

## **Рейтинговий звіт GRIN 001-013 про оновлення 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"><li>• серії А – 255 283 348,8 грн.;</li><li>• серії В – 4 887 786,4 грн.;</li><li>• серії С – 4 010 400,0 грн.</li></ul> 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"><li>• серії А – 2 291 592 шт.;</li><li>• серії В – 43 876 шт.;</li><li>• серії С – 36 000 шт.</li></ul> 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 оновлення:	30.08.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, 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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Град Інвест» за II квартал та I півріччя 2011 року 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	18.12.2008	18.06.2010	18.11.2010	11.03.2011	23.06.2011	30.08.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaCCC** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- збільшенням обсягу здійснених інвестицій за проектом будівництва житлово-офісного комплексу по вул. М. Островського, 40 у м. Києві до 19,7 млн. грн. (станом на 31.03 2011 р. – 13,5 млн. грн.).

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

- значною затримкою в ході виконання 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 у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	15 718	411 983	429 739	428 185	463 490	469 336	414 798
Поточні фінансові інвестиції	5 876	371 246	28 333	3 501	22 912	24 862	203 975
Дебіторська заборгованість	3 131	17 189	384 922	408 559	421 623	414 792	174 973
Незавершене будівництво	6 484	10 514	11 164	11 243	13 356	13 546	19 652
Інші поточні зобов'язання	12 743	4 582	0,0	1 270	49 529	55 518	7
Власний капітал	2 759	121 403	115 753	124 123	121 102	119 275	118 582

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»*

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажів	53	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(457)	(2 827)	(5 650)	6 598	3 577	(1 827)	(2 520)

*Джерело: фінансова звітність 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.

Підприємство здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у м. Києві. У I півріччі 2011 року в м. Києві виконано будівельних робіт на суму 4 950,9 млн. грн., що на 9,5% більше проти січня–червня попереднього року. За характером будівництва обсяги робіт розподілилися таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 91,5% від загального обсягу, решта – з капітального (6,1%) та поточного (2,4%) ремонту. За даними компанії SV Development, у м. Києві протягом січня-липня 2011 року було здійснено 8 334 угод купівлі-продажу житла, що на 19,3% більше, ніж протягом аналогічного періоду 2010 року. Цьому сприяло деяке поживлення іпотечного кредитування. Так, протягом I півріччя 2011 року середні відсоткові ставки по іпотечним кредитам знизились на 3-4% до рівня 17-18% річних і до кінця поточного року прогнозується поступове зниження ще на 2%. Значного відновлення обсягів продажу житлової нерухомості на ринку м. Києва слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

На сьогодні ТОВ «Град Інвест» бере участь у реалізації проекту 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.

Протягом тривалого періоду роботи на об'єкті не проводились. 05.11.2010 р. ТОВ «Град Інвест» отримало Дозвіл на виконання будівельних робіт з терміном дії до 31.07.2013 р. Наразі роботи на об'єкті поновлено.

Загальна кошторисна вартість будівництва становить 360 239,6 тис. грн., у т.ч. будівельно-монтажних робіт – 256 452,7 тис. грн. Станом на кінець II кварталу 2011 року обсяг незавершеного будівництва склав 19 652,0 тис. грн. (станом на 31.03.2011 р. - 13 546,0 тис. грн.). На початок липня 2011 року на об'єкті виконані роботи з підготовки ділянки під будівництво, а саме: демонтовано нежитлові будівлі, що знаходилися на ділянці; виконано перекладку інженерних мереж; завезено матеріали для влаштування підпірної стіни, завершені роботи з підготовки котловану для влаштування пального поля. Здійснено улаштування підпірної стіни та стін перекриття паркінгу, проводяться роботи з влаштування пального поля.

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зменшилась на 54 538,0 тис. грн. (на 11,6%), до рівня в 414 798,0 тис. грн., за рахунок оборотних активів, переважно дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги. Необоротні активи товариства протягом аналізованого періоду зросли на 20,6% (на 6 120,0 тис. грн.) до 35 789,0 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва. Розмір необоротних активів займає 8,6% валюти балансу.

Оборотні активи Емітента в аналізованому періоді зменшились на 60 658,0 тис. грн. (на 13,8%) до 379 009,0 тис. грн., через зниження обсягу дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги. Слід відмітити істотне зростання обсягу поточних фінансових інвестицій до 203 975, тис. грн. На оборотні активи припадає більше 90% валюти балансу підприємства.

У II кварталі 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Град Інвест» залишаються довгострокові зобов'язання – 264 182,0 тис. грн. (63,7% валюти балансу), які повністю сформовані заборгованістю за облігаціями власного випуску. Розмір довгострокових зобов'язань в аналізованому періоді не змінився. Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.06.2011 р. дорівнювали 32 034,0 тис. грн. (7,7% валюти балансу), основною складовою яких є поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 31 131,0 тис. грн. Протягом аналізованого періоду підприємство не залучало банківських кредитів.

Протягом I півріччя 2011 року ТОВ «Град Інвест» одержувало доходи за рахунок здавання у суборенду нежитлові приміщення, нарахованих відсотків на залишки коштів на поточних рахунках, а також від операцій з цінними паперами. Витрати підприємства в зазначеному періоді були сформовані за рахунок оренди нежитлового приміщення, заробітної плати адміністративного персоналу, послуг банку, амортизації основних засобів, собівартості реалізованих цінних паперів, а також витрат від неопераційної курсової різниці пов'язаної з перерахунком заборгованості за довгостроковою позицією в іноземній валюті. Таким чином, за результатами діяльності у I півріччі 2011 року ТОВ «Град Інвест» отримало збиток у сумі (-) 2 520,0 тис. грн.

У своїй діяльності ТОВ «Град Інвест» користується позицією. Станом на 30.06.2011 р. заборгованість товариства за позицією складала 31 131,0 тис. грн.

02.10.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А, В, С за № 792-794/2/08 відповідно. Станом на 30.06.2011 р. облігації зазначених серій розміщено у повному обсязі, на загальну суму 264 181,5 тис. грн.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*О. К. Самойлова*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**



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

Показник	2007	2008	2009	30.06.2010	2010	31.03.2011	30.06.2011
<b>Актив</b>							
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>6 513</b>	<b>11 082</b>	<b>12 960</b>	<b>13 034</b>	<b>18 944</b>	<b>29 669</b>	<b>35 789</b>
Незавершене будівництво	6 484	10 541	11 164	11 243	13 356	13 546	19 652
Основні засоби	29	37	24	19	14	13	27
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	3 500	14 036	14 036
Відстрочені податкові активи	0	0	1 772	1 772	2 074	2 074	2 074
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>9 205</b>	<b>400 901</b>	<b>416 779</b>	<b>415 151</b>	<b>444 546</b>	<b>439 667</b>	<b>379 009</b>
Запаси	0	1 125	252	252	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	26	10 914	379 663	403 254	418 813	411 993	149 600
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1 070	2 329	2 424	2 431	2 387	2 410	3 530
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 036	3 946	2 835	2 874	423	389	21 843
Поточні фінансові інвестиції	5 876	371 246	28 333	3 501	22 912	24 862	203 975
Грошові кошти та їх еквіваленти	55	10 907	3 272	2 839	11	13	61
Інші оборотні активи	143	434	0	0	0	0	0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>15 718</b>	<b>411 983</b>	<b>429 739</b>	<b>428 185</b>	<b>463 490</b>	<b>469 336</b>	<b>414 798</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>2 759</b>	<b>121 403</b>	<b>115 753</b>	<b>124 123</b>	<b>121 102</b>	<b>119 275</b>	<b>118 582</b>
Статутний капітал	3 529	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(770)	(3 597)	(7 475)	(877)	(3 898)	(5 725)	(6 418)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0</b>	<b>285 893</b>	<b>264 182</b>	<b>264 182</b>	<b>264 182</b>	<b>264 182</b>	<b>264 182</b>
Довгострокові кредити банків	0	0,0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	285 893	264 182	264 182	264 182	264 182	264 182
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>12 958</b>	<b>4 687</b>	<b>48 032</b>	<b>39 880</b>	<b>78 206</b>	<b>85 879</b>	<b>32 034</b>
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0,0	45 796	38 580	28 621	30 361	31 131
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	215	104	0	0	56	0	896
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0	0	3	9	0	0	0
з позабюджетних платежів	0	0	6	0	0	0	0
зі страхування	0	0	7	7	0	0	0
з оплати праці	0	0	15	14	0	0	0
з учасниками	0	1	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	12 744	4 582	2 236	1 270	49 529	55 518	7
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>15 718</b>	<b>411 983</b>	<b>429 739</b>	<b>428 185</b>	<b>463 490</b>	<b>469 336</b>	<b>414 798</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»

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

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Собівартість реалізованої продукції	4	0	0	0	0	0	0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Інші операційні доходи	0	8 255	33 733	28	392	17	32
Адміністративні витрати	0	1 920	501	182	363	85	192
Інші операційні витрати	262	13 747	33 818	567	902	1 762	46
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(213)</b>	<b>(7 412)</b>	<b>(586)</b>	<b>(721)</b>	<b>(873)</b>	<b>(1 830)</b>	<b>(206)</b>
Інші фінансові доходи	0	99 316	1 460	97	104	0	0
Інші доходи	1 928	2 159	379 990	32 059	68 813	5 994	106 112
Фінансові витрати	0	96 885	0	0	0	0	0
Інші витрати	2 170	5	386 514	24 837	64 770	5 991	108 426
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(455)</b>	<b>(2 827)</b>	<b>(5 650)</b>	<b>6 598</b>	<b>3 274</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(2 520)</b>
Податок на прибуток	4	0	0	0	(303)	0	0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності</b>	<b>(459)</b>	<b>(2 827)</b>	<b>(5 650)</b>	<b>6 598</b>	<b>3 577</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(2 520)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(459)</b>	<b>(2 827)</b>	<b>(5 650)</b>	<b>6 598</b>	<b>3 577</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(2 520)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»



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 кінець червня 2011 року.



Хід робіт на об'єкті будівництва 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 серпня 2011 року