

Рейтинговий звіт GRPL 001-009 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:	25.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBB
Прогноз:	негативний

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 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	13.09.2007 р.	19.09.2008 р.	05.12.2008 р.	31.03.2009 р.	26.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 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 102,7 тис. кв. м; на сьогодні ТОВ «БКФ «Граніт» бере участь ще у 7 проектах у м. Києві) та володіє виробничими потужностями і структурними підрозділами, які дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях.

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

- призупиненням 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 близько 11 місяців);
- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента обсягом (-)1 750,5 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.;
- 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	761,0	810,0	2 152,5	166 301,8	186 789	174 641,7
Власний капітал	685,8	517,1	300,6	(-) 899,4	(-) 2 298,7	(-) 1 750,5
Дебіторська заборгованість	155,7	211,0	430,0	633,6	1 717,6	1 611,4
Кредиторська заборгованість	75,2	292,9	1 851,9	1 192,6	1 461,7	24,8
Незавершене будівництво	0,4	0,4	131,0	12 643,6	31 985,8	31 987,5
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	148 556,4	0,0	0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	148 049,3	135 442,4
Видатки майбутніх періодів	0,0	0,0	958,5	1 911,0	118,3	118,3

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Разом доходи	125,1	65,9	0,0	152 724,4	1 000,3	13 353,9
Разом витрати	194,3	234,6	216,5	153 925,4	2 399,6	12 805,7
Чистий прибуток (збиток)	(-) 69,2	(-) 168,7	(-) 216,5	(-) 1 201,0	(-) 1 399,3	548,2

Основними напрямками діяльності компанії ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» є залучення фінансування на будівництво житлової та 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 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». **Кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «БКФ «Граніт» визначений РА «Кредит-Рейтинг» на рівні uaBBB з прогнозом «стабільний».**

Станом на червень 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 близько 11 місяців.

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

За даними ТОВ «ГРАНІТ-Плюс», фінансування проекту будівництва станом на кінець березня 2009 року склало 37,94 млн. грн., з яких 31 987,5 тис. грн. підтверджено актами виконаних робіт.

ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» здійснює діяльність на київському ринку нерухомості. Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. 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. У 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 позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення

об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» зменшилась на 12 147,3 тис. грн., або 6,5% (зі 186 789,0 тис. грн. до 174 641,7 тис. грн.). Основним елементом активу товариства є фінансові інвестиції, а саме прості іменні акції ВАТ «ЗНВКІФ «Граніт-Інвест», через зменшення обсягу яких відбулося зниження валюти балансу товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які представлені цільовими облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» протягом I кварталу 2009 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 548,2 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 **uaBB**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

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

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Актив	760,90	810,00	2 152,50	166 301,80	186 789	174 641,7
Необоротні активи	600,40	551,60	637,90	161 201,70	31 989,1	31 991,7
Незавершене будівництво	0,40	0,40	131,00	12 643,60	31 985,8	31 987,5
Основні засоби:	600,00	551,20	506,90	1,70	3,3	4,2
Довгострокові фінансові інвестиції:	-	-	-	148 556,40	0,0	0
Оборотні активи	160,50	258,40	556,10	3 189,10	154 681,6	142 531,7
Виробничі запаси	0,70	1,80	0,80	2,10	0,9	0,9
Дебіторська заборгованість за товари:		79,00	79,00	79,00	47	17,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	109,50	80,30	221,70	451,70	1 637,3	1 561,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	46,20	51,70	129,30	102,90	33,3	32,7
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	148 049,3	135 442,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:	3,70	17,90	9,60	9,80	3,9	486,3
Інші оборотні активи	0,40	27,70	115,70	2 543,60	4 909,9	4 990,7
Витрати майбутніх періодів	-	-	958,50	1 911,00	118,3	118,3
Пасив	760,90	810,00	2 152,50	166 301,80	186 789	174 641,7
Власний капітал	685,80	517,10	300,60	-899,40	- 2 298,7	- 1 750,5
Статутний капітал	755,00	755,00	755,00	756,00	756,00	756
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-69,20	-237,90	-454,40	-1 655,40	- 3 054,7	- 2 506,5
Забезпечення наступних витрат і платежів	-	-	-	-	-	-
Довгострокові зобов'язання	-	-	-	150 617,90	150 617,9	150 617,9
Поточні зобов'язання	75,20	292,90	1 851,90	16 583,30	36 986	25 774,3
Кредиторська заборгованість за товари	-	0,70	1 093,70	1 089,70	1 461,7	24,8
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>						
з бюджетом	5,50	5,00	8,90	12,30	2,5	5,4
зі страхування	2,30	1,10	1,10	29,30	5,5	15,2
з оплати праці	4,60	2,30	2,40	61,30	14,1	59,9
Інші поточні зобов'язання	62,80	283,80	745,80	15 390,70	36 986	25 669
Доходи майбутніх періодів	-	-	-	-	-	-

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	125,1	65,8	0,0	0,0	419,2	14,6
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	20,5	40,1	0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	152 703,9	541,0	13 339,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0
Разом чисті доходи	125,1	65,9	0,0	152 724,4	1 000,3	13 353,9
Матеріальні витрати	0,0	12,5	22,2	34,4	62,4	6,2
Витрати на оплату праці	51,9	46,2	33,1	369,6	805,2	105,2
Відрахування на соціальні заходи	20,5	18,2	12,7	139,7	304,3	39,6
Амортизація	37,2	50,6	44,3	12,6	0,6	0,4
Інші операційні витрати	84,7	105,3	103,5	195,7	720	47,4
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	153 173,3	507,1	12 606,9
Надзвичайні витрати	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
Разом витрати	194,3	234,6	216,5	153 925,4	2 399,6	12 805,7
Чистий прибуток (збиток)	(-) 69,2	(-) 168,7	(-) 216,5	(-) 1 201,0	(-) 1 399,3	548,2

Додаток до рейтингового звіту №3.

Графік виконання будівельних 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

Найменування робіт	2007												2008												2009												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Підготовчий період																																					
Земляні роботи																																					
Пальове поле																																					
Фундаменти																																					
Залізобетон монолітний																																					
Покрівля																																					
Малі архітектурні форми																																					
Перегородки																																					
Цегляна кладка																																					
Двері вікна, вітражі																																					
Оздоблення фасаду																																					
Внутрішнє оздоблення																																					
Озелення																																					
Благоустрій																																					



Рисунок 0.2. Хід робіт з будівництва багатоповерхового житлового по вул. Білоруській, 36-а у Шевченківському районі м. Києва станом на (зліва - направо) початок березня 2008 року та початок червня 2008 року



Рисунок 0.3. 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



Рисунок 0.4. 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 червень 2009 року