

## **Рейтинговий звіт GRPL 001-010 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:	24.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaBB</b>
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 III квартал та 6 міс. 2009 року 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.	26.06.2009 р.	18.09.2009 р.	24.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження	підтвердження	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 понад 100 тис. кв. м) 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 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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	810,0	2 152,5	166 301,8	186 789	174 641,7	166 530,8	180 123,0
Власний капітал	517,1	300,6	( 899,4)	( 2 298,7)	( 1 750,5)	0,8	(84,7)
Дебіторська заборгованість	211,0	430,0	633,6	1 717,6	1 611,4	2 200,5	27 657,2
Кредиторська заборгованість	292,9	1 851,9	1 192,6	1 461,7	24,8	91,3	6,3
Незавершене будівництво	0,4	131,0	12 643,6	31 985,8	31 987,5	31 988	20 908,9
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	148 556,4	0,0	0	5,5	5,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	148 049,3	135 442,4	127 196,3	127 196,4
Видатки майбутніх періодів	0,0	958,5	1 911,0	118,3	118,3	131,4	97,1

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Разом доходи	65,9	0,0	152 724,4	1 000,3	13 353,9	23 602,6	23 602,9
Разом витрати	234,6	216,5	153 925,4	2 399,6	12 805,7	21 303,1	21 388,9
Чистий прибуток (збиток)	(168,7)	( 216,5)	( 1 201,0)	( 1 399,3)	548,2	2 299,5	2 214

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 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» 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. Наразі тривають переговори щодо залучення стратегічного інвестора для фінансування будівництва.

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

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно з статистичними даними, в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%. Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва.

Причому проблеми надходження кошів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» зросла на 13 592,2 тис. грн., або 8,16% (зі 166 530,8 тис. грн. до 180 123,0 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 III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання, які представлені цільовими облігаціями товариства. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ГРАНІТ-Плюс» протягом 9 міс. 2009 року була прибутковою. Розмір чистого прибутку товариства склав 2 214,0 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 корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



Додаток до рейтингового звіту №1

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
<b>Актив</b>	<b>810,00</b>	<b>2 152,50</b>	<b>166 301,80</b>	<b>186 789</b>	<b>174 641,7</b>	<b>166 530,8</b>	<b>180 123,0</b>
<b>Необоротні активи</b>	551,60	637,90	161 201,70	31 989,1	31 991,7	31 998	20 918,4
Незавершене будівництво	0,40	131,00	12 643,60	31 985,8	31 987,5	31 988	20 908,9
<b>Основні засоби:</b>	551,20	506,90	1,70	3,3	4,2	4,5	4,0
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	148 556,40	0,0	0	5,5	5,5
<b>Оборотні активи</b>	258,40	556,10	3 189,10	154 681,6	142 531,7	134 401,4	159 107,5
Виробничі запаси	1,80	0,80	2,10	0,9	0,9	2,7	2,7
Дебіторська заборгованість за товари:	79,00	79,00	79,00	47	17,5	49,5	9 937,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	80,30	221,70	451,70	1 637,3	1 561,2	1 551,8	54,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	51,70	129,30	102,90	33,3	32,7	599,2	17 665,3
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	148 049,3	135 442,4	127 196,3	127 196,4
Грошові кошти та їх еквіваленти:	17,90	9,60	9,80	3,9	486,3	34,5	4,7
Інші оборотні активи	27,70	115,70	2 543,60	4 909,9	4 990,7	4 967,4	4 246,5
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,0	958,50	1 911,00	118,3	118,3	131,4	97,1
<b>Пасив</b>	<b>810,00</b>	<b>2 152,50</b>	<b>166 301,80</b>	<b>186 789</b>	<b>174 641,7</b>	<b>166 530,8</b>	<b>180 123,0</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>517,10</b>	<b>300,60</b>	<b>-899,40</b>	<b>- 2 298,7</b>	<b>- 1 750,5</b>	<b>0,8</b>	<b>(84,7)</b>
Статутний капітал	755,00	755,00	756,00	756,00	756	756	756,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(237,90)	(454,40)	(1 655,40)	(3 054,7)	(2 506,5)	(755,2)	(840,7)
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	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	150 617,9
<b>Поточні зобов'язання</b>	292,90	1 851,90	16 583,30	36 986	25 774,3	15 912,1	19 689,7
Кредиторська заборгованість за товари	0,70	1 093,70	1 089,70	1 461,7	24,8	91,3	91,2
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>							
з бюджетом	5,00	8,90	12,30	2,5	5,4	10	0,6
зі страхування	1,10	1,10	29,30	5,5	15,2	16,6	1,7
з оплати праці	2,30	2,40	61,30	14,1	59,9	62,9	4,0
Інші поточні зобов'язання	283,80	745,80	15 390,70	36 986	25 669	15 731,3	19 592,2
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9 900,0

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	125,1	65,8	0,0	0,0	419,2	14,6	263,2	263,2
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	20,5	40,1	0	0,1	0,1
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	152 703,9	541,0	13 339,3	23 339,3	23 339,6
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>13 353,9</b>	<b>23 602,6</b>	<b>23 602,9</b>
Матеріальні витрати	0,0	12,5	22,2	34,4	62,4	6,2	18,1	19,5
Витрати на оплату праці	51,9	46,2	33,1	369,6	805,2	105,2	218,7	250,8
Відрахування на соціальні заходи	20,5	18,2	12,7	139,7	304,3	39,6	83,1	95,3
Амортизація	37,2	50,6	44,3	12,6	0,6	0,4	0,9	1,4
Інші операційні витрати	84,7	105,3	103,5	195,7	720	47,4	129,4	169,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	153 173,3	507,1	12 606,9	20 852,9	20 852,9
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>12 805,7</b>	<b>21 303,1</b>	<b>21 388,9</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>548,2</b>	<b>2 299,5</b>	<b>2 214,0</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 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