статтями витрат ТОВ «ВІК «ГорГан» в 2005 році є адміністративні та виробничі витрати.

За результатами діяльності 2005 року чистий прибуток компанії становив 0,0083 млн. грн.

У наступні 2006-2008 роки компанія також планує отримувати доходи від таких видів робіт: покриття дахів металочерепицею (0,225 млн. грн.), штукатурні роботи, роботи з покриття підлоги і стін плиткою та внутрішні роботи (0,2 млн. грн.), бетонні роботи (0,02 млн. грн.), встановлення огорожі (0,015 млн. грн.), а також планує отримувати доходи від здачі устаткувань в оренду (0,025 млн. грн.).

Таким чином, компанії протягом 2005 року здійснювала фінансово-господарську діяльність в незначних обсягах, а в I кварталі 2006 року взагалі її не здійснювала. Реалізація першого житлового будинку, задача якого відбудеться в третьому кварталі 2007 року, покращить фінансово-господарські показники товариства.

Висновок

За результатами аналізу фінансового становища, ринкової позиції та розвитку кредитний рейтинг випуску дисконтних (безпроцентних) облігацій, емітентом яких виступатиме ТОВ «ВІК «ГорГан», визначено на рівні **uaCC+**, прогноз **«стабільний»**.

тис. грн.

показник	звітна дата	
	31.12.2005	31.03.2006
Актив	241,7	413,6
Поточні активи:	239,0	406,4
Грошові кошти	5,1	20,8
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	182,2	43,9
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	26,6	290,0
Видатки майбутніх періодів	0,0	0,0
Інші поточні активи	25,1	51,7
Довгострокові активи:	2,7	7,2
Земля, будинки та обладнання	2,7	7,2
Нематеріальні активи	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	0,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0
Пасив	241,7	413,6
Поточні зобов'язання:	181,6	340,9
Короткострокові позики	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	2,9	28,3
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0
Резерви майбутніх видатків і платежів	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	178,7	312,6
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0
Власний капітал:	60,1	72,7
Статутний фонд	74,5	100,0
Резерви і фонди	0,0	0,0
Додатковий капітал (неоплачений капітал)	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 14,4	(-) 27,3
Інший власний капітал	0,0	0,0

тис. грн.

показник	звітний період	
	2005	3 місяці 2005
Чистий обсяг продажу	8,3	0,0
Собівартість	0,0	0,0
Валовий прибуток	8,3	0,0
Загальні витрати	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0
Операційний прибуток	8,3	0,0
Фінансові доходи	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	0,0	0,0
Інші позаопераційні витрати	0,0	0,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	8,3	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0
Чистий прибуток	8,3	0,0