

Рейтинговий звіт GRIN 001-008 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 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:	18.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

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 2010 року, 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 р.	18.12.2008 р.	27.08.2009 р.	19.11.2009 р.	19.03.2010 р.	18.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaССС
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaССС 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 uaССС 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 виконаних робіт за проектом будівництва житлово-офісного комплексу по вул. М. Островського, 40 у м. Києві (11 204 тис. грн станом на кінець I кварталу 2010 року).

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

- зупиненням 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 в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи / Пасиви	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	429 739	429 249
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	371 246	28 333	26 531
Дебіторська заборгованість	903,1	402,4	3 131,4	17 189	384 922	386 342
Незавершене будівництво	2 386,9	2 640,6	6 483,9	10 514	11 164	11 204
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	4 582	0,0	1 986
Власний капітал	(-) 90,6	3 047,6	2 759,4	121 403	115 753	120 311

Джерело: ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	0,0	1 303,1	53,3	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(119,4)	(191,4)	(458,6)	(2 827)	(5 650)	2 786

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.

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

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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 планувалося в 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 кварталу 2010 року обсяг незавершеного будівництва склав 11 164 тис. грн.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» скоротилася на 490,0 тис. грн. (зі 429 739,0 тис. грн. до 429 249,0 тис. грн.) за рахунок зменшення обсягу поточних фінансових інвестицій. Основним елементом активу товариства є дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, які переважно представлені цільовими облігаціями товариства та власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Град Інвест» протягом I кварталу 2010 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 2 786 тис. грн.

З метою фінансування будівельного проекту ТОВ «Град Інвест» використовує такий інструмент запозичень як цільові облігації. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання їй 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» знижено до рівня **uaССС** зі зміною прогнозу на **«стабільний»**.

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г.Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
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	10 541	11 164	11 204
Основні засоби:						
залишкова вартість	54,7	3,9	29,1	37	24	22
первісна вартість	54,7	3,9	31,9	49	49	49
знос	0,0	0,0	2,8	12	25	27
Довгострокові фінансові інвестиції:						
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	531	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	1 772	1 772
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом I	2 441,6	2 644,5	6 513,0	11 082	12 960	12 998
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	0,0	1,1	0,3	252	252	252
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
товари	0,0	0,0	0,0	873	0	0
Векселі одержані	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	10 914	379 663	381 065
первісна вартість	102,1	0,0	25,7	10 914	379 663	381 065
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	475,7	401,2	1 069,5	2 329	2 424	2 427
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	325,3	1,2	2 036,2	3 946	2 835	2 850
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	371 246	28 333	26 531
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	1,7	0,4	54,5	0	21	53
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	10 907	3 251	26 531
Інші оборотні активи	0,0	0,0	142,7	434	0	0
Усього за розділом II	904,8	403,9	9 204,7	400 901	416 779	416 251
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	429 739	429 249

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Пасив						
I. Власний капітал						
Статутний капітал	29,0	3 529,0	3 529,0	125 000	125 000	125 000
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(119,6)	(311,0)	(769,6)	(3 597)	(7 475)	(4 689)
Неоплачений капітал	0,0	170,4	0,0	0,0	0	0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом I	(90,6)	3 047,6	2 759,4	121 403	115 753	120 311
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом II	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
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	285 893	264 182	264 182
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Усього за розділом III	0,0	0,0	0,0	285 893	264 182	264 182
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	2 705,5	0,0	0,0	0,0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	45 796	42 738
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	137,0	0,0	214,8	104	0	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
з бюджетом	6,4	0,1	0,0	0,0	3	2
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	6	7
зі страхування	1,1	0,0	0,0	0,0	7	8
з оплати праці	2,1	0,0	0,0	0,0	15	15
з учасниками	0,0	0,0	0,0	1	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	4 582	2 236	1 986
Усього за розділом IV	3 437,0	0,8	12 958,3	4 687	48 032	44 756
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	429 739	429 249

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
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	8 255	33 733	14,0
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	1 920	501	92
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	278,2	982,2	261,7	13 747	33 818	245
Фінансові результати від операційної діяльності:						
прибуток	0,0	320,9	0,0	0,0	0	0
збиток	0,9	0,0	212,8	7 412	586	323
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	99 316	1 460	40
Інші доходи	0,1	46,9	1 928,0	2 159	379 990	4 871
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	96 885	0	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші витрати	118,6	559,2	2 169,8	5,0	386 514	1 802
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	2 786
збиток	119,4	191,4	454,6	2 827	5 650	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	4,0	0,4	0	0
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	2 786
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	5 650	0
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Чистий:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	2 786
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	5 650	0

