

Рейтинговий звіт GRIN 001-012 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.
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:	23.06.2011 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 I квартал 2011 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	18.12.2008	18.06.2010	18.11.2010	11.03.2011	23.06.2011
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 31.03 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	31.03.2010	2010	31.03.2011
Активи	15 718	411 983	429 739	429 249	463 490	469 336
Поточні фінансові інвестиції	5 876	371 246	28 333	26 531	22 912	24 862
Дебіторська заборгованість	3 131	17 189	384 922	386 342	421 623	414 792
Незавершене будівництво	6 484	10 514	11 164	11 204	13 356	13 546
Інші поточні зобов'язання	12 743	4 582	0,0	1 986	49 529	55 518
Власний капітал	2 759	121 403	115 753	120 311	121 102	119 275

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажів	53	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(457)	(2 827)	(5 650)	2 786	3 577	(1 827)

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.

Підприємство здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у м. Києві, де за результатами I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низькими темпами зростання доходів населення і неприйнятними умовами банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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 було зупинено. 05.11.2010 р. ТОВ «Град Інвест» отримало Дозвіл на виконання будівельних робіт з терміном дії до 31.07.2013 р.

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 2011 року обсяг незавершеного будівництва склав 13 546,0 тис. грн. (станом на 31.12.2010 р. - 13 356,0 тис. грн.). На початок квітня 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. Здійснено улаштування підпірної стіни паркінгу, проводяться роботи з підготовки котловану для влаштування пального поля, роботи із випробування паль.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зросла на 5 846,0 тис. грн. (на 1,3%), до рівня в 469 336,0 тис. грн., за рахунок необоротних активів, а саме довгострокових фінансових інвестицій. Крім того, у звітному періоді

несуттєво збільшився обсяг незавершеного будівництва (на 1,4%) до 13 546,0 тис. грн. Розмір необоротних активів займає близько 6,3% валюти балансу.

Оборотні активи Емітента в аналізованому періоді зменшились на 4 879,0 тис. грн. (на 1,1%) до 439 667,0 тис. грн., через зниження дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги. На оборотні активи припадає більше 90% валюти балансу, в свою чергу на дебіторську заборгованість за товари роботи, послуги припадає більше 90% оборотних активів. Також оборотні активи представлені поточними фінансовими інвестиціями.

Протягом I кварталу 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Град Інвест» виступали довгострокові зобов'язання – 264 182,0 тис. грн. (56% 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 31.03.2011 р. дорівнювали 85 879,0 тис. грн. (18% валюти балансу), основними складовим яких є поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 30 361,0 тис. грн., а також інші зобов'язання – 55 518,0 тис. грн. Протягом аналізованого періоду підприємство не залучало банківських кредитів.

Протягом I кварталу 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 зв'язку, послуг банку, 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 кварталі 2011 року ТОВ «Град Інвест» отримало збиток у сумі (-) 1 827,0 тис. грн.

У своїй діяльності ТОВ «Град Інвест» користується позицією. Станом на 31.03.2011 р. заборгованість товариства за позицією складала 30 361,0 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 31.03.2011 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

Т.в.о. начальника відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

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

Показник	2007	2008	2009	31.03.2010	2010	31.03.2011
Актив						
I. Необоротні активи	6 513	11 082	12 960	12 998	18 944	29 669
Незавершене будівництво	6 484	10 541	11 164	11 204	13 356	13 546
Основні засоби	29	37	24	22	14	13
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	0	0	3 500	14 036
Відстрочені податкові активи	0	0	1 772	1 772	2 074	2 074
II. Оборотні активи	9 205	400 901	416 779	416 251	444 546	439 667
Запаси	0	1 125	252	252	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	26	10 914	379 663	381 065	418 813	411 993
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 070	2 329	2 424	2 427	2 387	2 410
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 036	3 946	2 835	2 850	423	389
Поточні фінансові інвестиції	5 876	371 246	28 333	26 531	22 912	24 862
Грошові кошти та їх еквіваленти	55	10 907	3 272	3 126	11	13
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	429 249	463 490	469 336
Пасив						
I. Власний капітал	2 759	121 403	115 753	120 311	121 102	119 275
Статутний капітал	3 529	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(770)	(3 597)	(7 475)	(4 689)	(3 898)	(5 725)
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	44 756	78 206	85 879
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0,0	45 796	42 738	28 621	30 361
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	215	104	0	0	56	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0	0	3	2	0	0
з позабюджетних платежів	0	0	6	7	0	0
зі страхування	0	0	7	8	0	0
з оплати праці	0	0	15	15	0	0
з учасниками	0	1	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	12 744	4 582	2 236	1 986	49 529	55 518
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0
Баланс	15 718	411 983	429 739	429 249	463 490	469 336

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	53	0	0	0	0	0
Собівартість реалізованої продукції	4	0	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	49	0	0	0	0	0
Інші операційні доходи	0	8 255	33 733	14	392	17
Адміністративні витрати	0	1 920	501	92	363	85
Інші операційні витрати	262	13 747	33 818	245	902	1 762
Фінансові результати від операційної діяльності	(213)	(7 412)	(586)	(323)	(873)	(1 830)
Інші фінансові доходи	0	99 316	1 460	40	104	0
Інші доходи	1 928	2 159	379 990	4 871	68 813	5 994
Фінансові витрати	0	96 885	0	0	0	0
Інші витрати	2 170	5	386 514	1 802	64 770	5 991
Фінансові результати до оподаткування	(455)	(2 827)	(5 650)	2 786	3 274	(1 827)
Податок на прибуток	4	0	0	0	(303)	0
Фінансові результати від звичайної діяльності	(459)	(2 827)	(5 650)	2 786	3 577	(1 827)
Чистий прибуток (збиток)	(459)	(2 827)	(5 650)	2 786	3 577	(1 827)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Град Інвест»

Додаток до рейтингового звіту №3

Графік виконання робіт з будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями, закладами громадського харчування та підземною автостоянкою по вул. М. Островського, 40 у м. Києві

Види робіт	Початок робіт	Завершення робіт
Підготовчі роботи	Вересень 2008	Листопад 2008
Влаштування випробувальних кущів	Вересень 2008	Вересень 2008
Будинок №1, у т.ч.:	Жовтень 2008	Квітень 2010
Земельні роботи	Жовтень 2008	Жовтень 2008
Фундамент (палі, ростверк)	Жовтень 2008	Листопад 2008
Каркас	Грудень 2008	Серпень 2009
Цегляна кладка, покрівля	Квітень 2009	Листопад 2009
Внутрішні опоряджувальні роботи	Червень 2009	Грудень 2009
Зовнішні опоряджувальні роботи	Листопад 2009	Квітень 2010
Внутрішні мережі	Травень 2009	Жовтень 2009
Будинок №2, у т.ч.:	Листопад 2008	Травень 2010
Земельні роботи	Листопад 2008	Листопад 2008
Фундамент (палі, ростверк)	Грудень 2008	Січень 2009
Каркас	Січень 2009	Жовтень 2009
Цегляна кладка, покрівля	Травень 2009	Січень 2010
Внутрішні опоряджувальні роботи	Травень 2009	Березень 2010
Зовнішні опоряджувальні роботи	Листопад 2009	Травень 2010
Внутрішні мережі	Липень 2009	Квітень 2010
Будинок №3, у т.ч.:	Січень 2009	Червень 2010
Земельні роботи	Січень 2009	Січень 2009
Фундамент (палі, ростверк)	Лютий 2009	Травень 2009
Каркас	Червень 2009	Січень 2010
Цегляна кладка, покрівля	Вересень 2009	Березень 2010
Внутрішні опоряджувальні роботи	Червень 2009	Грудень 2009
Зовнішні опоряджувальні роботи	Лютий 2010	Червень 2010
Внутрішні мережі	Серпень 2009	Грудень 2009
Паркінг, у т.ч.	Червень 2009	Червень 2010
Земельні роботи	Червень 2009	Вересень 2009
Каркас	Вересень 2009	Січень 2010
Інженерні мережі	Жовтень 2009	Березень 2010
Внутрішні опоряджувальні роботи	Березень 2010	Червень 2010
Благоустрій території	Червень 2010	Вересень 2010
Разом:	Вересень 2008	Вересень 2010

Джерело: 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 березня 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 червня 2011 року