

Рейтинговий звіт GRPL 001-012 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: | 30.03.2010 р. |
| Рівень кредитного рейтингу: | uaCCC |
| 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 IV квартал та 2009 рік 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 р. | 05.12.2008 р. | 31.03.2009 р. | 24.12.2009 р. | 30.03.2010 р. |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу: | uaBBB | uaBBB | uaBB | uaBB | uaCCC |
| Прогноз: | стабільний | негативний | негативний | негативний | стабільний |
| Рейтингова дія: | визначення | підтвердження зі зміною прогнозу | зниження | підтвердження | зниження зі зміною прогнозу |

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 5 років було зведено 7 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 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 (відставання від наданого компанією графіка виконання робіт складає понад 1 рік);
- 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 | 30.09.2009 | 31.12.2009 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 810,0 | 2 152,5 | 166 301,8 | 186 789 | 180 123,0 | 180 031,4 |
| Власний капітал | 517,1 | 300,6 | (899,4) | (2 298,7) | (84,7) | (218,1) |
| Дебіторська заборгованість | 211,0 | 430,0 | 633,6 | 1 717,6 | 27 657,2 | 27 048,4 |
| Кредиторська заборгованість | 292,9 | 1 851,9 | 1 192,6 | 1 483,8 | 97,5 | 102,2 |
| Незавершене будівництво | 0,4 | 131,0 | 12 643,6 | 31 985,8 | 20 908,9 | 20 942,9 |
| 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 | 127 196,4 | 127 776,4 |
| Видатки майбутніх періодів | 0,0 | 958,5 | 1 911,0 | 118,3 | 97,1 | 0,0 |

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 9 міс. 2009 | 2009 |
|--------------------------|---------|----------|-----------|-----------|-------------|----------|
| Разом доходи | 65,9 | 0,0 | 152 724,4 | 1 000,3 | 23 602,9 | 23 604,3 |
| Разом витрати | 234,6 | 216,5 | 153 925,4 | 2 399,6 | 21 388,9 | 21 523,7 |
| Чистий прибуток (збиток) | (168,7) | (216,5) | (1 201,0) | (1 399,3) | 2 214 | 2 080,6 |

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 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. Відставання від наданого компанією графіка виконання робіт складає понад 1 рік.

За даними ТОВ «ГРАНІТ-Плюс», фінансування проекту будівництва станом на кінець 2009 року склало 37,94 млн. грн.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від погашення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та

відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» скоротилася на 91,6 тис. грн. (зі 180 123,0 тис. грн. до 180 031,4 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 IV кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які представлені цільовими облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» протягом 2009 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 2 080,6 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» знижено до рівня **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 | 30.09.2009 | 31.12.2009 |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Актив | 810,00 | 2 152,50 | 166 301,80 | 186 789 | 180 123,0 | 180 031,4 |
| Необоротні активи | 551,60 | 637,90 | 161 201,70 | 31 989,1 | 20 918,4 | 20 951,9 |
| Незавершене будівництво | 0,40 | 131,00 | 12 643,60 | 31 985,8 | 20 908,9 | 20 942,9 |
| Основні засоби: | 551,20 | 506,90 | 1,70 | 3,3 | 4,0 | 3,5 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 0,0 | 0,0 | 148 556,40 | 0,0 | 5,5 | 5,5 |
| Оборотні активи | 258,40 | 556,10 | 3 189,10 | 154 681,6 | 159 107,5 | 159 079,5 |
| 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 | 9 937,5 | 9 900,2 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом: | 80,30 | 221,70 | 451,70 | 1 637,3 | 54,4 | 59,2 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 51,70 | 129,30 | 102,90 | 33,3 | 17 665,3 | 17 089,0 |
| Поточні фінансові інвестиції | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 148 049,3 | 127 196,4 | 127 776,4 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 17,90 | 9,60 | 9,80 | 3,9 | 4,7 | 5,3 |
| Інші оборотні активи | 27,70 | 115,70 | 2 543,60 | 4 909,9 | 4 246,5 | 4 246,8 |
| Витрати майбутніх періодів | 0,0 | 958,50 | 1 911,00 | 118,3 | 97,1 | 0,0 |
| Пасив | 810,00 | 2 152,50 | 166 301,80 | 186 789 | 180 123,0 | 180 031,4 |
| Власний капітал | 517,10 | 300,60 | -899,40 | (2 298,7) | (84,7) | (218,1) |
| 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) | (840,7) | (974,1) |
| Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Довгострокові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 150 617,90 | 150 617,9 | 150 617,9 | 150 617,9 |
| Поточні зобов'язання | 292,90 | 1 851,90 | 16 583,30 | 36 986 | 19 689,7 | 19 731,6 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 0,70 | 1 093,70 | 1 089,70 | 1 461,7 | 91,2 | 89,5 |
| <i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i> | | | | | | |
| з бюджетом | 5,00 | 8,90 | 12,30 | 2,5 | 0,6 | 0,6 |
| зі страхування | 1,10 | 1,10 | 29,30 | 5,5 | 1,7 | 2,0 |
| з оплати праці | 2,30 | 2,40 | 61,30 | 14,1 | 4,0 | 10,1 |
| Інші поточні зобов'язання | 283,80 | 745,80 | 15 390,70 | 36 986 | 19 592,2 | 19 629,4 |
| Доходи майбутніх періодів | 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 | 9 міс. 2009 | 2009 |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Чистий обсяг продажів | 125,1 | 65,8 | 0,0 | 0,0 | 419,2 | 263,2 | 315,8 |
| Інші операційні доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 20,5 | 40,1 | 0,1 | 1,5 |
| Інші звичайні доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 152 703,9 | 541,0 | 23 339,6 | 23 339,6 |
| Надзвичайні доходи | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Разом чисті доходи | 125,1 | 65,9 | 0,0 | 152 724,4 | 1 000,3 | 23 602,9 | 23 604,3 |
| Матеріальні витрати | 0,0 | 12,5 | 22,2 | 34,4 | 62,4 | 19,5 | 19,9 |
| Витрати на оплату праці | 51,9 | 46,2 | 33,1 | 369,6 | 805,2 | 250,8 | 270,6 |
| Відрахування на соціальні заходи | 20,5 | 18,2 | 12,7 | 139,7 | 304,3 | 95,3 | 104,3 |
| Амортизація | 37,2 | 50,6 | 44,3 | 12,6 | 0,6 | 1,4 | 1,9 |
| Інші операційні витрати | 84,7 | 105,3 | 103,5 | 195,7 | 720 | 169,0 | 274,1 |
| Інші звичайні витрати | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 153 173,3 | 507,1 | 20 852,9 | 20 852,9 |
| Надзвичайні витрати | 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 |
| Разом витрати | 194,3 | 234,6 | 216,5 | 153 925,4 | 2 399,6 | 21 388,9 | 21 523,7 |
| Чистий прибуток (збиток) | (69,2) | (168,7) | (216,5) | (1 201,0) | (1 399,3) | 2 214,0 | 2 080,6 |



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 серпня 2008 року та на початок грудня 2008 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 кінець березня 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 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