

Рейтинговий звіт GRIN 001-006

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:	19.11.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	негативний

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 та 9 міс. 2009 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 р.	18.12.2008 р.	16.06.2009 р.	27.08.2009 р.	19.11.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «негативний» вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- участю в проекті будівництва житлово-офісного комплексу по вул. М. Островського, 40 у м. Києві (приміщення в якому мають бути передані за випуском облігацій) генпідрядника – ЗАТ «Київська будівельна компанія «Київбудком», який має значний досвід діяльності в будівельній сфері.

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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи / Пасиви	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	413 223	421 815	432 285
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	371 246	287 888	298 904	309 278
Дебіторська заборгованість	903,1	402,4	3 131,4	17 189	105 027	106 882	107 722
Незавершене будівництво	2 386,9	2 640,6	6 483,9	10 514	10 960	11 092	11 125
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	4 582	6 034	3 798	3 146
Власний капітал	(-) 90,6	3 047,6	2 759,4	121 403	122 530	121 539	118 311

Джерело: ТОВ «Град Інвест»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	1 303,1	53,3	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(119,4)	(191,4)	(458,6)	(2 827)	1 127	136	(3 092)

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.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно статичних даних в січні–вересні 2009р. порівняно з відповідним періодом попереднього року обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 міс. 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м., і в порівнянні з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках ведуться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи ведуться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною..

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 вересня 2009 року обсяг незавершеного будівництва склав 11 125 тис. грн.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Град Інвест» зросла на 10 470,0 тис. грн. (зі 421 815,0 тис. грн. до 432 285,0 тис. грн.) за рахунок збільшення обсягу поточних фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості. Основним елементом активу товариства є поточні фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які переважно представлені цільовими облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Град Інвест» протягом 9 міс. 2009 року була збитковою. Розмір чистого збитку товариства склав 3 092 тис. грн

З метою фінансування будівельного проекту ТОВ «Град Інвест» використовує такий інструмент запозичень як цільові облігації. Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання їх 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 **uaB**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А.Г.Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу 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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив							
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	0,0	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	0,0
знос	0,0	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	10 960	11 092	11 125
Основні засоби:							
залишкова вартість	54,7	3,9	29,1	37	34	30	28
первісна вартість	54,7	3,9	31,9	49	49	48	49
знос	0,0	0,0	2,8	12	15	18	21
Довгострокові фінансові інвестиції:							
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	531	531	531	531
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Усього за розділом I	2 441,6	2 644,5	6 513,0	11 082	11 525	11 653	11 648
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	0,0	1,1	0,3	252	252	252	252
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
товари	0,0	0,0	0,0	873	873	873	0
Векселі одержані	0,0	0,0	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	98 684	100 428	101 821
первісна вартість	102,1	0,0	25,7	10 914	98 684	100 428	101 821
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	475,7	401,2	1 069,5	2 329	2 379	2 428	2 434
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	325,3	1,2	2 036,2	3 946	3 946	4 026	3 467
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	5 875,8	371 246	287 888	298 904	309 278
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	1,7	0,4	54,5	0	6	9	8
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	10 907	7 263	2 878	3 244
Інші оборотні активи	0,0	0,0	142,7	434	389	364	97
Усього за розділом II	904,8	403,9	9 204,7	400 901	401 698	410 162	420 601
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	413 223	421 815	432 285

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Пасив							
I. Власний капітал							
Статутний капітал	29,0	3 529,0	3 529,0	125 000	125 000	125 000	125 000
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(119,6)	(311,0)	(769,6)	(3 597)	(2 470)	(3 461)	(6 689)
Неоплачений капітал	0,0	170,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Усього за розділом I	(90,6)	3 047,6	2 759,4	121 403	122 530	121 539	118 311
II. Забезпечення наступних витрат і платежів							
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Усього за розділом II	0,0	0,0	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	0,0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	285 893	284 499	296 449	310 797
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Усього за розділом III	0,0	0,0	0,0	285 893	284 499	296 449	310 797
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	2 705,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Кредиторська заборгованість за товари	137,0	0,0	214,8	104	130	0	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
з бюджетом	6,4	0,1	0,0	0,0	3,0	2,0	3
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	6,0	6
зі страхування	1,1	0,0	0,0	0,0	7,0	7,0	7
з оплати праці	2,1	0,0	0,0	0,0	14,0	14,0	15
з учасниками	0,0	0,0	0,0	1	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші поточні зобов'язання	584,9	0,7	12 743,5	4 582	6 034	3 798	3 146
Усього за розділом IV	3 437,0	0,8	12 958,3	4 687	6 194	3 827	3 177
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Баланс	3 346,4	3 048,4	15 717,7	411 983	413 223	421 815	432 285

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
I. Фінансові результати							
Дохід від реалізації продукції	0,0	1 563,7	64,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	0,0	260,6	10,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	1 303,1	53,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий:							
прибуток	0,0	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	0,0
Інші операційні доходи	277,2	0,0	0,0	8 255	4 082	20 302	33 147
Адміністративні витрати	0,0	0,0	0,0	1 920	114	280	400
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	278,2	982,2	261,7	13 747	5 674	20 222	32 758
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	0,0	320,9	0,0	0,0	0	0	0
збиток	0,9	0,0	212,8	7 412	1 706	200	11
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	99 316	1 439	572	976
Інші доходи	0,1	46,9	1 928,0	2 159	89 760	95 410	100 191
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	96 885	0	0	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші витрати	118,6	559,2	2 169,8	5,0	88 366	95 646	104 248
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127	136	0
збиток	119,4	191,4	454,6	2 827	0	0	3 092
Податок на прибуток	0,0	0,0	4,0	0,4	0	0	0
Фінансові результати від звичайної діяльності:							
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127	136	0
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	0	0	3 092
Надзвичайні:							
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Чистий:							
прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	1 127	136	0
збиток	119,4	191,4	458,6	2 827	0	0	3 092



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 20.08.2008 р. та на кінець вересня 2008 р.



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 середину березня 2009 р. та на червень 2009 р.