

Рейтинговий звіт GRPL 001-015 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:	16.12.2010 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 2010 року загалом, 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	08.06.2010	30.09.2010	16.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	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:

- зупиненням будівельних робіт на об'єкті будівництва багатоповерхового житлового будинку по вул. Білоруській, 36-а у Шевченківському районі м. Києва, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А, В, С;
- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неурегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Активи	2 152,5	166 301,8	186 789	180 031,4	176 241	176 837,9	225 860,9
Власний капітал	300,6	(899,4)	(2 298,7)	(218,1)	(221)	249	40 969,6
Дебіторська заборгованість	430,0	633,6	1 717,6	27 048,4	23 203,4	23 895,5	72 833,6
Кредиторська заборгованість	1 851,9	1 192,6	1 483,8	102,2	103,4	609,1	595,8
Незавершене будівництво	131,0	12 643,6	31 985,8	20 942,9	20 945,2	20 945,6	21 026,0
Довгострокові інвестиції	0,0	148 556,4	0,0	5,5	5,5	5,5	5,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	148 049,3	127 776,4	127 833,3	127 833,3	127 833,3

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Разом доходи	0,0	152 724,4	1 000,3	23 602,9	23 604,3	3 850,2	4 879,2	45 676,7
Разом витрати	216,5	153 925,4	2 399,6	21 388,9	21 523,7	3 853,1	4 412,1	4 489,0
Чистий прибуток (збиток)	(216,5)	(1 201,0)	(1 399,3)	2 214,0	2 080,6	(2,9)	467,1	41 187,7

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.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. 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 «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 кінець III кварталу 2010 року будівельні роботи за проектом профінансовано на суму 37 939,0 тис. грн. На об'єкті будівництва виконано роботи з влаштування пальового поля під будинок, залито ростверк, облаштовано каркас підземної частини (паркінгу) за однією з секцій, було розпочато роботи з облаштування підземної частини за іншою секцією. Наразі роботи на об'єкті не проводяться.

За інформацією, наданою Емітентом, введення будинку в експлуатацію було заплановано на II квартал 2010 року (попередній термін введення об'єкту в експлуатацію - IV квартал 2009 року).

Валюта балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» протягом III кварталу 2010 року збільшилась на 49 023,0 тис. грн. до рівня в 225 860,9 тис. грн. за рахунок поточної дебіторської заборгованості, у структурі пасиву – за рахунок власного капіталу. Необоротні активи підприємства на кінець аналізованого періоду дорівнювали 21 033,9 тис. грн. та практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 21 026,0 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 30.09.2010 р. становили 204 827,0 тис. грн. (+48 942,9 тис. грн. протягом III кварталу 2010 року за рахунок іншої дебіторської заборгованості, а саме сума передплат за цінні папери). Дебіторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 10 554,8 тис. грн. Іншою вагомою статтею оборотних активів є поточні фінансові інвестиції – 127 833,3 тис. грн.

Протягом III кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» виступали довгострокові зобов'язання – 150 617,9 тис. грн. або 67% валюти балансу (розміщені цільові облігації власного випуску). Поточні зобов'язання Емітента станом на 30.09.2010 р. дорівнювали 24 373,4 тис. грн. 97% сформовані іншими зобов'язаннями у сумі 23 777,6 тис. грн., які, переважно представлені інвестиціями в будівництво житлового будинку по вул. Білоруській, 36а, а також авансами за цінні папери. В доходах майбутніх періодів товариства на суму 9 900,0 тис. грн. обліковуються доходи від продажу майнових прав, на нерухомість, яка ще не збудована. Протягом III кварталу 2010 року підприємство не залучало банківські кредити.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» протягом 9 місяців 2010 року була прибутковою, прибуток становив 41 187,7 тис. грн. Протягом зазначеного періоду підприємство отримувало доходи насамперед від продажу цінних паперів, при цьому несло витрати на здійснення поточної діяльності, зокрема, витрати на оплату праці, відрухування на соціальні заходи тощо.

Постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А, В, С за № 549-551/2/07 відповідно. Станом на 30.09.2010 р. облігацій вищезазначених серій розміщену на суму 150 617,9 тис. грн. тобто у повному обсязі.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Актив						
I. Необоротні активи	161 201,7	31 989,1	20 951,9	20 953,8	20 953,8	21 033,9
Незавершене будівництво	12 643,6	31 985,8	20 942,9	20 945,2	20 945,6	21 026,0
Основні засоби	1,7	3,3	3,5	3,1	2,7	2,4
Довгострокові фінансові інвестиції:	148 556,4	0,0	5,5	5,5	5,5	5,5
II. Оборотні активи	3 189,1	154 681,6	159 079,5	155 287,2	155 884,1	204 827,0
Виробничі запаси	2,1	0,9	2,7	2,7	2,7	2,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	79,0	47	9 900,2	9 900,2	10 554,8	10 554,8
За розрахунками з бюджетом	451,7	1 637,3	59,2	63,2	54,5	60,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	102,9	33,3	17 089,0	13 240,0	13 286,2	62 218,7
Поточні фінансові інвестиції	0,0	148 049,3	127 776,4	127 833,3	127 833,3	127 833,3
Грошові кошти та їх еквіваленти	9,8	3,9	5,3	1,1	1,9	7,3
Інші оборотні активи	2 543,6	4 909,9	4 246,8	4 246,7	4 150,7	4 150,0
III. Витрати майбутніх періодів	1 911,0	118,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	166 301,8	186 789,0	180 031,4	176 241,0	176 837,9	225 860,9
Пасив						
I. Власний капітал	(899,4)	(2 298,7)	(218,1)	(221,0)	249,0	40 969,6
Статутний капітал	756,0	756,0	756,0	756,0	756,0	756,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 655,4)	(3 054,7)	(974,1)	(977,0)	(507,0)	40 213,6
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	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
IV. Поточні зобов'язання	16 583,3	36 986,0	19 731,6	15 944,1	16 071,0	24 373,4
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 089,7	1 461,7	89,5	90,5	590,1	585,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	12,3	2,5	0,6	5,5	6,1	1,7
зі страхування	29,3	5,5	2,0	2,5	2,8	3,6
з оплати праці	61,3	14,1	10,1	4,9	10,1	5,1
Інші поточні зобов'язання	15 390,7	36 986,0	19 629,4	15 840,7	15 461,9	23 777,6
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	9 900,0	9 900,0	9 900,0	9 900,0
Баланс	166 301,8	186 789,0	180 031,4	176 241,0	176 837,9	225 860,9

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	0,0	419,2	263,2	315,8	0,0	1 029,0	41 826,5
Інші операційні доходи	20,5	40,1	0,1	1,5	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	152 703,9	541,0	23 339,6	23 339,6	3 850,2	3 850,2	3 850,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	152 724,4	1 000,3	23 602,9	23 604,3	3 850,2	4 879,2	45 676,7
Матеріальні витрати	34,4	62,4	19,5	19,9	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	369,6	805,2	250,8	270,6	14,3	31,5	51,8
Відрахування на соціальні заходи	139,7	304,3	95,3	104,3	5,3	11,6	18,9
Амортизація	12,6	0,6	1,4	1,9	0,4	0,8	1,1
Інші операційні витрати	195,7	720	169,0	274,1	39,9	575	623,9
Інші звичайні витрати	153 173,3	507,1	20 852,9	20 852,9	3 793,2	3 793,2	3 793,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Разом витрати	153 925,4	2 399,6	21 388,9	21 523,7	3 853,1	4 412,1	4 489,0
Чистий прибуток (збиток)	(1 201,0)	(1 399,3)	2 214,0	2 080,6	(2,9)	467,1	41 187,7



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 кінець вересня 2009 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 10.12.2010 р.