

## **Рейтинговий звіт GRPL 001-013 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 – 127 573 344,00 грн.; серії В – 13 804 560,00 грн.; серії С – 9 240 000,00 грн. на загальну суму: 150 617 904,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 72,00 грн.; серії В – 72,00 грн.; серії С – 165 000,00 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 1 771 852 шт.; серії В – 191 730 шт.; серії С – 56 шт. на загальну суму: 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:	08.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaCCC</b>
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 I квартал 2010 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	13.09.2007 р.	05.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.03.2010 р.	08.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	зниження зі зміною прогнозу	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 за проектом будівництва багатопверхового 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;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Активи	810,0	2 152,5	166 301,8	186 789	180 031,4	176 241
Власний капітал	517,1	300,6	( 899,4)	( 2 298,7)	(218,1)	(221)
Дебіторська заборгованість	211,0	430,0	633,6	1 717,6	27 048,4	23 203,4
Кредиторська заборгованість	292,9	1 851,9	1 192,6	1 483,8	102,2	103,4
Незавершене будівництво	0,4	131,0	12 643,6	31 985,8	20 942,9	20 945,2
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	148 556,4	0,0	5,5	5,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	148 049,3	127 776,4	127 833,3
Видатки майбутніх періодів	0,0	958,5	1 911,0	118,3	0,0	0,0

## Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Разом доходи	65,9	0,0	152 724,4	1 000,3	23 604,3	3 850,2
Разом витрати	234,6	216,5	153 925,4	2 399,6	21 523,7	3 853,1
Чистий прибуток (збиток)	(168,7)	( 216,5)	(1 201,0)	(1 399,3)	2 080,6	(2,9)

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. ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» наразі вперше як Замовник розпочало реалізацію проекту будівництва багатопверхового 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». Кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «БКФ «Граніт» було визначено РА «Кредит-Рейтинг» на рівні uaBBB з прогнозом «стабільний». Наразі у зв'язку із закінченням терміну погашення випуску цільових облігацій кредитний рейтинг ТОВ «БКФ «Граніт» було призупинено.

За інформацією, раніше наданою компанією, введення будинку в експлуатацію було заплановано на II квартал 2010 року (раніше планувалося в IV кварталі 2009 року).

На об'єкті будівництва виконано пальове поле 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 даними ТОВ «ГРАНІТ-Плюс», фінансування проекту будівництва станом на кінець I кварталу 2010 року склало 37,94 млн. грн.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» скоротилася на 3 790,4 тис. грн. (зі 180 031.4 тис. грн. до 176 241.0 тис. грн.). Основним елементом активу товариства є фінансові інвестиції, а саме прості іменні акції ВАТ «ЗНВКІФ «Граніт-Інвест». Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, які представлені цільовими облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» протягом I кварталу 2010 була збитковою. Розмір чистого збитку товариства склав 2,9 тис. грн.

Облігації серій А, В, С ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» були зареєстровані Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку (тимчасові свідоцтва від №549/2/07-Т до №551/2/07-Т від 7 вересня 2007 року). ТОВ «Граніт-Плюс» було розміщено 1 771 852 штуки іменних безпроцентних (цільових) облігацій серії А номінальною вартістю 127 573 344,00 грн., 191 730 штук іменних безпроцентних (цільових) облігацій серії В номінальною вартістю 13 804 560,00 грн. та 56 штук іменних безпроцентних (цільових) облігацій серії С номінальною вартістю 9 240 000,00 грн. 19 лютого 2008 року ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від №549/2/07 до №551/2/07 від 7 вересня 2007 року, дата видачі – 19 лютого 2008 року.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
<b>Актив</b>	<b>810,00</b>	<b>2 152,50</b>	<b>166 301,80</b>	<b>186 789</b>	<b>180 031,4</b>	<b>176 241</b>
<b>Необоротні активи</b>	551,60	637,90	161 201,70	31 989,1	20 951,9	20 953,8
Незавершене будівництво	0,40	131,00	12 643,60	31 985,8	20 942,9	20 945,2
<b>Основні засоби:</b>	551,20	506,90	1,70	3,3	3,5	3,1
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	148 556,40	0,0	5,5	5,5
<b>Оборотні активи</b>	258,40	556,10	3 189,10	154 681,6	159 079,5	155 287,2
Виробничі запаси	1,80	0,80	2,10	0,9	2,7	2,7
Дебіторська заборгованість за товари:	79,00	79,00	79,00	47	9 900,2	9 900,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	80,30	221,70	451,70	1 637,3	59,2	63,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	51,70	129,30	102,90	33,3	17 089,0	13 240,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	148 049,3	127 776,4	127 833,3
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,90	9,60	9,80	3,9	5,3	1,1
Інші оборотні активи	27,70	115,70	2 543,60	4 909,9	4 246,8	4 246,7
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,0	958,50	1 911,00	118,3	0,0	0,0
<b>Пасив</b>	<b>810,00</b>	<b>2 152,50</b>	<b>166 301,80</b>	<b>186 789</b>	<b>180 031,4</b>	<b>176 241,0</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>517,10</b>	<b>300,60</b>	<b>-899,40</b>	<b>(2 298,7)</b>	<b>(218,1)</b>	<b>(221,0)</b>
Статутний капітал	755,00	755,00	756,00	756,00	756,0	756,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(237,90)	(454,40)	(1 655,40)	(3 054,7)	(974,1)	(977)
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,0	0,0	150 617,90	150 617,9	150 617,9	150 617,9
<b>Поточні зобов'язання</b>	292,90	1 851,90	16 583,30	36 986	19 731,6	15 944,1
Кредиторська заборгованість за товари	0,70	1 093,70	1 089,70	1 461,7	89,5	90,5
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>						
з бюджетом	5,00	8,90	12,30	2,5	0,6	5,5
зі страхування	1,10	1,10	29,30	5,5	2,0	2,5
з оплати праці	2,30	2,40	61,30	14,1	10,1	4,9
Інші поточні зобов'язання	283,80	745,80	15 390,70	36 986	19 629,4	15 840,7
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	9 900,0	9 900,0

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	125,1	65,8	0,0	0,0	419,2	315,8	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	20,5	40,1	1,5	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	152 703,9	541,0	23 339,6	3 850,2
Надзвичайні доходи	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>125,1</b>	<b>65,9</b>	<b>0,0</b>	<b>152 724,4</b>	<b>1 000,3</b>	<b>23 604,3</b>	<b>3 850,2</b>
Матеріальні витрати	0,0	12,5	22,2	34,4	62,4	19,9	0,0
Витрати на оплату праці	51,9	46,2	33,1	369,6	805,2	270,6	14,3
Відрахування на соціальні заходи	20,5	18,2	12,7	139,7	304,3	104,3	5,3
Амортизація	37,2	50,6	44,3	12,6	0,6	1,9	0,4
Інші операційні витрати	84,7	105,3	103,5	195,7	720	274,1	39,9
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	153 173,3	507,1	20 852,9	3 793,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>194,3</b>	<b>234,6</b>	<b>216,5</b>	<b>153 925,4</b>	<b>2 399,6</b>	<b>21 523,7</b>	<b>3 853,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(69,2)</b>	<b>(168,7)</b>	<b>(216,5)</b>	<b>(1 201,0)</b>	<b>(1 399,3)</b>	<b>2 080,6</b>	<b>(2,9)</b>



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 березня 2009 року та на вересень 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 березень 2010 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 червень 2010 року