

Рейтинговий звіт GRIN 001-011 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">• 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 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:	11.03.2011 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 IV квартал та 2010 рік загалом, 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	19.08.2010	18.11.2010	11.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	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:

- обсягом здійснених інвестицій за проектом будівництва житлово-офісного комплексу по вул. М. Островського, 40 у м. Києві (станом на 31.12 2010 р. – 13,4 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;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	15 718	411 983	429 739	428 185	429 936	463 490
Поточні фінансові інвестиції	5 876	371 246	28 333	3 501	3 642	22 912
Дебіторська заборгованість	3 131	17 189	384 922	408 559	411 786	421 623
Незавершене будівництво	6 484	10 514	11 164	11 243	12 657	13 356
Інші поточні зобов'язання	12 743	4 582	0,0	1 270	15 758	49 529
Власний капітал	2 759	121 403	115 753	124 123	120 352	121 102

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажів	53	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(457)	(2 827)	(5 650)	2 786	6 598	2 827	3 577

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.

Статутний фонд ТОВ «Град Інвест» становить 125 000,0 тис. 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».

Згідно даних Головного управління статистики у м. Києві, у 2010 році підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на суму 10 014,4 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 92,2% проти попереднього року. Порівняно з 2009 роком, підприємства Святошинського, Шевченківського та Дарницького районів збільшили обсяги будівельних робіт (відповідно на 49,9%, 4,2% та 1,0%). Підприємства інших семи районів знизили обсяги будівництва. За рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду у 2010 році в м. Києві введено в експлуатацію 675 житлових будинків загальною площею 1 012,3 тис. кв. м. Це на 6,8% більше, ніж було введено в 2009 року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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.

Протягом тривалого періоду роботи на об'єкті було зупинено. 05.11.2010 р. ТОВ «Град Інвест» отримало Дозвіл на виконання будівельних робіт з терміном дії до 31.07.2013 р. Новим генпідрядником будівництва визначено ТОВ «Електроко-сантехнічно-монтажно-будівельна компанія «ЕСТМ-БУД». 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 IV кварталу 2010 року обсяг незавершеного будівництва склав 13 356,0 тис. грн. (станом на

30.09.2010 р. - 12 657,0 тис. грн.). Станом на початок січня 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 підпорної стіни. Проводяться земляні роботи з підготовки котловану, підготовчі роботи для випробування паль.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зросла на 33 554,0 тис. грн., до рівня в 463 490,0 тис. грн., за рахунок, переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства протягом IV кварталу 2010 року збільшились на 4 499,0 тис. грн. до 18 944,0 тис. грн. (4% валюти балансу), що пов'язано зі здійсненням довгострокових фінансових інвестицій (станом на 31.12.2010 р. – 3 500,0 тис. грн.). Іншою вагомою статтею необоротних активів підприємства є незавершене будівництво – 13 356,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з реалізацією проекту будівництва житлово-офісного комплексу по вул. М. Островського, 40 у м. Києві).

Оборотні активи Емітента станом на 31.12.2010 р. дорівнювали 444 546,0 тис. грн. (96% валюти балансу) та сформовані за рахунок наступних основних складових: дебіторська заборгованість за товари та послуги – 418 813,0 тис. грн. поточні фінансові інвестиції – 22 912,0 тис. грн.

Протягом IV кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Град Інвест» виступали довгострокові зобов'язання – 264 182,0 тис. грн. (57% валюти балансу), які повністю сформовані заборгованістю за облігаціями власного випуску. Поточні зобов'язання Емітента станом на 31.12.2010 р. дорівнювали 78 206,0 тис. грн. (17% валюти балансу), основними складовими яких є поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 28 621,0 тис. грн. (заборгованість за наданою позикою), а також інші зобов'язання – 49 529,0 тис. грн. (переважно заборгованість за цінними паперами). Протягом аналізованого періоду підприємство не залучало банківських кредитів.

Протягом 2010 року ТОВ «Град Інвест» одержувало доходи за рахунок здавання у суборенду нежитлових приміщень, 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 зв'язку, послуг банку, а також за рахунок собівартості придбаних цінних паперів. Таким чином, за результатами 2010 року ТОВ «Град Інвест» отримало чистий прибуток у сумі 3 577,0 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 01.01.2011 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

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Актив						
I. Необоротні активи	6 513	11 082	12 960	13 034	14 445	18 944
Незавершене будівництво	6 484	10 541	11 164	11 243	12 657	13 356
Основні засоби	29	37	24	19	16	14
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	3 500
Відстрочені податкові активи	0	0	1 772	1 772	1 772	2 074
II. Оборотні активи	9 205	400 901	416 779	415 151	415 491	444 546
Запаси	0	1 125	252	252	35	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	26	10 914	379 663	403 254	406 666	418 813
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 070	2 329	2 424	2 431	2 639	2 387
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 036	3 946	2 835	2 874	2 841	423
Поточні фінансові інвестиції	5 876	371 246	28 333	3 501	3 642	22 912
Грошові кошти та їх еквіваленти	55	10 907	3 272	2 839	28	11
Інші оборотні активи	143	434	0	0	0	0
III. Витрати майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	15 718	411 983	429 739	428 185	429 936	463 490
Пасив						
I. Власний капітал	2 759	121 403	115 753	124 123	120 352	121 102
Статутний капітал	3 529	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(770)	(3 597)	(7 475)	(877)	(4 648)	(3 898)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	0	285 893	264 182	264 182	264 182	264 182
Довгострокові кредити банків	0	0,0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	285 893	264 182	264 182	264 182	264 182
IV. Поточні зобов'язання	12 958	4 687	48 032	39 880	45 402	78 206
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0,0	45 796	38 580	29 157	28 621
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	215	104	0	0	455	56
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0	0	3	9	9	0
з позабюджетних платежів	0	0	6	0	0	0
зі страхування	0	0	7	7	8	0
з оплати праці	0	0	15	14	15	0
з учасниками	0	1	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	12 744	4 582	2 236	1 270	15 758	49 529
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	15 718	411 983	429 739	428 185	429 936	463 490

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»

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

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	53	0	0	0	0	0
Собівартість реалізованої продукції	4	0	0,0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	49	0	0	0	0	0
Інші операційні доходи	0	8 255	33 733	28	3 334	392
Адміністративні витрати	0	1 920	501	182	292	363
Інші операційні витрати	262	13 747	33 818	567	6 568	902
Фінансові результати від операційної діяльності	(213)	(7 412)	(586)	(721)	(3 526)	(873)
Інші фінансові доходи	0	99 316	1 460	97	580	104
Інші доходи	1 928	2 159	379 990	32 059	50 579	68 813
Фінансові витрати	0	96 885	0	0	0	0
Інші витрати	2 170	5	386 514	24 837	44 806	64 770
Фінансові результати до оподаткування	(455)	(2 827)	(5 650)	6 598	2 827	3 274
Податок на прибуток	4	0	0	0	0	(303)
Фінансові результати від звичайної діяльності	(459)	(2 827)	(5 650)	6 598	2 827	3 577
Чистий прибуток (збиток)	(459)	(2 827)	(5 650)	6 598	2 827	3 577

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 початок листопада 2010 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 29.03.2011 р.