

## **Рейтинговий звіт GRIN 001-014 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:	01.12.2011 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 III квартал та 9 місяців 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	01.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 32,8 млн. грн. (станом на 30.06 2011 р. – 19,7 млн. грн.).

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

- значною затримкою в ході виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва, який 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	15 718	411 983	429 739	429 936	463 490	469 336	414 798	458 331
Поточні фінансові інвестиції	5 876	371 246	28 333	3 642	22 912	24 862	203 975	264 182
Дебіторська заборгованість	3 131	17 189	384 922	411 786	421 623	414 792	174 973	145 002
Незавершені капітальні інвестиції	6 484	10 514	11 164	12 657	13 356	13 546	19 652	32 848
Інші поточні зобов'язання	12 743	4 582	0,0	15 758	49 529	55 518	7	79 570
Власний капітал	2 759	121 403	115 753	120 352	121 102	119 275	118 582	113 326

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»*

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

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	53	0	0	0	0	0	0	656
Чистий прибуток (збиток)	(457)	(2 827)	(5 650)	2 827	3 577	(1 827)	(2 520)	(7 776)

*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. Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012. Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить м. Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. Протягом III кварталу 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось несуттєве зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у до кризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать низькі темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними компанії SV Development протягом III кварталу 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 0,5% до 1 826 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1% до 1 602 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом січня-вересня 2011 року сприяло деякому поживавленню ділової активності потенційних орендарів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів є стримуючими факторами розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

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 III кварталу 2011 року обсяг незавершеного будівництва склав 38 848,0 тис. грн. (станом на 30.06.2011 р. - 19 652,0 тис. грн.) або 9% від кошторисної вартості будівництва. На початок жовтня 2011 року на об'єкті виконані роботи з підготовки земельної ділянки під будівництво, а саме: демонтовано нежитлові будівлі, що знаходилися на ділянці; виконано перекладку інженерних мереж; завершені роботи з підготовки котловану для улаштування пальового поля. Здійснено улаштування підпірної стіни та стін перекриття паркінгу, закінчено улаштування паль, розпочато роботи з будівництва монолітного залізобетонного каркасу будинку.

У III кварталі 2011 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зросла на 43 533,0 тис. грн. (+10,5%) за рахунок як оборотних активів, так і необоротних активів, і на кінець вересня 2011 року становила 458 331,0 тис. грн.

На необоротні активи припадає близько 11% валюти балансу, протягом III кварталу 2011 року їх розмір збільшився на 37% (на 13 192,0 тис. грн.) до 48 981,0 тис. грн., внаслідок зростання незавершених капітальних інвестицій до 32 848,0 тис. грн. (витрати на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту по вул. М. Островського, 40 у Солом'янському районі м. Києва). Станом на 30.09.2011 р. необоротні активи також представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями в сумі 14 036,0 тис. грн., відстроченими податковими активами – 2 074,0 тис. грн. та основними засобами – 23,0 тис. грн.

Розмір оборотних активів в аналізованому періоді збільшився на 30 341,0 тис. грн. (на 8%) до 409 350,0 тис. грн., за рахунок поточних фінансових інвестицій, які займають 65% оборотних активів (264 182,0 тис. грн.). Іншими складовими оборотних активів ТОВ «Град Інвест» у III кварталі 2011 року виступали дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги - 138 370,0 тис. грн., дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 5 625,0 тис. грн. (податковий кредит), інша поточна дебіторська заборгованість – 1 007,0 тис. грн., грошові кошти на рахунках – 166,0 тис. грн.

У III кварталі 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Град Інвест» залишаються довгострокові зобов'язання – 264 182,0 тис. грн. (58% валюти балансу), які повністю сформовані заборгованістю за облігаціями власного випуску. Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.09.2011 р. дорівнювали 80 823,0 тис. грн. (18% валюти балансу) і формувались кредиторською заборгованістю за товари, роботи, послуги – 1 253,0 тис. грн. та іншою поточною кредиторською заборгованістю – 79 570,0 тис. грн.

Власний капітал на кінець III кварталу 2011 року становив 113 326,0 тис. грн. та був сформований за рахунок статутного капіталу – 125 000,0 тис. грн. зменшеного на розмір непокритого збитку – (-) 11 674,0 тис. грн.

Протягом січня-вересня 2011 року ТОВ «Град Інвест» одержувало доходи від здавання у суборенду нежитлові приміщення, від операційної курсової різниці та нарахованих відсотків на залишки коштів на поточних рахунках, від продажу будівельних матеріалів, а також від операцій з цінними паперами. Витрати підприємства в зазначеному періоді були сформовані за рахунок оренди нежитлового приміщення, заробітної плати персоналу, послуг банку, собівартості реалізованих будівельних матеріалів, нарахованих відсотків за кредитом, амортизаційних відрахувань, собівартості реалізованих цінних паперів, а також витрат від неопераційної курсової різниці пов'язаної з перерахунком заборгованості за довгостроковою позикою в іноземній валюті. Таким чином, за результатами діяльності протягом 9 місяців 2011 року ТОВ «Град Інвест» отримало збиток у сумі (-) 7 776,0 тис. грн.

У своїй діяльності ТОВ «Град Інвест» користується позикою, отриманою від нерезидента у 2008 році розміром 4,0 млн. євро, з терміном погашення - 23.09.2012 р. Станом на 30.09.2011 р. ТОВ «Град Інвест» здійснило погашення тіла кредиту у повному обсязі. Непогашеними залишаються нараховані відсотки за користування позикою на суму 829,5 тис. євро, які будуть сплачені в кінці терміну дії угоди.

02.10.2008 р. постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А, В, С за № 792-794/2/08 відповідно. Облігації зазначених серій було розміщено у повному обсязі, на загальну суму 264 181,5 тис. грн. У III кварталі 2011 року товариство здійснило повний викуп облігацій серій А, В, С, а у жовтні 2011 року Розпорядженнями НКЦПФР №226-С-О, №255-С-О та №256-С-О відповідно, випуск облігацій було скасовано.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*А. М. Коноплястий*

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	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
<b>Актив</b>							
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>11 082</b>	<b>12 960</b>	<b>14 445</b>	<b>18 944</b>	<b>29 669</b>	<b>35 789</b>	<b>48 981</b>
Незавершене будівництво	10 541	11 164	12 657	13 356	13 546	19 652	32 848
Основні засоби	37	24	16	14	13	27	23
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	3 500	14 036	14 036	14 036
Відстрочені податкові активи	0	1 772	1 772	2 074	2 074	2 074	2 074
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>400 901</b>	<b>416 779</b>	<b>415 491</b>	<b>444 546</b>	<b>439 667</b>	<b>379 009</b>	<b>409 350</b>
Запаси	1 125	252	35	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	10 914	379 663	406 666	418 813	411 993	149 600	138 370
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	2 329	2 424	2 639	2 387	2 410	3 530	5 625
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 946	2 835	2 481	423	389	21 843	1 007
Поточні фінансові інвестиції	371 246	28 333	3 642	22 912	24 862	203 975	264 182
Грошові кошти та їх еквіваленти	10 907	3 272	28	11	13	61	166
Інші оборотні активи	434	0	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>411 983</b>	<b>429 739</b>	<b>429 936</b>	<b>463 490</b>	<b>469 336</b>	<b>414 798</b>	<b>458 331</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>121 403</b>	<b>115 753</b>	<b>120 352</b>	<b>121 102</b>	<b>119 275</b>	<b>118 582</b>	<b>113 326</b>
Статутний капітал	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 597)	(7 475)	(4 648)	(3 898)	(5 725)	(6 418)	(11 674)
<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>285 893</b>	<b>264 182</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	285 893	264 182	264 182	264 182	264 182	264 182	264 182
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>4 687</b>	<b>48 032</b>	<b>45 402</b>	<b>78 206</b>	<b>85 879</b>	<b>32 034</b>	<b>80 823</b>
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	45 796	29 157	28 621	30 361	31 131	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	104	0	455	56	0	896	1 253
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0	3	9	0	0	0	0
з позабюджетних платежів	0	6	0	0	0	0	0
зі страхування	0	7	8	0	0	0	0
з оплати праці	0	15	15	0	0	0	0
з учасниками	1	0	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	4 582	2 236	15 758	49 529	55 518	7	79 570
<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>411 983</b>	<b>429 739</b>	<b>429 936</b>	<b>463 490</b>	<b>469 336</b>	<b>414 798</b>	<b>458 331</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»

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

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	0	0	0	0	656
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	0	0	655
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Інші операційні доходи	8 255	33 733	3 334	392	17	32	102
Адміністративні витрати	1 920	501	292	363	85	192	249
Інші операційні витрати	13 747	33 818	6 568	902	1 762	46	359
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>(7 412)</b>	<b>(586)</b>	<b>(3 526)</b>	<b>(873)</b>	<b>(1 830)</b>	<b>(206)</b>	<b>(505)</b>
Інші фінансові доходи	99 316	1 460	580	104	0	0	7
Інші доходи	2 159	379 990	50 579	68 813	5 994	106 112	138 921
Фінансові витрати	96 885	0	0	0	0	0	5 626
Інші витрати	5	386 514	44 806	64 770	5 991	108 426	140 573
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(2 827)</b>	<b>(5 650)</b>	<b>2 827</b>	<b>3 274</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(2 520)</b>	<b>(7 776)</b>
Податок на прибуток	0	0	0	(303)	0	0	0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності</b>	<b>(2 827)</b>	<b>(5 650)</b>	<b>2 827</b>	<b>3 577</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(2 520)</b>	<b>(7 776)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(2 827)</b>	<b>(5 650)</b>	<b>2 827</b>	<b>3 577</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(2 520)</b>	<b>(7 776)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»



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 серпня 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 кінець листопада 2011 року