

Рейтинговий звіт GNIT 001-012

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «БКФ «Граніт»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового зобов'язання за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 66 986 432,0 грн. на загальну суму: 66 986 432,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія А – 43,0 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 1 557 824 штук загальна кількість: 1 557 824 штук
Термін обігу:	з 13.11.2006 р. по 31.12.2008 р.
Термін розміщення:	з 13.11.2006 р. по 31.12.2008 р.
Термін погашення:	з 01.01.2009 р. по 30.06.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	12.10.2006 р.
Дата оновлення:	04.08.2009 р.
Кредитний рейтинг:	uaBBB
Прогноз рейтингу:	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 «БКФ «Граніт» за I квартал 2009 року, 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	12.10.2006	29.05.2008	05.12.2008	31.03.2009	04.08.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBBB характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БКФ «Граніт» підтримується:

- досвідом участі Емітента у реалізації інвестиційно-будівельних проектів на правах Генерального підрядника та співінвестора: протягом останніх 5 років було зведено 7 житлових будинків у м. Києві загальною площею 102,7 тис. кв. м;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей та структурних підрозділів, які дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового будинку для фінансування якого було випущено цільові облігації серії А

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «БКФ «Граніт» обмежується:

- відсутністю досвіду погашення безпроцентних (цільових) облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- нестабільними результатами діяльності Емітента протягом останніх років;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2008
Активи	6 155,4	21 945,9	58 792,8	103 886,7	199 920,3	246 457,7	347 512,0	346 325,0
Власний капітал	1 147,8	-1 780,5	914,4	7 359,8	20 472,1	38 482,2	33 109,0	33 138,0
Дебіторська заборгованість	4 076,0	7 110,0	9 401,5	21 281,6	65 163,3	166 448,5	158 041,0	149 949,0
Кредиторська заборгованість	4 451,6	23 199,7	55 858,2	94 988,5	178 894,0	147 825,5	236 220,0	235 004,0
Запаси	552,6	1 492,4	2 889,7	3 866,8	17 895,2	12 142,6	42 686,0	47 253,0
Незавершені інвестиції	21,3	9 340,8	33 216,3	61 872,0	31 123,0	11 858,1	8 653,0	10 364,0
Основні засоби	959,4	1 600,7	3 717,5	5 659,2	9 867,6	11 187,2	13 670,0	12 979,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2002	2003	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	16 267,0	9 123,0	22 479,9	56 515,1	131 046,2	197 961,8	42 563,6	153 494,0	13 759,0
Валовий прибуток (збиток)	3 809,0	587,2	5 888,6	11 885,9	15 278,9	23 762,8	5 773,8	9 713,0	2 015,0
Операційний прибуток (збиток)	847,6	-2 419,9	3 219,2	7 833,8	14 751,0	24 084,7	3 722,8	2 281,0	1 514,0
Чистий прибуток (збиток)	158,7	-2 928,3	2 694,9	6 445,4	1 035,3	18 010,1	-885,0	-5 373,0	29,0

Основним напрямом діяльності ТОВ «БКФ «Граніт» є надання консалтингових та інформаційних послуг, а також залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «БКФ «Граніт» має вагомий досвід здійснення будівельно-монтажних робіт та досвід фінансування будівництва. Протягом періоду діяльності ТОВ «БКФ «Граніт» зведено 6 житлових будинків загальною площею 69 254,4 кв. м та реконструйовано школу по вул. Фрунзе. Нині компанія реалізовує 4 будівельних проектів.

З метою фінансування зведення багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Київ, 3-й мікрорайон житлового масиву Позняки, будинок №10 ТОВ «БКФ «Граніт» здійснило випуск цільових облігацій серії А на загальну суму 66 986 432,0 грн.

Житловий будинок №10 у мікрорайоні Позняки-3 було здано в експлуатацію згідно з «Актом Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництва об'єкта» від 3 березня 2008 року.

У I кварталі 2008 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Чи не найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується.

Валюта балансу ТОВ «БКФ «Граніт» протягом I кварталу 2009 року збільшилась на 2 314,0 тис. грн., або на 1% – до 346 325,0 тис. грн. Збільшення активів протягом аналізованого періоду відбулося переважно за рахунок зростання обсягу відстрочених податкових активів та незавершеного будівництва. Основним джерелом формування валюти балансу компанії в аналізованому періоді були поточні зобов'язання, які на кінець березня 2009 року склали 71% валюти

балансу Довгострокові зобов'язання представлені розміщеними цільовими облігаціями. Залучені кошти компанія використовує для фінансування будівництва.

Протягом аналізованого періоду ТОВ «БКФ «Граніт» отримало чистий прибуток у розмірі 29,0 тис. грн. (протягом I кварталу 2008 року було отримано збиток у розмірі 885,0 тис. грн.). Основними джерелами доходів компанії були реалізація продукції, надання будівельно-монтажних послуг. Витрати є собівартістю реалізованих матеріалів та товарів, наданих генпідрядних послуг, а також адміністративні витрати, оплата праці, податки.

Протягом I кварталу 2009 року заборгованість ТОВ «БКФ «Граніт» за банківськими кредитами не змінилася і станом на 31.03.2009 р. становила 78 183,0 тис. грн., що становить близько 22,5% валюти балансу.

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «БКФ «Граніт» було розміщено облігації у повному обсязі на суму 66 986 432,0 грн. Наразі здійснюється погашення облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних безпроцентних (цільових) облігацій ТОВ «БКФ «Граніт» підтверджено на рівні uaBBB, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

М.В. Сеньків

Додатки

Дані балансу ТОВ «БКФ «Граніт», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	40 253,40	67 957,60	41 386,30	23 479,00	22 792,00	27 421,00
Нематеріальні активи	0,00		26,70	64,70	47,00	43,00
Незавершене будівництво	33 216,30	61 872,00	31 123,00	11 858,10	8 653,00	10 364,00
Основні засоби	3 717,50	5 659,20	9 867,60	11 187,20	13 670,00	12 979,00
Довгострокові фінансові інвестиції	3 143,40	369,00	369,00	369,00	422,00	534,00
Інші необоротні активи	176,20	57,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Відстрочені податкові активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 501,00
Оборотні активи	18 534,80	35 928,60	152 248,30	225 941,20	285 375,00	280 425,00
Запаси:	2 889,70	3 866,80	17 895,20	12 142,60	42 686,00	47 253,00
виробничі запаси	1 454,80	2 606,90	3 934,30	3 856,80	2 605,00	3 008,00
незавершене виробництво	1 121,90	976,10	8 988,30	3 190,00	6 611,00	14 945,00
готова продукція	82,00	63,80	4 875,50	145,90	178,00	182,00
товари	231,00	220,00	97,10	4 949,90	33 292,00	29 118,00
Дебіторська заборгованість:	9 401,50	21 281,60	65 163,30	166 448,50	158 041,00	149 949,00
За товари, роботи, послуги	4 139,00	9 696,10	20 406,30	11 494,60	19 993,00	13 786,00
За розрахунками:	4 092,60	7 001,70	35 420,40	138 771,00	129 251,00	125 493,00
- з бюджетом	0,00	8,10	1 205,20	5 736,20	201,00	5,00
- за виданими авансами	4 092,60	6 993,60	34 215,20	133 034,80	129 050,00	125 488,00
Інша поточна заборгованість	1 169,90	4 583,80	9 336,60	16 182,90	8 797,00	10 670,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	60 962,90	42 995,50	71 661,00	69 281,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	60,90	104,50	113,20	338,10	388,00	992,00
- в національній валюті	17,60	104,50	113,20	338,10	388,00	992,00
Інші оборотні активи	6 182,70	10 675,70	8 113,70	4 016,50	12 599,00	12 950,00
Витрати майбутніх періодів	4,60	0,50	6 285,70	37,50	35 844,00	38 479,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	58 792,80	103 886,70	199 920,30	249 457,70	344 011,00	346 325,00
Власний капітал	914,40	7 359,80	20 472,10	38 482,20	33 109,00	33 138,00
Статутний капітал	34,40	34,40	34,40	34,40	34,40	34,40
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	880,00	7 325,40	20 437,70	38 447,80	33 075,00	33 104,00
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	66 986,40	66 986,40	66 986,40	66 986,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,00	66 986,40	66 986,40	66 986,40	66 986,00
Поточні зобов'язання	57 878,40	96 526,90	112 461,80	140 989,10	247 417,00	246 201,00
Короткострокові кредити банків	2 020,20	1 538,40	554,20	60 150,00	78 183,00	78 183,00
Кредиторська заборгованість за товари	4 706,30	8 871,30	13 121,30	9 819,20	19 811,00	22 474,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	50 285,20	84 043,40	58 470,20	24 884,00	74 453,00	78 178,00
- з одержаних авансів	49 489,70	83 083,30	55 693,60	21 141,50	73 010,00	75 891,00
- з бюджетом	330,20	380,80	801,10	903,60	192,00	128,00
- зі страхування	145,20	189,70	748,80	929,90	405,00	440,00
- з оплати праці	320,10	389,60	1 226,70	1 909,00	824,00	1 717,00
Інші поточні зобов'язання	866,70	2 073,80	40 316,10	46 135,90	74 970,00	67 366,00

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «БКФ «Граніт», тис. грн.

Показники	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Дохід від реалізації продукції	25 827,80	67 813,00	153 782,70	235 568,70	51 074,90	183 049,00	15 730,00
Податок на додану вартість	3 347,90	11 297,90	22 736,50	37 601,60	8 511,30	29 555,00	1 971,00
Чистий дохід від реалізації продукції	22 479,90	56 515,10	131 046,20	197 961,80	42 563,60	153 494,00	13 759,00
Собівартість реалізованої продукції	16 591,30	44 629,20	115 767,30	174 199,00	36 789,80	143 781,00	11 744,00
Валовий прибуток/збиток	5 888,60	11 885,90	15 278,90	23 762,80	5 773,80	9 713,00	2 015,00
Інші операційні доходи	577,30	20,40	2 992,20	8 538,00	2 415,40	6 863,00	527,00
Адміністративні витрати	2 326,80	3 536,00	3 101,90	7 891,60	4 228,90	13 091,00	984,00
Витрати на збут	50,80	383,80	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00
Інші операційні витрати	869,10	152,70	418,20	324,50	237,50	1 204,00	35,00
Операційний прибуток / збиток:	3 219,20	7 833,80	14 751,00	24 084,70	3 722,80	2 281,00	1 514,00
Інші фінансові доходи	1,00	1,30	0,00	0,00	1,60	0,00	5,00
Інші доходи	8,00	3 656,10	11 452,20	163 246,40	0,00	19 287,00	10 638,00
Фінансові витрати	138,60	150,80	178,90	3 953,10	2 785,40	8 419,00	1 570,00
Інші витрати	0,00	3 651,10	11 833,40	162 812,20	70,30	18 522,00	10 558,00
Прибуток до оподаткування:	3 089,60	7 689,30	14 190,90	20 565,80	868,70	-5 373,00	29,00
Податок на прибуток	394,70	1 243,90	1 035,30	2 555,70	1 753,70	0,00	0,00
Чистий прибуток / збиток:	2 694,90	6 445,40	13 155,60	18 010,10	-885,00	-5 373,00	29,00