

Рейтинговий звіт GRIN 001-010 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.
Номінальна 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:	18.11.2010 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 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 III 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.	18.06.2010 р.	19.08.2010 р.	18.11.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaССС	uaССС	uaССС
Прогноз	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

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 (12 657 тис. грн. станом на кінець III кварталу 2010 року).

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 в 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Активи / Пасиви	3 048,4	15 717,7	411 983	429 739	428 185	429 936
Поточні фінансові інвестиції	0,0	5 875,8	371 246	28 333	3 501	3 642
Дебіторська заборгованість	402,4	3 131,4	17 189	384 922	408 559	411 786
Незавершене будівництво	2 640,6	6 483,9	10 514	11 164	11 243	12 657
Інші поточні зобов'язання	0,7	12 743,5	4 582	0,0	1 270	15 758
Власний капітал	3 047,6	2 759,4	121 403	115 753	124 123	120 352

Джерело: ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	1 303,1	53,3	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(191,4)	(458,6)	(2 827)	(5 650)	2 786	6 598	2 827

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.

У III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі міста Києва. Так за результатами січня–вересня 2010 р. підприємствами міста виконано будівельних робіт на суму 6 538,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 87,6% проти січня–вересня попереднього 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. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

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.

Ввести комплекс в експлуатацію планувалося в IV кварталі 2010 року. Протягом довгого часу роботи на об'єкті було зупинено. 05 листопада 2011 р. ТОВ «Град Інвест» отримало дозвіл на виконання будівельних робіт з терміном дії до 31.07.2013 р. Новим генпідрядником будівництва визначено ТОВ «Електрико-

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 III кварталу 2010 року обсяг незавершеного будівництва склав 12 657 тис. грн.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зросла на 1 751,0 тис. грн. (зі 428 185,0 тис. грн. до 429 936,0 тис. грн.) за рахунок зменшення обсягу поточних фінансових інвестицій. Основним елементом активу товариства є дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, які переважно представлені цільовими облігаціями товариства та власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Град Інвест» протягом 9 міс. 2010 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 2 827 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» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
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	2 640,6	6 483,9	10 541	11 164	11 243	12 657
Основні засоби:						
залишкова вартість	3,9	29,1	37	24	19	16
первісна вартість	3,9	31,9	49	49	49	50
знос	0,0	2,8	12	25	30	34
Довгострокові фінансові інвестиції:						
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0	0	0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	531	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	1 772	1 772	1 772
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Усього за розділом I	2 644,5	6 513,0	11 082	12 960	13 034	14 445
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	1,1	0,3	252	252	252	35
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0	0	0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0	0	0
товари	0,0	0,0	873	0	0	0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	0,0	25,7	10 914	379 663	403 254	406 666
первісна вартість	0,0	25,7	10 914	379 663	403 254	406 666
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	401,2	1 069,5	2 329	2 424	2 431	2 639
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0	0	0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1,2	2 036,2	3 946	2 835	2 874	2 841
Поточні фінансові інвестиції	0,0	5 875,8	371 246	28 333	3 501	3 642
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	0,4	54,5	0	21	9	24
в іноземній валюті	0,0	0,0	10 907	3 251	2 830	4
Інші оборотні активи	0,0	142,7	434	0	0	0
Усього за розділом II	403,9	9 204,7	400 901	416 779	415 151	415 491
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Баланс	3 048,4	15 717,7	411 983	429 739	428 185	429 936

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Пасив						
I. Власний капітал						
Статутний капітал	3 529,0	3 529,0	125 000	125 000	125 000	125 000
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(311,0)	(769,6)	(3 597)	(7 475)	(877)	(4 648)
Неоплачений капітал	170,4	0,0	0,0	0	0	0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Усього за розділом I	3 047,6	2 759,4	121 403	115 753	124 123	120 352
II. Забезпечення наступних витрат і платежів						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Усього за розділом II	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
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	285 893	264 182	264 182	264 182
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Усього за розділом III	0,0	0,0	285 893	264 182	264 182	264 182
IV. Поточні зобов'язання						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	45 796	38 580	29 157
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	214,8	104	0	0	455
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0	0	0
з бюджетом	0,1	0,0	0,0	3	9	9
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	6	0	0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	7	7	8
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	15	14	15
з учасниками	0,0	0,0	1	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	0,7	12 743,5	4 582	2 236	1 270	15 758
Усього за розділом IV	0,8	12 958,3	4 687	48 032	39 880	45 402
V. Доходи майбутніх періодів						
	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Баланс	3 048,4	15 717,7	411 983	429 739	428 185	429 936

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

Показник	2006	2007	2008	2009	6 міс. 2010	9 міс. 2010
I. Фінансові результати						
Дохід від реалізації продукції	1 563,7	64,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	260,6	10,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	1 303,1	53,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий:						
прибуток	1 303,1	48,9	0,0	0,0	0,0	0,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	8 255	33 733	28,0	3 334
Адміністративні витрати	0,0	0,0	1 920	501	182	292
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші операційні витрати	982,2	261,7	13 747	33 818	567	6 568
Фінансові результати від операційної діяльності:						
прибуток	320,9	0,0	0,0	0	0	0
збиток	0,0	212,8	7 412	586	721	3 526
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	99 316	1 460	97	580
Інші доходи	46,9	1 928,0	2 159	379 990	32 059	50 579
Фінансові витрати	0,0	0,0	96 885	0	0	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші витрати	559,2	2 169,8	5,0	386 514	24 837	44 806
Фінансові результати до оподаткування:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0	6 598	2 827
збиток	191,4	454,6	2 827	5 650	0	0
Податок на прибуток	0,0	4,0	0,4	0	0	0
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0	6 598	2 827
збиток	191,4	458,6	2 827	5 650	0	0
Надзвичайні:						
доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Чистий:						
прибуток	0,0	0,0	0,0	0	6 598	2 827
збиток	191,4	458,6	2 827	5 650	0	0



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 кінець вересня 2008 р. та на червень 2009 р.



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 листопад 2010 р.