

Рейтинговий звіт GRPL 001-019 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ГРАНІТ-Плюс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А – 127 573 344,0 грн.; серії В – 13 804 560,0 грн.; серії С – 9 240 000,0 грн. на загальну суму: 150 617 904,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 72,0 грн.; серії В – 72,0 грн.; серії С – 165 000,0 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 1 771 852 шт.; серії В – 191 730 шт.; серії С – 56 шт. загальною кількістю: 1 963 638 шт.
Термін розміщення:	з 24.09.2007 р. по 24.08.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2010 р.
Термін погашення:	з 01.01.2011 р. по 30.06.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.09.2007 р.
Дата оновлення:	15.12.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу:	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 «ГРАНІТ-Плюс» за III квартал та 9 місяців 2011 року в цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	13.09.2007	05.12.2008	31.03.2009	30.03.2010	03.03.2011	23.06.2011	30.09.2011	15.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 «ГРАНІТ-Плюс» підтримується:

- зв'язком Емітента (через своїх учасників) з ТОВ «БКФ «Граніт», яке має досвід участі в реалізації інвестиційно-будівельних проектів на правах генерального підрядника та співінвестора (протягом останніх років було зведено низку житлових будинків в м. Києві загальною площею понад 100 тис. кв. м).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» обмежується:

- зупинкою будівельних робіт на об'єкті будівництва багатоповерхового житлового будинку по вул. Білоруській, 36-а у Шевченківському районі м. Києва, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента за цільовими облігаціями;
- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неурегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	166 301,8	186 789	180 031,4	225 860,9	225 879,6	225 144,3	225 332,4	225 036,9
Власний капітал	(899,4)	(2 298,7)	(218,1)	40 969,6	40 890,1	40 834,7	40 742,6	40 714,0
Дебіторська заборгованість	633,6	1 717,6	27 048,4	72 833,6	72 798,0	59 492,8	59 642,9	59 266,8
Кредиторська заборгованість	1 192,6	1 483,8	102,2	595,8	605,8	628,9	908,8	639,6
Незавершені капітальні інвестиції	12 643,6	31 985,8	20 942,9	21 026,0	21 086,2	21 146,8	21 212,1	21 287,3
Довгострокові фінансові інвестиції	148 556,4	0,0	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	148 049,3	127 776,4	127 833,3	127 833,3	140 317,2	140 317,2	140 317,3

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом чисті доходи	152 724,4	1 000,3	23 604,3	45 676,7	45 676,7	734,1	1 003,2	1 003,2
Разом витрати	153 925,4	2 399,6	21 523,7	4 490,7	4 568,5	789,4	1 150,6	1 179,3
Чистий прибуток (збиток)	(1 201,0)	(1 399,3)	2 080,6	41 186,0	41 108,2	(55,3)	(147,4)	(176,1)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс»

Основними напрямками діяльності компанії ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» є залучення фінансування на будівництво житлової і комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація проектів.

Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012. Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить м. Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. Протягом III кварталу 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось несуттєве зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у до кризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать низькі темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними компанії SV Development протягом III кварталу 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 0,5% до 1 826 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1% до 1 602 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом січня-вересня 2011 року сприяло деякому поживаленню ділової активності потенційних орендаторів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів є стримуючими факторами розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» наразі вперше як Замовник розпочало реалізацію проекту будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземного паркінгу по вул. Білоруській, 36-а у Шевченківському районі м. Києва, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А, В, С.

Через спільних учасників ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» пов'язано з ТОВ «Будівельно-комерційна фірма «Граніт».

За даними ТОВ «ГРАНІТ-Плюс», станом на 30.09.2011 р. будівельні роботи за проектом профінансовано на суму 37 939,0 тис. грн., а ступінь будівельної готовності об'єкта складає 29% (протягом III кварталу 2011 року показник не змінився). На об'єкті будівництва виконано: шпунтове огороження котловану з буронабивних паль, монолітні залізобетонні ростверки по шпунтовому огороженню (виконано на 100%), монолітна збірка по шпунтовому огороженню (80%), фундаменти під житловий будинок та паркінг у вигляді буроін'єкційних паль, монолітні залізобетонні ростверки під паркінг, здійснено улаштування монолітної залізобетонної фундаментної плити під житлову частину, розпочато роботи по армуванню плити перекриття паркінгу та фундаментної плити 1-ої секції та роботи із зведення монолітного залізобетонного каркасу. Наразі роботи на об'єкті не проводяться, у зв'язку з чим заплановані строки введення в експлуатацію об'єкта перенесено на невизначений строк.

Валюта балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» станом на кінець вересня 2011 року становила 225 036,9 тис. грн., і протягом аналізованого періоду майже не змінилась (зменшилась на 295,6 тис. грн.). Необоротні активи підприємства дорівнювали 21 293,5 тис. грн. та практично повністю сформовані незавершеними капітальними інвестиціями – 21 287,3 тис. грн. (витрати, пов'язані з будівництвом багатоповерхового житлового будинку по вул. Білоруській, 36-а у Шевченківському районі м. Києва).

Оборотні активи підприємства станом на 30.09.2011 р. становили 203 742,3 тис. грн. Дебіторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 10 221,9 тис. грн. Іншою вагомою статтею оборотних активів є поточні фінансові інвестиції – 140 317,3 тис. грн., а також інша поточна дебіторська заборгованість – 49 017,3 тис. грн.

Протягом III кварталу 2011 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» виступали довгострокові зобов'язання – 150 617,9 тис. грн., близько 67% валюти балансу (розміщені цільові облігації власного випуску). Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.09.2011 р. дорівнювали 23 805,0 тис. грн. та на 97% сформовані іншими зобов'язаннями у сумі 23 165,4 тис. грн. Протягом III кварталу 2011 року підприємство не залучало банківські кредити.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» протягом січня-вересня 2011 року була збитковою, розмір збитку склав 176,1 тис. грн. Протягом зазначеного періоду підприємство отримувало доходи насамперед від надання посередницьких послуг, а також доходи від продажу цінних паперів, при цьому несло витрати на здійснення поточної діяльності, зокрема, витрати на оплату праці, відрахування на соціальні заходи тощо. Крім того витрати представлені собівартістю реалізованих цінних паперів.

Постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А, В, С за № 549-551/2/07 відповідно. Облігації були розміщені у повному

обсязі на загальну суму 150 617,9 тис. грн. Згідно умов випуску погашення облігацій було передбачено у період з 01.01.2011 р. по 30.06.2011 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Т.в.о. Голови рейтингового комітету

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

Балансові дані ТОВ «ГРАНІТ-Плюс», тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Актив							
I. Необоротні активи	31 989,1	20 951,9	21 033,9	21 093,8	21 153,6	21 218,8	21 293,5
Незавершені капітальні інвестиції	31 985,8	20 942,9	21 026,0	21 086,2	21 146,8	21 212,1	21 287,3
Основні засоби	3,3	3,5	2,4	2,1	1,3	1,3	0,7
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
II. Оборотні активи	154 681,6	159 079,5	204 827,0	204 785,8	203 990,7	204 113,6	203 742,3
Виробничі запаси	0,9	2,7	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	47	9 900,2	10 554,8	10 532,5	10 406,3	10 617,1	10 221,9
За розрахунками з бюджетом	1 637,3	59,2	60,1	71,1	72,4	26,0	27,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	33,3	17 089,0	62 218,7	62 194,4	49 014,1	48 999,8	49 017,5
Поточні фінансові інвестиції	148 049,3	127 776,4	127 833,3	127 833,3	140 317,2	140 317,2	140 317,3
Грошові кошти та їх еквіваленти	3,9	5,3	7,3	1,3	27,7	0,5	5,3
Інші оборотні активи	4 909,9	4 246,8	4 150,0	4 150,3	4 150,1	4 150,1	4 150,0
III. Витрати майбутніх періодів	118,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Баланс	186 789,0	180 031,4	225 860,9	225 879,6	225 144,3	225 332,4	225 036,9
Пасив							
I. Власний капітал	(2 298,7)	(218,1)	40 969,6	40 890,1	40 834,7	40 742,6	40 714,0
Статутний капітал	756,0	756,0	756,0	756,0	756,0	756,0	756,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3 054,7)	(974,1)	40 213,6	40 134,1	40 078,7	39 986,6	39 958,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	150 617,9	150 617,9	150 617,9	150 617,9	150 617,9	150 617,9	150 617,9
IV. Поточні зобов'язання	36 986,0	19 731,6	24 373,4	24 471,6	23 791,7	24 071,9	23 805,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 461,7	89,5	585,4	587,2	612,0	902,2	623,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	2,5	0,6	1,7	1,0	6,9	5,6	4,7
зі страхування	5,5	2,0	3,6	4,9	4,5	0,3	9,6
з оплати праці	14,1	10,1	5,1	12,7	5,5	0,7	1,5
Інші поточні зобов'язання	36 986,0	19 629,4	23 777,6	23 865,8	23 162,8	23 163,1	23 165,4
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	9 900,0	9 900,0	9 900,0	9 900,0	9 900,0	9 900,0
Баланс	186 789,0	180 031,4	225 860,9	225 879,6	225 144,3	225 332,4	225 036,9

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс»

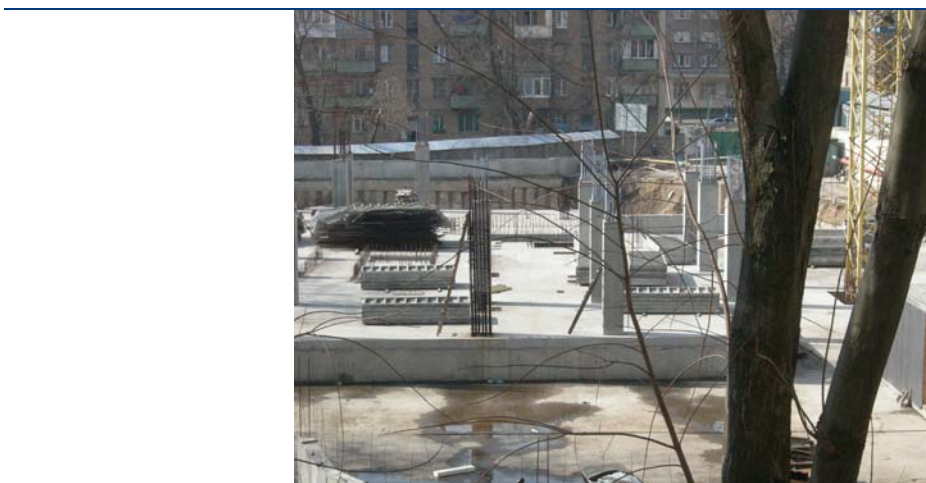
Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ГРАНІТ-Плюс», тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	419,2	315,8	41 826,5	41 826,5	(3,5)	265,6	265,6
Інші операційні доходи	40,1	1,5	0,0	0,0	3,5	3,5	3,5
Інші звичайні доходи	541,0	23 339,6	3 850,2	3 850,2	734,1	734,1	734,1
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	1 000,3	23 604,3	45 676,7	45 676,7	734,1	1 003,2	1 003,2
Матеріальні витрати	62,4	19,9	0,0	18,5	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	805,2	270,6	51,8	74,6	21,1	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	304,3	104,3	18,9	27,8	8,2	0,0	0,0
Амортизація	0,6	1,9	1,1	1,4	0,2	0,0	0,0
Інші операційні витрати	720	274,1	623,9	652,9	27,3	418,0	446,7
Інші звичайні витрати	507,1	20 852,9	3 793,2	3 793,2	732,6	732,6	732,6
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	2 399,6	21 523,7	4 489,0	4 568,5	789,4	1 150,6	1 179,3
Чистий прибуток (збиток)	(1 399,3)	2 080,6	41 187,7	41 108,2	(55,3)	(147,4)	(176,1)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс»



Хід робіт з будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземного паркінгу по вул. Білоруській, 36-а у Шевченківському районі м. Києва станом на середину липня 2011 року



Хід робіт з будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземного паркінгу по вул. Білоруській, 36-а у Шевченківському районі м. Києва станом на початок листопада 2011 року