

Рейтинговий звіт GRNI 001-011 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ГРАНІ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 50 341 450,00 грн.• серії В – 9 094 410,00 грн. на загальну суму: 59 435 860,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 50,00 грн.• серії В – 11,70 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 1 006 829 штук• серії В – 777 300 штук загальна кількість: 1 784 129 штук
Термін розміщення:	• серій А, В – з 20.05.2008 р. по 19.05.2009 р.
Термін обігу:	• серій А, В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2009 р.
Термін погашення:	• серій А, В – з 01.01.2010 р. по 31.12.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	14.03.2008 р.
Дата оновлення:	07.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
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 «ГРАНІ» за II квартал 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	14.03.2008 р.	12.03.2009 р.	23.03.2010 р.	08.06.2010 р.	07.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- входженням Емітента до складу групи компаній «Grani Investments Group», діяльність яких зосереджена у сфері будівництва, та наявним досвідом проведення робіт з будівництва та реставрації об'єктів нерухомості;
- обсягами здійснених капіталовкладень у реалізацію проекту будівництва житлового будинку по вул. Малиновського (на розі пров. Союзного та вул. Заводської) у м. Одесі (48 991 тис. грн. станом на кінець II кварталу 2010 року, зокрема – 3 390 тис. грн. протягом II кварталу 2010 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В.

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

- знаходженням в заставі за кредитом майнових прав на об'єкт будівництва - житловий будинок по вул. Малиновського (на розі пров. Союзного та вул. Заводської) у м. Одесі, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В;
- перенесенням строків введення в експлуатацію житлового будинку по вул. Малиновського (на розі пров. Союзного та вул. Заводської) у м. Одесі;
- затримкою з оплатою робіт замовником за проектами реконструкції, в яких бере участь ТОВ «ГРАНІ»;
- відсутністю в Емітента та підприємств групи досвіду реалізації проектів будівництва житлової нерухомості, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	288,1	3 576,7	16 999,9	90 903	112 435	117 593	135 669
Власний капітал	47,4	474,3	779,6	(2 115)	(3 770)	(4 018)	(4 476)
Незавершене виробництво	0,0	0,0	6 255,2	24 307	41 637	45 668	49 297
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	84,0	84,0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	4 591	3 016	3 048	14 637
Довгострокові кредити банків	0,0	593,9	1 818,0	2 549	2 421	8 358	10 316
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	59 436	59 436	59 436	59 436
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	10 169,7	22 417	36 286	42 547	61 125

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	7 926,3	12 018,5	4 506,6	18 419	564	30	61
Валовий прибуток	7 926,3	12 018,5	1 092,3	988	84	28	55
Операційний прибуток (збиток)	24,0	42,3	613,0	(1 661)	(1 330)	(70)	(165)
Чистий прибуток (збиток)	18,0	2,9	174,3	(2 895)	(1 655)	(253)	(706)

ТОВ «ГРАНІ» зареєстровано Виконавчим комітетом Одеської міської ради 27.06.2003 р. На сьогодні ТОВ «ГРАНІ» здійснює діяльність, пов'язану з управлінням інвестиційно-будівельними проектами, наданням послуг генпідряду, розробкою техніко-економічного обґрунтування та реалізацією проектів, проектуванням, будівництвом (реконструкцією) та експлуатацією будівель, а також реставрацією (реконструкцією) об'єктів культурного спадку та пам'яток архітектури.

За час існування ТОВ «ГРАНІ» було здійснено комплекс робіт з реставрації та конструкції об'єктів нерухомості у м. Одесі, а також на правах Генпідрядника було збудовано та введено в експлуатацію дитячий комплекс по пров. Маячному, 3 у м. Одесі загальною площею 3 600,0 кв. м.

Група компаній «Grani Investments Group» здійснює свою діяльність з 2003 року в інвестиційно-будівельній сфері, наразі до групи входять 6 підприємств, що займаються проектуванням, проведенням будівельно-монтажних та спеціальних видів робіт, поставкою власного обладнання та будівельних матеріалів на об'єкти, а також обслуговуванням введених в експлуатацію об'єктів. Найбільшою компанією групи «Grani Investments Group» є ТОВ «ГРАНІ». Компаніями групи було реалізовано низку проектів в управлінні будівельних проектів та надано послуги з проектування. Групою компаній розпочато реалізацію проектів реставрації – Одеської мерії, Одеського міського кардіологічного центру та морського музею. В 2007 році групою компаній розпочато реалізацію проекту будівництва житлово-офісного комплексу «Еталон» по вул. Малиновського в м. Одесі (управляюча проектами компанія – ТОВ «ГРАНІ»).

Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 59 496 127,0 грн. (разом з ПДВ), в яку, крім витрат на організацію будівництва об'єкта обсягом 45 601 904,0 грн., включається кошторисний прибуток у сумі 3 465 156,0 грн., а також кошти на покриття адміністративних та інфляційних витрат та ризиків, пов'язаних з організацією будівництва. Станом на 30.06.2010 р. ТОВ «ГРАНІ» здійснило фінансування будівництва об'єкта обсягом 48 991,0 тис. грн. (+3 390 тис. грн. за II квартал 2010 року).

На об'єкті будівництва виконано та виконуються такі роботи:

- облаштовано пальове поле; проведено гідроізоляційні роботи;
- виконано армування та бетонування стін паркінгу;
- виконано ростверк під дім (1 та 2 секції);
- зведено каркасу будівлі на рівні 16 поверху;
- викладено зовнішні стіни будівлі;
- тривають роботи з оздоблення фасаду, внутрішні оздоблювальні роботи;
- запланований початок робіт з підведення зовнішніх інженерних мереж.

Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 30.06.2010 р. становить 50%. Орієнтовний строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію,

згідно з оновленим календарним планом виконання та фінансування – серпень 2010 року (згідно колишнього плану - грудень 2009 року). Відставання від оновленого графіка виконання будівельних робіт складає близько 4 місяців. З урахуванням відставання за даними компанії введення об'єкту в експлуатацію заплановано на кінець 2010 року.

Спад на ринку нерухомості м. Одеса продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2010 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 908,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 89,9% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пожвавлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пожвавлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Одеса, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пожвавлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Валюта балансу ТОВ «Грані» протягом II кварталу 2010 року збільшилась на 18 038 тис. грн., або 15,4%, до 135 669,0 тис. грн. Активи товариства переважно сформовано за рахунок витрат за інвестиційно-будівельними проектами компанії, а також поточних фінансових інвестицій (власні облигації товариства). Основним джерелом формування валюти балансу товариства виступали довгострокові зобов'язання, що представлені зобов'язаннями за кредитами, власними розміщеними облигаціями та за договорами з продажу нерухомості, що знаходиться на стадії будівництва. Фінансово-господарська діяльність товариства протягом 6 міс. 2010 була збитковою. Чистий збиток за 6 міс. 2010 року склав 706,0 тис. грн.

ТОВ «ГРАНІ» для фінансування будівельного проекту по вул. Малиновського використовує такий інструмент запозичень як цільові облигації загальним обсягом 59 435 860,00 грн. Згідно з Протоколом № 28 від 26.12.2007 р. Зборів учасників ТОВ «ГРАНІ» було прийнято рішення про відкрите (публічне) розміщення облигацій серій А та В на загальну суму 59 435 860,0 грн. Постійні свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій серій А та В отримано 12 червня 2008 року. Протягом II кварталу 2008 року облигації серій А та В було повністю реалізовано ТОВ «Грані-інвест», після чого вони в повному обсязі були викуплені Емітентом для подальшого розміщення на вторинному ринку. За результатами вторинного розміщення інвесторам продано 298 435 облигацій серії А (29,6%) та 73 536 облигацій серії В (9,5%).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ГРАНІ» підтверджено на рівні **uaB** прогноз на «стабільний».

Голова рейтингового комітету

Г. Л. Перерва

Начальник відділу рейтингів корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «ГРАНІ», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Актив	3 576,7	16 999,9	90 903	112 435	117 593	135 669
Необоротні активи:	1 757,6	1 664,7	1 817	1 452	1 430	1 468
Нематеріальні активи	0,0	5,6	5	2	1	0
Незавершене будівництво	0,0	14,7	1	1	3	67
Основні засоби	1 660,4	1 560,4	1 811	1 449	1 426	1 401
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	84,0	84,0	0	0	0	0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0	0	0	0
Оборотні активи:	1 819,1	15 335,1	89 086	110 983	116 163	134 201
Виробничі запаси	362,1	122,7	376	163	163	262
Незавершене виробництво	0,0	6 255,2	24 307	41 637	45 668	49 297
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	348,0	6 782,2	7 815	7 360	7 392	7 388
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	4,4	16	290	587	347
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0,0	0,0	4 591	3 016	3 048	14 637
Інша поточна дебіторська заборгованість	137,8	62,3	10 081	6 906	6 910	6 915
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	37 623	44 412	44 412	44 412
Грошові кошти та їх еквіваленти	971,2	0,4	10	21	280	251
Інші оборотні активи	0,0	2 107,9	4 267	7 178	7 703	10 693
Витрати майбутніх періодів:	0,0	0,1	0	0	0	0
Необоротні активи та групи вибуття:	0,0	0,0	0	0	0	0
Пасив	3 576,7	16 999,9	90 903	112 435	117 593	135 669
Власний капітал:	474,3	779,6	(2 115)	(3 770)	(4 018)	(4 476)
Статутний капітал	600,0	600,0	600	600	600	600
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5,3	179,6	(2 715)	(4 370)	(4 618)	(5 076)
Неоплачений капітал	131,0	0,0	0	0	0	0
Забезпечення наступних витрат та цільове фінансування:	2,4	2,4	2	2	2	2
Цільове фінансування	2,4	2,4	2	2	2	2
Довгострокові зобов'язання:	593,9	11 987,7	84 402	98 143	110 341	130 877
Довгострокові кредити банків	593,9	1 818,0	2 549	2 421	8 358	10 316
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	59 436	59 436	59 436	59 436
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	10 169,7	22 417	36 286	42 547	61 125
Поточні зобов'язання:	2 506,1	4 230,2	8 614	18 060	11 268	9 266
Короткострокові кредити банків	0,0	254,9	449	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 485,4	2 692,0	4 194	8 831	3 147	652
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	1 797	1 781	1 943	1 211
з бюджетом	0,0	45,0	2	1	1	0
зі страхування	0,0	12,3	6	6	5	7
з оплати праці	0,0	40,3	15	19	9	15
Інші поточні зобов'язання	1 020,7	1 185,7	2 151	7 422	6 163	7 381
Доходи майбутніх періодів:	0,0	0,0	0	0	0	0

Джерело: ТОВ «ГРАНІ»

Фінансові результати ТОВ «ГРАНІ», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Доход від реалізації продукції	9 511,6	14 422,2	5 407,9	22 103	677	36	73
Податок на додану вартість	1 585,3	2 403,7	901,3	3 684	113	6	12
Чистий доход від реалізації продукції	7 926,3	12 018,5	4 506,6	18 419	564	30	61
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	3 414,3	17 431	480	2	6
Валовий прибуток (збиток)	7 926,3	12 018,5	1 092,3	988	84	28	55
Інші операційні доходи	0,0	3 241,0	2 862,7	16 380	186	6 099	8 107
Адміністративні витрати	0,0	0,0	493,0	1 720	1 066	168	304
Інші операційні витрати	7 902,3	15 217,2	2 849,0	17 309	534	6 029	8 023
Операційний прибуток (збиток)	24,0	42,3	613,0	(1 661)	(1 330)	(70)	(165)
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,1	5	0	0	0
Інші доходи	0,0	21,6	0,1	24 360	205	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	375,3	992	348	183	541
Інші витрати	0,0	60,3	0,0	24 547	182	0	0
Прибуток (збиток) до оподаткування	24,0	3,6	237,9	(2 835)	(1 655)	(253)	(706)
Податок на прибуток	6,0	0,7	63,6	60	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	18,0	2,9	174,3	(2 895)	(1 655)	(253)	(706)

Джерело: ТОВ «ГРАНІ»

Додаток до рейтингового звіту №3



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Малиновського (на розі вул. Заводської та пров. Союзного) в м. Одесі станом на початок вересня 2009 р. та на кінець листопада 2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Малиновського (на розі вул. Заводської та пров. Союзного) в м. Одесі станом на початок березня 2010 р. та кінець травня 2010 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Малиновського (на розі вул. Заводської та пров. Союзного) в м. Одесі станом на кінець серпня 2010 р.