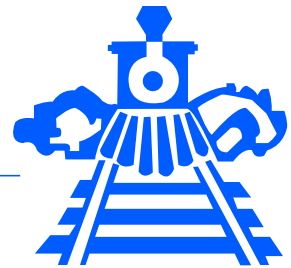




ООО "Юнигран"



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

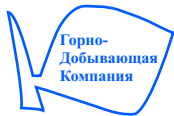
ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЙМ
ООО "ЮНИГРАН"
10 000 000 ГРН.



Финансовый консультант и андеррайтер:

ВА БАНК
Всеукраинский Акционерный Банк

Киев 2005



ООО «Юнигран»



ВА БАНК
Всеукраинский Акционерный Банк

Общество с ограниченной ответственностью «Юнигран», юридическое лицо согласно законодательству Украины, (далее «**Эмитент**») осуществляет размещение именных облигаций серии В, выпущенных в бездокументарной форме, с номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) гривен в количестве 10 000 (десять тысяч) штук на общую сумму 10 миллионов гривен с выплатой дохода ежеквартально в размере 17 (семнадцать) процентов годовых, сроком обращения 3 года (далее «**Облигации**») в соответствии с Решением общего собрания акционеров Эмитента о выпуске Облигаций от 20 мая 2005 г. и Информацией о выпуске.

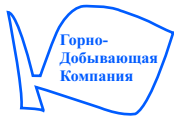
Настоящий Инвестиционный Меморандум (далее «**Инвестиционный Меморандум**») носит исключительно информационный характер. Инвестиционный Меморандум не является составной частью документов, подлежащих представлению в Государственной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку (ГКЦБФР) в связи с государственной регистрацией ценных бумаг, о которых идет речь в данном документе. Каждому потенциальному инвестору при ознакомлении с Инвестиционным Меморандумом следует принять во внимание, что только Информация о выпуске облигаций, опубликованная в официальном издании ГКЦБФР «Бюлетень. Цінні папери України» 157-158 (1479-1480) от 15 июля 2005 г., является официальной информацией о выпуске облигаций Эмитента.

Эмитент подтверждает, что:

1. Настоящий инвестиционный меморандум содержит информацию относительно деятельности Эмитента, которая имеет существенное значение при принятии решений об инвестициях в облигации Эмитента;
2. Мнения, ожидания и намерения, выраженные в меморандуме относительно Эмитента и его деятельности искренни, были получены после рассмотрения всех надлежащих обстоятельств и базируются на уместных допущениях.
3. Инвестиционный меморандум содержит выдержки из публично доступных данных, опубликованных официальными и иными источниками, а также информации используемой Эмитентом.

Эмитент несет ответственность за аккуратное использование такой информации и данных, но не несет ответственность за достоверность такой информации.

Инвестиционный меморандум содержит некоторые утверждения относительно будущих событий и потенциальных рисков. Такие утверждения содержат значительные допущения и субъективные суждения менеджмента Эмитента, которые, в свою очередь, могут оказаться как верными, так и неверными. Не существует каких-либо гарантий того, что события, ожидаемые менеджментом Эмитента, будут иметь место в будущем.



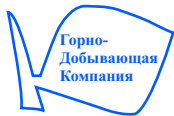
ООО «Юнигран»



ВА БАНК
Всеукраинский Акционерный Банк

СОДЕРЖАНИЕ

Резюме	2
Краткая характеристика облигационного займа	3
Использование средств от эмиссии облигаций	4
Кредитный рейтинг эмиссии	5
ООО «Юнигран»	6
История Эмитента.....	6
Менеджмент и персонал.....	8
Ассортимент продукции, предлагаемой предприятием.....	9
Инвестиционная политика эмитента.....	10
Поставщики эмитента	12
ОАО «Малинский камнедробильный завод».....	12
ОАО «Пинязевический карьер».....	15
ОАО «Коростенский карьер».....	18
Рыночная среда	20
Строительная отрасль в Украине: факторы устойчивости.....	20
Конкурентная среда.....	23
Маркетинг и рынки сбыта	25
Конкурентоспособность продукции.....	25
Основные потребители продукции.....	26
SWOT анализ.....	27
Финансовое состояние Эмитента	28
Финансовые результаты ООО «Юнигран»	28
Общая оценка финансового состояния ООО «Юнигран»	29
Показатели рентабельности ООО «Юнигран»	30
Анализ структуры активов ООО «Юнигран»	30
Анализ структуры текущих обязательств ООО «Юнигран»	31
Кредитная история ООО «Юнигран»	32
Факторы риска	34
Порядок и условия выпуска	35
Первичное размещение.....	35
Запланированный курс продажи облигаций.....	36
Условия и срок обращения облигаций.....	36
Выплата доходов по облигациям и погашение облигаций.....	36
Возможность досрочного выкупа.....	38
Погашение облигаций.....	39
Возможность досрочного погашения.....	39
Обеспечение облигаций.....	39
Приложения	40
(Форма №1). Баланс.....	40
(Форма №2). Отчет о финансовых результатах.....	41
(Форма №3). Отчет о движении денежных средств.....	42



РЕЗЮМЕ

Основные финансовые показатели и характеристики ООО «Юнигран»

(в тыс. грн.)	2002	2003	2004	2005 (I полуг.)
Балансовый отчет				
Активы:				
Необоротные активы	113,6	2998,4	8249,1	19428,1
Оборотные активы	1181,7	6195,1	10321,5	17456,1
Баланс	1295,3	9193,5	18570,6	36938,1
Пассивы:				
Собственный капитал	682,2	4694,3	11907,4	12844,1
Долгосрочные обязательства		498,1	605,9	208,9
Текущие обязательства	613,1	4001,1	6057,3	23845,1
Баланс	1295,3	9193,5	18570,6	36938,1
Финансовые результаты				
Чистый доход	27591,6	41897,3	79742,2	44495,5
Себестоимость	(13669,8)	(18859,9)	(40510,9)	(19206,1)
Валовая прибыль	9323,2	23037,4	39231,3	25289,4
Операционная прибыль	713,5	5792,2	9942,7	2726,2
Чистая прибыль	494,2	4005,0	7168,1	917,7
Налог на прибыль	(215,3)	(1716,4)	(2389,4)	(1002,6)
ЕВИТ	709,5	5721,4	9557,5	2683,2
Амортизация	13,4	184,6	1420,4	1668,8
Финансовые показатели				
Коэффициент общей ликвидности	2,01	1,93	1,55	1,7
Коэффициент финансовой устойчивости	0,55	0,53	0,56	0,67
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,06	0,09	0,03	0,04
Рентабельность				
Инвестиций	72,44%	77,13%	57,28%	
Активов	38,4%	43,56%	38,6%	
Собственного капитала	72,4%	85,3%	60,2%	
Валовая	40,65%	55%	49,2%	
ЕВИТДА	3,18%	14,23%	14,24%	

- Непрерывный рост по всем показателям прибыльности за последние годы.
- Рейтинг, присвоенный компанией «Кредит-рейтинг» определен на уровне uaBB.
- Более 50% продукции компании потребляется предприятиями Киева, где в ближайшие годы спрос на продукцию строительных компаний будет оставаться сравнительно высоким.
- Высокий процентный доход по облигациям на уровне 17% в первый год обращения.
- Растущий спрос на гранитный щебень в Украине и странах СНГ.
- Чистый доход компании за 2004 г. составил 79,2 млн грн (годовой прирост 90%), чистая прибыль 7,16 млн (годовой прирост 79,7%).
- Рост необоротных активов почти в 3 раза за 2004 год.
- Почти 100% удельного веса нераспределенной прибыли в собственном капитале и довольно низкий удельный вес долгосрочных обязательств в пассивах, что свидетельствует о высокой финансовой независимости компании.
- Исключительно высокие показатели рентабельности активов, инвестиций, прибыли до выплаты процентов, амортизации и налогов



КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА

Эмитент	Общество с ограниченной ответственностью "Юнигран"
Местонахождение	Украина, г.Киев, Набережное шоссе, 4, оф.13
Код ЕГРПОУ	24584514
Менеджер выпуска	АО ВАБанк, местонахождение: 04119 Киев, ул.Зоологическая 5
Общий объем эмиссии	10 000 000 грн.
Количество серий	две (В, С)
Тип облигаций	процентные именные
Форма выпуска	бездокументарная
Депозитарий	ОАО "МФС"

Параметры		Серия В	Серия С
Объем эмиссии, грн.		6 000 000	4 000 000
Код Облигаций (ISIN)		ua101052AB00	ua101052AC09
Номер и дата свидетельства ДКЦПФР		175/2/05	176/2/05
Номинальная стоимость		1000 грн.	1000 грн.
Количество, штук		6 000	4 000
Срок обращения		3 года, до 15/08/2008	3 года, до 15/08/2008
Уплата купона		ежеквартально	ежеквартально
Ставка купона	в 1-3 купонные периоды	17%	17%
	в 4-6 купонные периоды	устанавливается до 15.08.2006 г.	и публикуется Эмитентом
	в 7-9 купонные периоды	устанавливается до 14.08.2007 г.	и публикуется Эмитентом
Досрочный выкуп	Дата начала выкупа	22/11/2006 г.	
	Дата окончания выкупа	24/11/2006 г.	
	Дата начала выкупа	21/11/2007 г.	
	Дата окончания выкупа	23/11/2007 г.	
Дата принятия заявок на выкуп		с 16/11/2006 г. до 20/11/2006 г.	
		с 15/11/2007 г. до 19/11/2007 г.	
Дата начала размещения		15/08/2005	15/08/2005
Дата окончания размещения		15/08/2006	15/08/2006
Код облигаций в МФС		ua 524584514 В	ua 524584514 С
Код облигаций в ПФТС		OUNGRB	OUNGRC



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ОТ ЭМИССИИ ОБЛИГАЦИЙ

Денежные средства, полученные от эмиссии облигаций, ООО «Юнигран» в полном объеме направит на инвестиции в производство нерудных материалов с целью увеличения объема производства, а также финансирование проекта строительства жилищного комплекса с торговыми и офисными помещениями в г. Харькове.

Финансовые ресурсы будут распределены Эмитентом следующим образом:

- инвестиции в производство нерудных материалов с целью увеличения объема производства 6 млн грн;
- финансирование проекта строительства жилищного комплекса с торговыми и офисными помещениями в г. Харькове 4 млн грн.

Использование ресурсов будет происходить в несколько этапов. На начальном этапе предусматривается освоение собственных взрывных работ, позволяющих не только снизить себестоимость этих работ, но и улучшить их качество. Около **1 млн грн.** привлеченных средств понадобится на этом этапе для закупки взрывчатых веществ и материалов.

Одним из основных направлений реконструкции является приобретение оборудования на стадии первичного дробления, а именно дробилки на сумму **4 млн грн.**, что увеличит объем переработки горной массы и тем самым приблизительно в 1,5 раза выход продукции на следующей стадии дробления.

Следующим этапом является приобретение еще двух грохотов «Нордберг», что позволит еще больше сократить объем выхода отсева и тем самым увеличить производство фракций 5x10 мм на 10%. Этот этап переоснащения нуждается в использовании **1 млн грн.** привлеченных средств.

Изменение всего процесса дробления позволит получить следующий выход готовой продукции: 5x10 мм 30%, 10x20 мм 45%, отсев 20-25%. Таким образом можно будет начать выпуск таких евро-фракций щебня, как 4x8 мм так и 8x11 мм. Все эти изменения позволят продукции компании стать наиболее конкурентоспособной на рынке гранитной продукции.

Одним из новых направлений деятельности компании «Юнигран» является организация строительных работ по возведению офисно-жилищного комплекса с торговыми помещениями в центре г. Харькова (на пересечении Лопатинского пер. и ул. Кузнечной) на территории, арендованной компанией «Юнигран» на 15 лет с правом последующего выкупа. Процесс работы состоит из двух этапов:

1. Расчистка территории.
2. Строительные работы.

На первом этапе происходит снос двух выкупленных наземных зданий, демонтаж инженерных сетей, которые будут проводиться компанией «Путь», вынос телефонных линий компанией «Зв'язок-Енерго», вынос теплотрасс компанией «Харьков Энерго». На этом этапе понадобится около **2 млн грн.** привлеченных средств.

На втором этапе выполняются котлованные работы, осуществляемые компанией «Путь», и начинается строительство комплекса. На этом этапе будет привлечено также около **2 млн грн.** Предусматривается завершение строительства комплекса в течение 2 лет.

КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ЭМИССИИ

Согласно Распоряжения Кабинета министров Украины от 1.04.2004 г. №208-р «Об утверждении Концепции создания системы рейтинговой оценки регионов, отраслей национальной экономики, субъектов хозяйствования» и Решения ГКЦБФР №542 от 8 декабря 2004 г. «О внедрении системы обязательного рейтингования субъектов и инструментов фондового рынка» с 01.01.2005 года в Украине действует требование об обязательном присвоении кредитного рейтинга облигациям. Решение неоднократно оспаривалось, однако на сегодняшний день остаются требования по его выполнению эмитентами. Кредитный рейтинг по национальной шкале кредитных рейтингов присваивается агентством, уполномоченным на проведение рейтинговой оценки.

29 июня 2005 года уполномоченная ГКЦБФР на проведение рейтинговой оценки компания «Кредит-Рейтинг» присвоила выпуску Облигаций ООО «Юнигран» кредитный рейтинг на уровне «uaBB». При оценке уровня кредитного рейтинга агентство проанализировало финансовую отчетность ООО «Юнигран» за 2000-2004 гг. и первый квартал 2005 г., а также внутреннюю информацию, предоставленную Эмитентом. Высокий уровень присвоенного рейтинга является следствием достаточной обеспеченности собственными ресурсами, чтобы погасить долг, а также высоких показателей доходности за предыдущие годы. Ниже приведена пояснительная шкала используемых агентством уровней рейтинга.

Национальная шкала долгосрочных кредитных рейтингов агентства «Кредит-рейтинг»

Рейтинг	Обозначение
Рейтинги инвестиционного уровня	
uaAAA	исключительный (наивысший) уровень возможности заемщика своевременно и в полном объеме выплачивать проценты и основную сумму по долговым обязательствам
uaAA	самый высокий уровень возможности заемщика своевременно и в полном объеме выплачивать проценты и основную сумму по долговым обязательствам
uaA	высокий уровень возможности заемщика своевременно и в полном объеме выплачивать проценты и основную сумму по долговым обязательствам. Однако такой заемщик чувствителен к неблагоприятным изменениям в коммерческих, финансовых и экономических условиях сравнительно с заемщиками с высшими рейтингами
uaBBB	достаточная возможность заемщика своевременно и в полном объеме выплачивать проценты и основную сумму по долговым обязательствам. Однако такой заемщик находится под воздействием неблагоприятных изменений в коммерческих, финансовых и экономических условиях сравнительно с заемщиками с более высокими рейтингами
Рейтинги спекулятивного уровня	
uaBB	долговые обязательства заемщика наименьшей мерой поддаются риску невыплаты сравнительно с заемщиками с рейтингами спекулятивного уровня. Однако могут возникнуть трудности со своевременной и в полном объеме выплатой процентов и основной суммы по долговым обязательствам в случае неблагоприятных изменений в коммерческих, финансовых и экономических условиях, хотя в ближайшее время достоверность невыполнения заемщиком долговых обязательств минимальная
uaB	на данное время заемщик способен выплачивать проценты и основную сумму по долговым обязательствам, но имеет высшую достоверность дефолта по обязательствам, чем заемщик с рейтингом «uaBB». Заемщик находится под воздействием неблагоприятных изменений в коммерческих, финансовых и экономических условиях сравнительно с заемщиками с высшими рейтингами, что может ослабить его возможность своевременно и в полном объеме выплачивать проценты и основную сумму по долговым обязательствам
uaCCC	существует вероятность дефолта по долговым обязательствам заемщика. Своевременность и объем выплаты процентов и основной суммы по долговым обязательствам в значительной мере зависят от коммерческих, финансовых и экономических условий
uaCC	существует высокая достоверность дефолта по долговым обязательствам заемщика в коммерческих, финансовых и экономических условиях
uaC	в ближайшее время ожидается дефолт по долговым обязательствам заемщика (в частности в случае возбуждения дела о банкротстве, аннулировании лицензии на осуществление основной деятельности, ожидаемой ликвидации заемщика, вынесения судебного решения о наложении взыскания на имущество или в другом аналогичном случае), но выплаты по долговым обязательствам на данное время не прекращены
uaD	выплаты процентов и основной суммы по долговым обязательствам прекращены заемщиком без достижения согласия кредиторов относительно реструктуризации задолженности к наступлению срока платежа



ООО «Юнигран»



ВА БАНК
Всеукраинский Акционерный Банк

ООО «ЮНИГРАН»

ООО «Юнигран» успешно работает на рынке строительных материалов с 1996 года. На протяжении последних лет компания оставалась одним из крупнейших поставщиков гранитной продукции в Украине, обеспечивающих бесперебойное функционирование ряда предприятий строительного комплекса города Киева, киевской области и других городов Украины.

Эмитент имеет долю в уставном капитале следующих предприятий:

- ОАО «Коростенский карьер» - 11,8449% (в виде акций);
- ОАО «Коростенский щебневый завод» - 44,9249% (в виде акций).
- ОАО «Малинский камнедробильный завод» 9% (в виде акций)

История Эмитента

Основной стратегией предприятия является увеличение сбыта гранитной продукции, а также реализация высококачественного щебня, произведенного карьерами, находящимся в житомирской области: ОАО «Малинский камнедробильный завод», ОАО «Пинязевический карьер», ОАО «Коростенский карьер». В ситуации, когда новейшие технологии в строительстве допускают использование материалов высокого качества, необходимость в реализации качественной продукции ООО «Юнигран» растет. Также увеличивается потребность в производстве евро-фракций щебня 4x8 и 8x11 мм, используемых в производстве многих железобетонных конструкций.

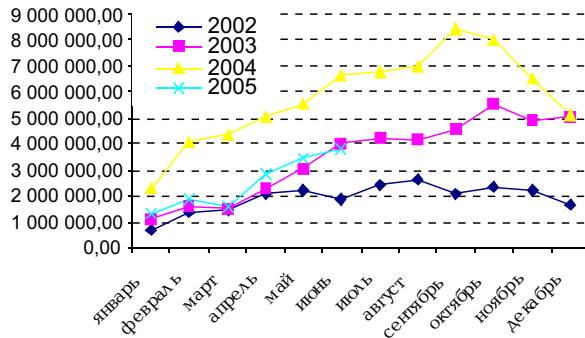
Одной из основных целей деятельности ООО «Юнигран» является удовлетворение потребностей в качественном щебне крупных железобетонных и асфальтобетонных предприятий. На сегодняшний день ООО «Юнигран» является одним из наибольших поставщиков щебня в киевском регионе. Приобретение собственного подвижного состава, в частности думпкарной вертушки №24 в составе 57 думпкарей, думпкарной вертушки №25 в составе 19 думпкарей, 24 окатишевозов, тепловоза ТЕМ 2 № 7744, тепловоза 2М № 189, тепловоза ТЕМ 2 № 7694, маневрового тепловоза ТЕМ 2М 62У, а также использования арендованных частных вертушек с вагонами-самосвалами значительно улучшили ритмичность снабжения гранитной продукции от заводов производителей к потребителю.

В связи с внедрением в строительство новейших технологий и открытием новых строительных предприятий, постоянно растет спрос на железобетонные, монолитные и домостроительные конструкции, основной составляющей которых является щебень. В 90-х годах производство нерудной промышленности на Украине уменьшилось в связи с закрытием нерентабельных предприятий. Несмотря на это, ООО «Юнигран» с каждым годом увеличивает реализацию гранитной продукции на рынках Украины.

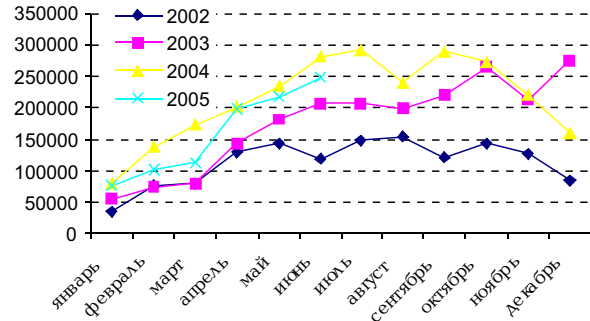


Анализ роста объемов реализации продукции в 2002, 2003, 2004, 2005 гг.

Объем реализации, грн



Объем реализации, тонн



Залогом успеха работы ООО «Юнигран» является высокое качество реализуемой гранитной продукции, производимой тремя вышеперечисленными карьерами, находящимися в житомирской области.

Предприятие	Количество работников	Объем выпуска продукции (тыс.тонн)					
		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Малинский камнедробильный завод	370	701	718	815	925	965	1186
Пинязевический карьер	190	196	281	393	474	483	619
Коростенский карьер	180	210	297	294	378	423	508

За последние несколько лет объемы продукции производимой Малинским камнедробильным заводом увеличился приблизительно на 30%, а Пинязевического и Коростенского карьеров приблизительно в 2 раза.



Менеджмент и персонал

В ООО «Юнигран» сформирована высокопрофессиональная команда менеджеров, имеющих значительный опыт работы в сфере продажи и организации поставок щебня. Управление ООО «Юнигран» осуществляет Генеральный директор, который назначается Собраниями Участников общества. Генеральный директор ООО «Юнигран» - Диняк С. В.

№ п./п.	Должность	Ф.И.О.	Образование	Стаж руководящей работы, лет
1	Генеральный директор ООО «Юнигран»	Диняк Сергей Васильевич	высшее	18,9
2	Зам. генерального директора по сбыту	Прокопчук Николай Григорьевич	высшее	31,9
3	Зам. генерального директора	Савков Ярослав Дмитриевич	высшее	15
4	Главный инженер	Наумец Игорь Владимирович	высшее	19
5	Финансовый директор	Наумец Владимир Федорович	высшее	46,9
6	Коммерческий директор	Карноза Светлана Сергеевна	высшее	8
7	Главный бухгалтер	Разумовская Ирина Владимировна	высшее	25,8
8	Начальник юридического отдела	Кратунко Сергей Викторович	высшее	10
9	Начальник транспортного отдела	Дикий Геннадий Иванович	высшее	16
10	Инженер по охране труда	Диняк Василий Ефимович	Среднее техническое	43

Предприятие обеспечено квалифицированными рабочими и служащими:

№ п./п.	Должность	Ф.И.О.	Образование	Стаж работы, лет
1	Бухгалтер	Ляшенко Надежда Ивановна	Ср./ техническое	4,1
2	Бухгалтер	Павличенко Жанна Александровна	Высшее	10
3	Помощник юриста	Орендарец Дмитрий Александрович	Н/ высшее	3,5
4	Менеджер	Архангельский Виктор Юрьевич	Ср./ высшее	15
5	Помощник бухгалтера	Горбаченко Татьяна Николаевна	Н/ высшее	3

Также в составе ООО «Юнигран» 14 машинистов думпкарной вертушки.

Организационная структура ООО «Юнигран»





Ассортимент продукции, предлагаемой предприятием

ООО «Юнигран» реализует гранитную продукцию, которая производится тремя заводами. Заводы выпускают гранитный щебень разных фракций, использование которых в производстве имеет свои особенности.

Ассортимент продукции включает:

- щебень фракций от 5 до 10 мм
- щебень фракций от 5 до 20 мм
- щебень фракций свыше 10 до 20 мм
- щебень фракций свыше 20 до 40 мм
- щебень фракций свыше 40 до 70 мм
- щебень фракций свыше 25 до 60 мм
- отсев /товарный выпуск/
- отсев дробленый обогащенный фракций от 2 до 5 мм
- отсев дробленый обогащенный фракций От 0,63 до 2,2 мм мыт
- отсев дробленый обогащенный фракций От 0,63 до 2,2 мм мытый просушенный
- камень бутовый.

Щебень, который используется для производства бетона: 5x10, 10x20, 5x20 мм, в основном потребляется железобетонными и домостроительными комбинатами; щебень, который используется для строительства дорог: 0-5, 5-10, 10-20, 20x40, 25x60, 40x70 мм, а также отсев, заказывают асфальтобетонные и дорожно-строительные предприятия. Предприятие также реализует щебень фракций 2x5, 8x11 мм и отсев мелкий обогащенный, которые используются для производства тротуарной плитки и рубероида.





Инвестиционная политика ООО «Юнигран»

Инвестиционная политика предприятия, направлена на развитие заводов, выпускающих гранитную продукцию, а именно, внедрение новой техники и технологий в процесс производства и расширение ассортимента продукции.

В течение 2003-2004 годов значительный объем инвестиций был направлен на приобретение транспорта и оборудования: 76 вагонов-думпкарей, 24 окатишевозов, тепловоз ТЕМ 2 № 7744, тепловоз ТЕМ 2М № 189, тепловоз ТЕМ 2 № 7694, маневровый тепловоз ТЕМ 2М 62У, 3 вагона-теплушки, буровой станок ROC L6 High, 3 автомобиля БЕЛАЗ 7547, 1 автомобиль БЕЛАЗ 7523, всего было приобретено транспорта и оборудования на сумму более 10 млн грн.

В настоящее время наибольшую роль в деятельности ООО «Юнигран» играет высокое качество производимой гранитной продукции. Вводятся новые стандарты в производстве бетона и строительстве дорог, что обуславливает использование только высококачественного щебня. Для бетона это 5x10 мм и 10x20 мм в соотношении 30%x70%. Чтобы полностью обеспечить спрос на данные фракции щебня необходимо увеличение инвестиций в производство нерудных материалов, а также переоснащение и возобновление процесса добычи и дробления горной массы.

Технологический процесс добычи и дробления гранитной продукции включает следующие стадии:

- Бурение скважин;
- Зарядка скважин взрывчатыми веществами;
- Взрывные работы;
- Погрузка горной массы в самосвалы и доставка ее на переработку;
- Первая стадия дробления;
- Сортировка;
- Вторая стадия дробления;
- Сортировка;
- Третья стадия дробления;
- Сортировка;
- Состав готовой продукции.

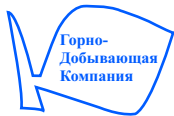


Большое значение приобрел выпуск как можно большего объема щебня фракций 5х10 мм и 10х20 мм, а также сокращение выхода отсева и фракций 20х40 мм. Начальным этапом в переоснащении стало приобретение бурового станка ROC L6 High компании «Атлас Копкий Рок Дрилз АБ» (Швеция), который позволил ускорить и улучшить процесс бурения скважин.

Стадия вторичного дробления была реконструирована посредством дробильно-сортировального оборудования компании «Метсо Минералз (Тампере) Оу» Финляндия, что включает в себя: конусную дробилку «Нордберг HP500», грохот «Нордберг TS502» и грохот «Нордберг TS503», стоимость контракта 772 000 EUR.

Внедрение в производство этого оборудования позволило изменить процесс дробления. Выход продукции составил: 5х10 мм 25%, 10х20 мм 45%, отсев 30%, фракция 20х40 мм может выпускаться при необходимости. Эти показатели имеют очень большое значение, потому что увеличение выпуска фракций 5х10 мм и 10х20 мм позволяет расширить рынки сбыта продукции и предусматривает наиболее полное удовлетворение спроса на данный вид щебня.





ПОСТАВЩИКИ ЭМИТЕНТА

Основные поставщики продукции ООО «Юнигран»:

- ОАО «Малинский камнедробильный завод»
- ОАО «Пинязевический карьер»
- ОАО «Коростенский карьер»

ОАО «Малинский камнедробильный завод»

Краткая история предприятия

ОАО «Малинский камнедробильный завод» (ОАО «МКДЗ») с 1953 года разрабатывает Пинязевическое месторождение гранитов, которое находится на правом берегу реки Ирша на расстоянии 1 км от г. Малина житомирской области. Предприятие основано в 1952 году с целью обеспечения строительной индустрии г. Киева гранитным щебнем-заполнителем бетонных смесей.

В 60-х и 80-х годах на предприятии проводилась реконструкция, которая позволила выйти на производственные мощности 1213 тыс. м³ мелкофракционного щебня. Основная часть промышленных объектов завода введена в эксплуатацию в 80-е годы. Площадь карьера составляет 60 га (глубина карьера: 82м).

Сырьевая база

Сырьевая база ОАО «МКДЗ» состоит из разведанных и утвержденных балансовых и внебалансовых запасов полезных ископаемых, которые составляют:

- Категория А - 23284,53 тыс. м³
- Категория В - 12061,39 тыс. м³
- Категория С1 - 4348,80 тыс. м³
- Категория С2 - 14286,70 тыс. м³

По данным технического проекта разработки месторождения промышленные запасы полезных ископаемых составляли - 45586,33 тыс. м³ на 01.07.2003 г. Срок службы карьера при производственной мощности согласно техническому проекту 1003 тыс. м³ на год составляет 45 лет.

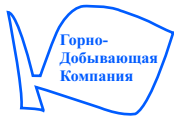
При условиях дополнительной разведки на глубину прирост запасов будет составлять 12516,56 тыс. м³, что увеличит срок службы карьера на 12,5 лет.

Производственные мощности

Производственная мощность ОАО «МКДЗ» составляет 1000 тыс. м³ щебня в год (две технологические линии с мощностью 500 тыс. м³ фракционного щебня каждая).

Технология производства

Производство на ОАО «МКДЗ» включает: снятие и вывоз в отвалы разрывных пород; бурение серий, вывоз горной массы, переработка горной массы на щебень и отгрузку готовой продукции железнодорожным транспортом и автотранспортом.



Посредством экскаватора ЕО-2503 и автомобилей верхний слой месторождения (средняя толщина 5,2 м) отвозится автотранспортом в отвалы, размещенные на севере от карьера на расстоянии в среднем 1,5 км. Размещение пород в отвалах выполняется посредством бульдозеров Д-110А. Рыхление гранита производится посредством взрывов, производимых специализированной организацией "Укрвибхубд".

Для бурения скважин применяются станки 2СБШ-200, 4СБШ-200, СБШ-320, а для подделки подошвы - СБУ-100Г, для разработки негабарита компрессоры ПР-10, ПР-12, ДК-9.

Габаритная горная масса транспортируется в дробильный цех автомобилями БилАЗ-7523, БилАЗ-7548Б, БилАЗ-7547, а негабаритные блоки вывозятся на площадки в карьере и складываются в один ряд для повторного бурения и дробления. Нагрузка рыхленной горной массы проводится электрическими экскаваторами ЗКГ-4, 6Б (1 шт.) та ЗКГ-5У (4 шт.).

Дробильно-сортировальный цех (ДСЦ) состоит из двух технологических линий. Первая технологическая линия - питатель 1-18-150, дробилка СМД-118, дробилки КСД-2200, КМД-2200, цех сортировки, цех повторной очистки, ряд конвейеров и открытые составы готовой продукции. Питателем 1-18-150 горная масса подается из приемного бункера в дробилку СМД-118.

Продукт дробления щечной дробилки СМД-118 конвейерами № 1, 2, С подается в конусную дробилку КСД-2200 для повторного дробления. Разработанный в конусной дробилке продукт системой конвейеров №№ 4, 5, 7 подается в цех сортировки на 8 грохотов ГИЛ-52 для разделения на фракции: более 40 мм - возвращение, 5-20, 20-40, 0-5 мм.

Щебень фракции более 40 мм конвейерами №№ 8А, 8 подается для третичного дробления в дробилку КМД-2200. Таким образом, две конусные дробилки работают в замкнутом цикле с цехом сортировки. Щебень фракций 5-20 мм конвейерами 10, 11 подается в цех доочистения, где проходит деление на фракции 5-10, 10-20 мм. Щебень фракций 20-40 мм из цеха сортировки конвейерами №№ 9, 19, 19А отправляется на открытый состав. Щебень фракций 5-10 и 10-20 мм после цеха доочистения соответственно конвейерами №15 и №17 также отправляется на открытый состав. Фракция 0-5 мм складывается конвейерами №№ 12, 26, 23 Но и 23Б. Третья технологическая линия подобная к технологической линии №1, отличие только в том, что третичное дробление проходит одновременно в двух конусных дробилках КМД- 2200Т, готовая продукция складывается в закрытых "силосных" составах, что значительно облегчает загрузку железнодорожных вагонов без дополнительных расходов. Благодаря более мощной сортировке, технологическая линия №3 выпускает фракционный щебень 5-10 и 10-20 мм. После реконструкции, при необходимости фракцию 5-10 мм можно делить на 2 фракции.

Качество продукции контролируется согласно техническим нормам.



Персонал

Средняя численность работников ОАО "МКДЗ" составляет 384 лиц, из них работников аппарата управления -31 чел.; рабочих, непосредственно занятых в производстве 353 чел.

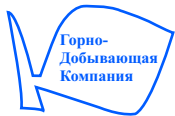
Ассортимент продукции

ОАО "МКДЗ" специализируется на выпуске:

- щебня фракций 5х10 мм,
- щебня фракций 5-20мм,
- щебня фракций 10-20 мм,
- щебня фракций 20-40 мм, 30-70 мм,
- отсева,
- камня бутового.

В соответствии с сертификатом, выданным предприятию по радиационному обследованию и ситуационному анализу "РОССА" Министерства Украины по делам защиты населения от последствий аварии на ЧАЭС щебень и камень бутовый отнесены к первому классу и могут использоваться в жилищном и промышленном строительстве без ограничений.

Показатели качества продукции представлены в таблице ниже



Показатели щебня фракций:	5-10	10-20	5-20	20-40	30-70
Механическая прочность на стирание	И-1	И-1	И-1	И-1	И-1
Дробление во время сжатия в цилиндре	1200	1200	1200	1200	1200
Содержание пылевидных и глинистых частиц	0,5	0,4	0,5	0,3	0,4
Содержание зерен игольчатой и пластинчатой формы	13-16	12,8-15,4	12,8-16	12,9-15	13-15,4

ОАО «Пинязевический карьер»

Краткая история предприятия

ОАО "Пинязевический карьер разрабатывает Пинязевическое месторождение гранитов (лицензия на право добычи №1601 от 05.10.98 г.). Пинязевическое месторождение находится в 3-х км от ст. Пинязевичи Юго-западной железной дороги, на расстоянии 0,8 км от поселка Гранитное Малинского р-на Житомирской обл. Станция Пинязевичи находится на 99-м км железной дороги "Киев-Коростень". История Пинязевического карьера берет свое начало с 1930 г., в котором был открыт карьер по добыче камня. Документальная деятельность карьера зафиксирована в 1946 году.

Сырьевая база

Геологоразведочными работами, что проведены киевским предприятием "Гидротранспуть", определенные балансовые запасы гранитов по категории А + В + С1 = 20416,2 тыс. м3 и утверждены в УТК 3 Протоколом №3468 от 29.03.1973 г.

Объемы по категориям:

- А- 5609,5 тыс.м3
- В 3379,4 тыс.м3
- С1 21427 тыс.м3

Объем разрывных пород:

- Хрупких -640,935 тыс. м3
- Скальных 397,327 тыс.м3

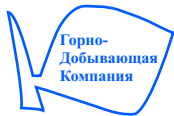
Всего: 1037,66 тыс.м3

Объем геологических запасов на данный момент времени составляет:

А + В + С1 = 9974,7 тыс. м3, в том числе:

- А - 4255,7 тыс.м3
- В 2056,0 тыс.м3
- С1 3663,0 тыс.м3

Скальные разрывные породы -18820 тыс.м3. Запасы по категории А + В + С1 подсчитаны на площади 31,1 га. Срок службы карьера при условиях средней величины объемов добычи 400 тыс.м3 на год составляет 24 года.



Производственные мощности и технология производства

Производственная мощность предприятия составляет производство 400 тыс. м3 гранита в плотном составе в год. Производительность карьера по периодам времени составляет:

Период времени	Объем добычи, м3	Объемы добычи, т
Изменение	769	222153,2
Сутки	1538	4306,4
Год	400000	11 200 000,0

При разработке месторождения сначала проводятся работы по снятию вскрышных пород, где задействованы экскаватор Е-5122, бульдозеры Т-170 и автомобили Краз 256-Б. Основная масса пород по горизонтам снята и вывезена в отвалы.

Буровые работы в карьере предприятие выполняет своими силами. В своем распоряжении предприятие имеет: два буровых станка для основного бурения, а также два компрессора и перфоратора для разработки негабаритных гранитов, станок СБУ-105 для осуществления буровых работ по выравниванию подошвы карьера.

Взрывные работы проводит подрядное предприятие ОАО "Укрвибхубд". Нагрузка горной массы проводится двумя экскаваторами. Для ритмичной работы предприятия на вывозе горной массы задействованы два автосамосвала Белаз-74485, два Белаз 7540 и автомобили Краз 256Б.

Горная масса поступает на переработку к дробильно-сортировальному цеху (ДСЦ). Первичное дробление осуществляется посредством камнедробилки (к/д) СМД 118Б (ширина исходной щели 180 мм). На к/д СМД 118 горная масса подается питателем 2-1-18, потом ленточным конвейером на к/д КСД 2200Т (исходная щели 18-25 мм). После первичного и повторного дробления продукт посредством ленточного конвейера 0x80 подается на грохота ГИЛ52 №1-2, где отбираются фракции 25x60, 20x40, 5x20, 0x20 мм, продукт размером более 60 мм поступает на две к/д КМД 1750 (исходная щель 8-12 мм).

Продукт третичного дробления поступает на четыре грохота ГИЛ52, где отбираются фракции 0x10 и 10x20 мм. Продукт размером более 40 мм возвращается на дробилки КМД 1750. Фракция 20x40 и 25x60 отбирается на четырех грохотах ГИЛ52 № 1,2,3,4 и посредством ленточных конвейеров поступает на составы готовой продукции. Смесь 0x20 поступает на четыре грохота ГИЛ52, отбираются фракции: 0x20 и 5x10, 0x5 мм и при помощи системы ленточных конвейеров направляются на составы сохранения и отгрузки готовой продукции.

Персонал

Средняя численность работников составляет 190 лиц, из них работников аппарата управления -35 чел., количество рабочих по цехам 155 чел.

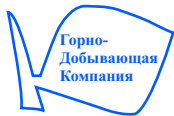


Ассортимент продукции

ОАО "Пинязевический карьер" производит высококачественную продукцию следующих фракций:

- Щебень фракции 25x60 мм
- Щебень фракции 20x40 мм
- Щебень фракции 5x20 мм
- Щебень фракции 10x20 мм
- Щебень фракции 5-10 мм
- Гранитный отсев 0-5 мм

В будущем предприятием планируется выработка щебня фракции 2-5 мм. Качество продукции всех фракций щебня, которые выпускаются, отвечает ТУГОСТ 8267-82.



ООО "Юнигран"



ВА БАНК
Всеукраинский Акционерный Банк

ОАО "Коростенский карьер"

Краткая история предприятия

ОАО "Коростенский карьер" создано на базе государственного предприятия "Коростенский карьер" житомирского производственного объединения "Житомирнерудпром" Государственной корпорации "Укрбудматериали".

Сырьевая база

Сырьевая база представлена Коростенским (Стремигородским) месторождением гранита, расположенным на расстоянии 1 км к юго-востоку от г. Коростень.

Производственные мощности

Проектная производственная мощность предприятия по выпуску щебня - 700 тыс. м³ на год. Фактический выпуск щебня (тыс. м³): 1995 год 426, 1998 год 58, 2002 год 378, и все другие годы после 1991 года с использованием производственных мощностей на уровне 50%.

Технология производства

Горная масса величиной от 0 до 1000 мм из карьера самосвалами БилАЗ-540А и БилАЗ-548 транспортируется к приемному бункеру корпусу первичного дробления. С бункера горная масса пластинчатым живителем I-18-90 подается для дробления к щечной дробилке 1500x1200.

Дробленая горная масса из щечной дробилки и россыпь пластинчатого живителя ленточным конвейером транспортируется в корпус дополнительного дробления. В корпусе дополнительного дробления горная масса из ленточного конвейера поступает на конусную дробилку КСД-2200 Гр., после которой транспортируется в корпус вторично-третичного дробления. В корпусе вторично-третичного дробления горная масса поступает на дробление, через грохот колосника к конусной дробилке КСД-2200 Гр. Горная масса под решеткой объединяется с дробимой горной массой на конвейере №3 и системой конвейеров через загрузочный пункт №1 возвращается в корпус вторично-третичного дробления на два вибрационных грохота ГИЛ-52, где отсортировывается на фракции от 20 до 40 мм и 0x20 мм, а фракции размером более 40 мм поступают на две конусные дробилки КМД-1750 и ДКТ-1750.

Продукт дробления конусных дробилок объединяется на ленточном конвейере с щебнем из-под конусной дробилки КМД-2200 Гр. и системой конвейеров через перегрузочный пункт №1 возвращается в корпус вторично-третичного дробления на два вибрационных грохота ГИЛ-52, образуя таким образом, замкнутый цикл.

Продукт фракции от 20 до 40 мм конвейерами №7 и 8 транспортируется в корпус сортировки, фракция от 20 до 40 мм дополнительно рассеивается на грохотах ГИЛ-52 №9 на фракции от 20 до 40 мм и от 10 до 20 мм и системой конвейеров транспортируется на составы.

Продукт 0-20 мм отсортировывается на двух каскадах грохотов ГИЛ-52 №5, 6, 7, 8, на которых разделяется на товарные фракции от 10 до 20 мм и от 5 до 10 мм и системой конвейеров транспортируется на составы.



Ассортимент продукции:

- щебень фракции от 5 до 10 мм
- щебень фракции от 5 до 50 мм
- щебень фракции свыше 10 до 20 мм
- щебень фракции свыше 20 до 40 мм
- щебень фракции свыше 40 до 70 мм
- щебень фракции свыше 25 до 60 мм
- отсев /товарный выпуск/
- отсев дробленый обогащенный фракции от 2 до 5 мм
- отсев дробленый обогащенный фракции от 0,63 до 2,2 мм мытый
- отсев дробленый обогащенный фракции от 0,63 до 2,2 мм мытый просушенный
- камень бутовый.

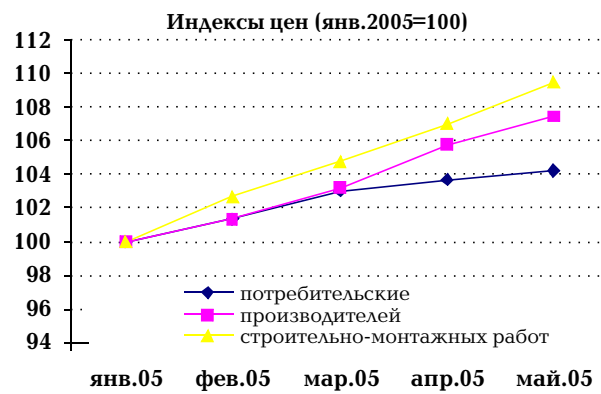


РЫНОЧНАЯ СРЕДА

Строительная отрасль в Украине: факторы устойчивости

В данный период, строительная отрасль находится в стадии подъема, что выражается в высоких показателях рентабельности предприятий отрасли, в частности ООО «Юнигран». При этом открываются новые возможности для установления и последующего развития торговых и экономических отношений с другими странами в этой сфере: так, за первое полугодие 2005 г. 13% произведенной продукции ООО «Юнигран» отправило на экспорт.

Одним из основных факторов, влияющих на рентабельность предприятий за последнее время, был рост цен на строительно-монтажные работы, который значительно опережал средние темпы прироста цен в других отраслях. Так, за первые пять месяцев 2005 г. цены на строительно-монтажные работы выросли на 10,3% (в то время как индекс потребительских цен вырос за рассматриваемый период на 5,7%).



Источник: Государственный комитет статистики Украины

При этом цены на неметаллические минеральные изделия, к которым относятся строительные материалы, за этот же период выросли на 11,3% (при общем росте цен производителей за рассматриваемый период на 9,2%).

Индексы цен на строительно-монтажные работы за типами зданий и сооружений (процентов)

	К предыдущему месяцу			К декабрю предыдущего года	
	март 2005г.	апрель 2005г.	май 2005г.	май 2005г.	май 2004г.
Всего	102,0	102,2	102,2	110,3	110,2
Здания	102,8	101,5	101,3	109,4	109,4
Здания жилищные	103,7	101,2	100,5	108,7	110,0
Здания нежилищные	101,5	101,8	102,2	110,1	108,7
Сооружения	101,2	102,8	103,0	110,7	110,4
Транспортные сооружения	100,8	101,9	104,2	115,7	105,8
Трубопроводы, коммуникации и линии электропередачи	101,8	102,6	103,3	108,5	114,1
Комплексные промышленные сооружения	100,8	102,7	101,7	111,1	105,7
Другие инженерные сооружения	100,4	110,5	100,7	105,7	117,6

Источник: Государственный комитет статистики Украины



Следует особо выделить структуру операционных расходов предприятий строительной отрасли. В соответствии с ней, в наиболее выгодном положении остаются те предприятия, которые занимаются добычей и переработкой стройматериалов, среди которых ООО «Юнигран». Так, материальные затраты на предприятиях строительной отрасли занимали более половины в структуре операционных расходов (63,4% по состоянию на I квартал 2005 г.). Высокий спрос на строительные материалы за последние годы отобразился и на довольно высоких темпах роста введения в эксплуатацию жилья, которые наблюдались после его снижения в середине 90-х. В частности, в 2004 г. прирост введенной в эксплуатацию жилищной площади составил 17,6% к предыдущему году.



Источник: Государственный комитет статистики Украины

В связи с увеличением объемов ипотечного и льготного кредитования за последние годы довольно быстро увеличиваются объемы жилищного строительства. В Киеве, благодаря становлению системы кредитования жилищного строительства, за последние годы обеспечен ежегодный прирост объемов строительства в среднем на 20%. Это существенно влияет на динамику цен

Наравне с ценами на стройматериалы наблюдается и опережающий рост цен на жилье. За данными Государственного комитета Украины по строительству и архитектуры (Госстрой), опосредствованная стоимость строительства 1 кв. м жилья в Украине по состоянию на 1 мая 2005г. увеличилась на 8,5% по сравнению с показателями на 1 декабря 2004 года и составляет 2063 грн. Также, согласно с расчетами Госстроя, на сегодняшний день наивысшей является стоимость строительства 1 кв. м жилья в Киеве 2384 грн., что на 9,16% выше, чем аналогичный показатель по состоянию на 1 декабря 2004 года. Согласно прогнозу Госстроя, в 2005 г. средняя стоимость 1 кв.м. жилья по Украине будет составлять 2,23 тыс. грн., а в 2006 г. 2,39 тыс. грн.

В регионах наивысшей является стоимость строительства жилья в Севастополе 2230 грн. за 1 кв. м и в Донецкой области 2170 грн. за 1 кв. м. В данных регионах опосредствованная стоимость строительства 1 кв. м жилья за первые четыре месяца 2005 г. увеличилась на 9,15%, по сравнению с показателями на 1 декабря 2004 года. Все вышеперечисленные обстоятельства указывают на остающийся высоким спрос на продукцию отрасли, невзирая на снижение экономической динамики с начала 2005г. Следует добавить, что по расчетам Государственного комитета Украины по строительству и архитектуре, опосредованная стоимость строительства 1 кв. м жилья в 2006 г. вырастет еще на 6-8%. Основным фактором, влияющим на повышение стоимости строительства будет дальнейшее удорожание стройматериалов, которые на сегодняшний день составляют около 60-65% в стоимости строительства.

Вместе с тем, тенденции замедления динамики темпов роста в экономике (до 4% по состоянию на июнь 2005 г.) отобразились и на строительной отрасли. Так, за данными Государственного комитета статистики Украины, в январе-июне 2005 года объем работ, выполненных по контрактам строительного подряда, уменьшился против соответствующего периода 2004 года на 7,7%. Это связано как с циклическим замедлением роста в экономике, так и довольно высокими (значительно выше среднеотраслевыми) темпами роста контрактов строительного подряда в предшествующем году.



Выделим основные факторы, которые будут способствовать формированию высокого спроса в строительстве в ближайшие годы, а именно высокая покупательная способность населения. За данными Государственного комитета статистики, реальные имеющиеся доходы населения с учетом ценового фактора за январь-май 2005 г. выросли на 26,2%. При меньшей привлекательности депозитов для населения, как следствие снижения ставок на фоне растущей инфляции, недвижимость будет оставаться одной из наиболее перспективных сфер вложения свободных ресурсов населения. Это будет положительно отображаться на доходах компаний, задействованных в данной отрасли. Дополнительными факторами будут дальнейшее развитие ипотечного кредитования, а также высокий интерес иностранных инвесторов к украинской недвижимости. Опережающий рост цен в сфере строительства будет также положительно влиять на доходы компаний в данной отрасли.

В условиях высоких темпов роста строительной индустрии за последние годы, несмотря на определенные признаки перегрева рынка, динамически развивается и украинский рынок стройматериалов, для производства которых широко используется щебень и цемент. Так, за данными Государственного комитета статистики, производство цемента в мае 2005 г. увеличилось на 1,1% по сравнению с аналогичным месяцем 2004 года до 1128 тыс. тонн. По сравнению с апрелем в мае производство увеличилось на 0,6% до 1128 тыс. тонн.

В январе-мае 2005 г. производство цемента увеличилось на 7,7%, сравнительно с аналогичным периодом 2004 года до 3 955 тыс. тонн. В Украине на сегодняшний день работает более 15 предприятий по производству цемента общей суммарной годовой мощностью более 20 млн. тон.

Помимо того, следует отметить, что существующие месторождения гранитов в Украине, производимые ООО «Юнигран», позволяют обеспечивать внутренние потребности на ближайшие 50 лет и при этом удовлетворять в них потребности экспорта.

Что касается спроса на щебневую продукцию, то он остается на сегодняшний день довольно стабильным в условиях высокого спроса на строительство. После значительного падения производства в начале 90-х, большинство предприятий отрасли столкнулись с необходимостью ограничения объемов производства и поставок до уровня не больше 30% производственных мощностей. Незначительный объем оборотных средств и преимущественно бартерные схемы в расчетах не позволяли повышать конкурентоспособность продукции. Из-за отсутствия доступа к кредитным и инвестиционным ресурсам, в условиях чрезмерного налогового давления, предприятия столкнулись с проблемой загрузки мощностей. Из сотни предприятий данной отрасли в Украине только некоторые способны загрузить свои производственные мощности на 50-90%, как ООО «Юнигран», другие же работают на уровне 10-20%.

На сегодняшний день основными потребителями продукции карьеров остаются компании-застройщики жилья и автомобильных дорог. Учитывая, что «Укравтодор» намерен в 2005 г. вложить в ремонт автодорог на концессионных условиях более 1 млрд грн, спрос на щебневую продукцию на строительство дорог будет оставаться высоким. Наибольший спрос остается в крупных городах (Киеве, Харькове, Донецке) и в меньшей степени в крупных областных промышленных центрах.

Отметим некоторые риски, которые могут замедлить рост в отрасли. Прежде всего, это повышение стандартного тарифа на перевозки для грузов первого класса в апреле 2005 г., к которым относится щебень, с 1,11 до 1,65. Это потенциально снижает объем грузоперевозок и как следствие заключенных новых контрактов.



Еще одним риском для предприятий строительной промышленности остается перегрев рынка в предыдущие годы и как следствие снижение валовой добавленной стоимости в строительстве с начала 2005 года на 7,7% за первые 6 мес. 2005 г. Вместе с тем, высокий спрос на продукцию компаний занятых в строительной отрасли в крупных городах, а также высокая покупательная способность населения, будут ключевыми факторами бурного развития компаний данного сектора в ближайшие годы.

В целом, рассматривая нынешнюю ситуацию на рынке строительных материалов, следует заметить, что спрос на гранитную продукцию постоянно растет. Анализ производственных мощностей заводов производителей щебня показывает, что запасов горной массы достаточно на 50 лет добычи. В связи с этим, можно ожидать, что объемы реализации продукции ООО «Юнигран» будут расти из года в год. Следует особо отметить значительное увеличение объемов реализации Эмитента на протяжении 2002-2004 годов.

Конкурентная среда

Распределение предприятий, которые занимаются производством щебня, по областям Украины отображено в нижеприведенной таблице:

№, п/п	Область	Количество предприятий
1	Житомирская	20
2	Ровенская	11
3	Запорожская	11
6	Донецкая	9
4	Винницкая	8
5	Днепропетровская	8
7	Николаевская	7
9	Полтавская	7
8	Кировоградская	6
10	Хмельницкая	5
11	Закарпатская	4
12	Киевская	4
13	Черкасская	4
14	Тернопольская	3
15	Луганская	3
16	Львовская	3
17	Крым	2
18	Ивано-Франковская	1
	Всего	116

Среди основных конкурентов ООО «Юнигран» можно выделить ОАО "Гниваньский карьер", ООО «Клесовский карьер нерудных ископаемых «Технобуд», ОАО «Ущицкий карьер», ООО «Копспек», ООО «Паритет-М».

Характеризуя рыночную инфраструктуру можно также отметить других игроков рынка:

- ОАО "Новопавливский гранитный карьер"
- ОАО "Гайворонский спецкарьер"
- ОАО "Южнерудпром"
- ОАО "Литос"
- ОАО "Запорижнерудпром"
- ОАО "Рокитнянский спецкарьер"
- ОАО "Шархинский карьер"
- ОАО "Белоцерковский карьер"
- ОАО "Иванивский спецкарьер "Калинивский"
- ОАО "Полонский горный комбинат"
- ОАО "Янцевский гранитный карьер"

Среди крупнейших российских компаний по производству щебня можно выделить

- ОАО "Гранит-Кузнечное" (группа ЛСР)
- ЗАО "Каменногорский комбинат нерудных материалов" (ПО "Ленстройматериалы")





МАРКЕТИНГ И РЫНКИ СБЫТА

Конкурентоспособность продукции

Одним из самых важных конкурентных преимуществ ООО «Юнигран» является широкий ассортимент предлагаемой продукции. Сюда относится щебень разного размера (фракций), от самого мелкого отсева мелкий обогащенный фракций 0,6-5 мм, к самому большому 40-70 мм, а также разный цвет (красный и серый). Весь щебень удовлетворяет нормам радиологического контроля и имеет паспорта качества (см. нижеприведенные таблицы).

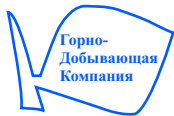
Другим важным конкурентным преимуществом предприятия является наличие собственного подвижного состава, что позволяет обеспечить бесперебойность снабжения.

Выгодно отличает от конкурентов и географическое местоположение карьеров – отдаленность от станций Киева составляет не более 130 км. Это дает возможность оптимизировать расходы по доставке продукции к Киеву и предлагать более приемлемые цены потребителям в сравнении с конкурентами.

Качество продукции ООО «Юнигран» соответствует государственным стандартам и описано в таблице ниже:

Сертификат радиационного качества сырья и строительного материала

№, п/п	Название сырья и строительного материала	Радий – 226 Бк/кг	Торий – 232 Бк/кг	Калий – 40 Бк/кг	Аф Бк/кг	Класс использования
1-5	Щебень фракций 5-10 мм	10-17	11-21	539-669 среднее	77-93 85	Первый
6-10	Щебень фракций 5-20 мм	11-20	7-17	523-629 среднее	63-91 79	Первый
11-15	Щебень фракций 10-20 мм	7-19	8-18	371-438 среднее	52-80 59	Первый
16-20	Щебень фракций 20-40 мм	9-14	8-24	523-645 среднее	63-98 78	Первый
21-25	Щебень фракций 25-60 мм	9-17	8-19	541-627 среднее	68-88 77	Первый
31-35	Отсев	9-18	12-21	531-653 среднее	73-91 82	Первый

**Сертификат качества гранитной продукции**

№ п/п	Показатели щебня фракций:	25-60	20-40	5-20	10-20	5-15	5-10
1	Густота	2,65	-	-	-	-	-
2	Объем пустоты	49,0	48,7	44,0	44,3	43,0	43,0
3	Водопоглощение	0,5	-	-	-	-	-
4	Содержание органических примесей	-	-	-	-	-	-
5	Марка из дробления 1200	-	-	-	-	-	-
6	Сжатие в цилиндре 160 мм	200 кН	(20000 кгс)				
7	Мера стирания в полочном барабане	И-1	-	-	-	-	-
8	Сопrotивление удара на копре	75	-	-	-	-	-
9	Марка из морозоустойчивости	3000	-	-	-	-	-
10	Содержание пылевидных и глинистых частей	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7
11	Содержание зерен слабых пород	1,9	1,9	2,2	2,2	2,2	2,2
12	Содержание зерен игольчатой и лещадной формы	15,5	20,0	23,0	23,0	25,0	25,0

Основные потребители продукции

Подтверждением высокого качества продукции общества «Юнигран» и надежности его как поставщика, есть перечень партнеров общества, к которому относятся наибольшие производители бетона, железобетона, тротуарной плитки, кровельных материалов наивысшего качества, строительно-ремонтные предприятия дорожного хозяйства г. Киева. В таблице отмечены некоторые из них и соответствующие объемы годового потребления щебня.

Основные партнеры ООО «Юнигран»	Годовой объем потребления щебня
ОАО «ЗЗБК им. С. Ковальской»	626 235 тонн
ООО «Альянс-Союз»	144 172 тонн
ОАО «Асфальтобетонный завод»	200 000 тонн
ООО «Комспек»	430 000 тонн
ССМУ «Подряд»	200 000 тонн
ОАО «ДБК 4»	200 000 тонн
Дарницкий ЖБК	150 000 тонн
Нежинский ПДМК	50 000 тонн
Черниговское ШБУ 14	200 000 тонн

Следует также выделить ООО «Дикергофф» (Украина), ОАО «ФПД-4», ДП «Киевавтодор», ОАО «АБЗ Столичный», а также много других потребителей гранитной продукции киевского региона, находящихся вблизи станций Киев-Московский, Киев-Петровка, Киев-Жовтневый, Дарница, Святошин, Петра Кривоноса, Вишневое, Бровары, Буча, а также потребители черниговской, сумской, львовской и харьковской областей.

Количество потребителей продукции ООО «Юнигран» постоянно увеличивается. На строительство дороги «Киев Борисполь» отправлено более 150 000 тонн отсева, а на строительство скоростной магистрали «Киев Одесса» около 1 000 000 тонн отсева. Следует отметить, что большинство новостроек г. Киева обеспечивается железобетонными, домостроительными и монолитными конструкциями, сделанными из щебня, поставленного ООО «Юнигран». В 2004 году фирмой «Юнигран» было отгружено 2 580 878,5 т щебня и отсева.



SWOT анализ

Сильные стороны:

- Компания находится на растущем сегменте рынка
- Широкий ассортимент выпускаемой продукции
- Незначительная отдаленность карьеров от центров доставки
- Значительная загруженность производственных мощностей компании
- Налаженная схема сбыта
- Крупные потребители продукции

Возможности:

- Растущий спрос на гранитный щебень в Украине и странах СНГ
- Стремительный, существенно опережающий инфляцию рост цен на строительно-монтажные работы за последний год
- Реализация целей привлечения ресурсов позволит снизить постоянные издержки на единицу продукции, что положительно отразится на снижении цен и повышении конкурентоспособности продукции на рынке.

Слабые стороны:

- Высокий рост себестоимости продукции за счет административного регулирования цен
- Высокая внутренняя конкуренция на рынке производства щебня

Угрозы:

- Перегрев рынка строительства и как следствие снижение оборотов компании
- Повышение таможенных пошлин в странах - потенциальных потребителях продукции

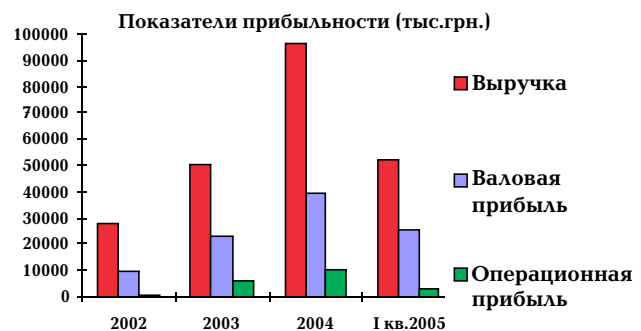


ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ЭМИТЕНТА

В данном разделе представлен анализ ООО «Юнигран» на основе финансовой отчетности предприятия. В Приложениях 1, 2 и 3 предоставлены формы финансовой отчетности: баланс, отчет о финансовых результатах и отчет о движении денежных средств ООО «Юнигран»

Финансовые результаты ООО «Юнигран»

Данные о финансовых результатах свидетельствуют о стремительном росте показателей прибыльности за 2003 и 2004 гг. За 2004 год выручка от реализации выросла на 90,7%. Несмотря на рост себестоимости реализованной продукции более чем в 2 раза, операционная прибыль возросла на 70%. Фактор высокого спроса на продукцию компании и соответствующего роста цен на щебневую продукцию стимулировали рост выручки компании. Что касается прибыли до выплаты налогов и процентных выплат (ЕВИТ), то за 2004 г. она возросла на 79%. Прирост показателя прибыли до налогов, процентных расходов и амортизации (ЕВИТДА) за 2004 год составил 90,5%, а рентабельность по данному показателю оставалась на протяжении 2003-2004 гг на сравнительно высоком уровне, составив 14,2%.



	2002	2003	% изм. 2003/2002	2004	% изм. 2004/2003	I квартал.2005
Выручка	27591,6	50276,8	82,2	95890,7	90,7	52030,0
Валовая прибыль	9323,2	23037,4	147,1	39231,3	70,3	25289,4
Операционная прибыль	713,5	5792,2	711,8	9942,7	71,7	2726,2
Чистая прибыль	494,2	4005,0	710,4	7168,1	79,0	917,7
ЕВИТ	715	5777,8	708,1	9937,4	72,0	2683,2
ЕВИТДА	728,4	5962,4	718,6	11357,8	90,5	4352

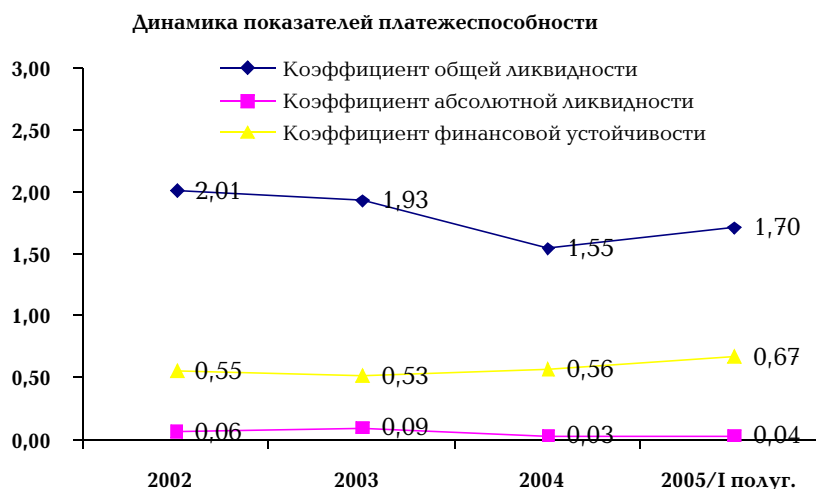
Следует отметить положительные тенденции в динамике чистой прибыли ООО «Юнигран». Так, за 2004 год ее прирост составил 79% по сравнению с результатами 2003 года, что явилось результатом высоких темпов роста объемов продаж. За первое полугодие 2005 года чистая прибыль составила 917,7 тыс грн, которая хотя и несколько ниже аналогичного показателя предыдущего года, однако остается на довольно высоком уровне. Снижение темпов ее прироста связано, прежде всего, с вышеуказанным административным повышением цен на грузоперевозки. Вместе с тем, с учетом снижения валовой добавленной стоимости в строительстве с начала года, данный показатель дополнительно свидетельствует о довольно высокой финансовой устойчивости компании при изменяющейся экономической динамике.



Особого внимания заслуживает динамика себестоимости продукции. Темпы ее роста в среднем отстают от темпов прироста выручки от реализации, что является свидетельством повышения эффективности управления ресурсами компании. Положительным является снижение доли себестоимости в валовой выручке до 36,9% за первое полугодие 2005 г., по сравнению с 42,2% в предыдущем году. Данное обстоятельство создает предпосылки для ожидания увеличения чистой прибыли в ближайшей перспективе.

Общая оценка финансового состояния ООО «Юнигран»

Оценка основных показателей платежеспособности и возможности погашения своих обязательств также свидетельствует об улучшении финансового состояния эмитента в 2005 г. за последнее время.



Особенно следует отметить улучшение показателей на середину 2005 г. по сравнению с 2004 г. Так, **коэффициент общей ликвидности**, несмотря на снижение в 2004 г. до 1,55, за первое полугодие 2005 года вырос до 1,70. Данный коэффициент, который характеризует достаточность оборотных средств без учета материальных запасов и затрат на погашение долга и возможность своевременного погашения срочных обязательств, находится на довольно высоком уровне.

Коэффициент финансовой устойчивости, который характеризует соотношение привлеченных и собственных средств или уровень покрытия обязательств собственным капиталом, увеличился за первое полугодие 2005 г. до 0,67, с 0,53 в 2003 г. и 0,56 в 2004 г.

Наконец, **коэффициент абсолютной ликвидности**, который характеризует сумму денежных средств и краткосрочных финансовых вложений на единицу долгосрочных и краткосрочных обязательств, также незначительно вырос: с 0,03 в 2004 г. до 0,04 на середину 2005 г.



Показатели рентабельности ООО «Юнигран»

За 2004 год рентабельность почти по всем показателям незначительным образом снизилась, однако остается на сравнительно высоком уровне. Снижение рентабельности активов связано с более высокими расходами, которые отобразились на чистой прибыли, однако показатель находится на уровне значительно выше минимально необходимого (10%). Несмотря на более низкий показатель рентабельности инвестиций по сравнению с 2003 г., он также значительно выше минимально необходимого значения (10%). Рентабельность прибыли до выплаты процентов, амортизации и налогообложения также находится на довольно высоком уровне (10%) второй год подряд. Наконец, рентабельность собственного капитала, благодаря стремительному росту нераспределенной прибыли, находится на уровне, значительно выше минимального (20%), как и валовая рентабельность (значительно выше 10%).

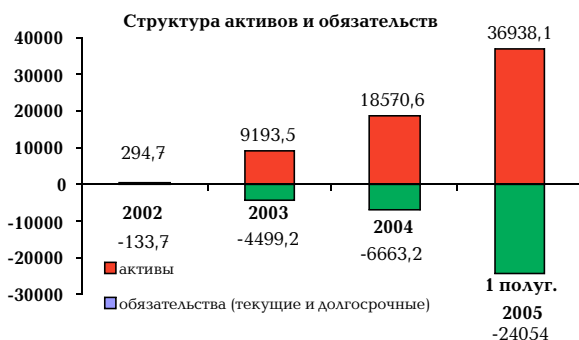
	2002	2003	2004
Рентабельность собственного капитала	72,44%	85,32%	60,2%
Рентабельность активов	38,4%	43,56%	38,6%
Рентабельность инвестиций	72,44%	77,13%	57,28%
Рентабельность EBITDA	3,2%	14,2%	14,2%
Валовая рентабельность	40,65%	54,99%	49,2%

Анализ структуры активов ООО «Юнигран»

Наибольшую часть активов занимают основные средства (почти 50%), вследствие чего необоротные активы занимают более половины всех активов по состоянию на середину 2005 г. Сравнивая структуру активов и привлеченных средств, отметим, что на середину 2005 г. удельный вес текущих и долгосрочных обязательств, покрывающих общие активы, несколько вырос, и в первую очередь за счет роста кредиторской задолженности (см.ниже).

Структура оборотных активов предприятия по состоянию на разные даты в период с 31.12.02 по 31.06.05 приведена на диаграмме ниже. Прослеживается тенденция роста оборотных активов за счет существенного увеличения дебиторской задолженности, при незначительном снижении денежных средств и росте запасов.

Следует отметить для сравнения, что в структуре дебиторской задолженности краткосрочная дебиторская задолженность ООО «Юнигран» по состоянию на первое полугодие 2005 года существенно возросла, но при этом существенно выросла и выручка от реализации.





Показатели дебиторской задолженности ООО «Юнигран»



Как видно из вышеприведенных графиков, за предыдущие годы краткосрочная дебиторская задолженность в структуре общей дебиторской задолженности оставалась на приблизительно неизменном уровне. В данном случае целесообразно также обратить внимание на оборачиваемость дебиторской задолженности, которая после существенного прироста в 2003 г. до 48,2 дней снизилась до 44,1 дней в 2004 г. Исходя из этого, можно говорить об отсутствии существенных негативов в отношениях с клиентами.

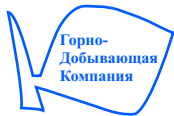
Анализ структуры текущих обязательств ООО «Юнигран»

Структура текущих обязательств предприятия представлена на нижеприведенной диаграмме. Задолженность по краткосрочным кредитам вместе с прочей кредиторской задолженностью с целью анализа рассматривается вместе на одной диаграмме.

За последнее время существенно (почти в 10 раз) увеличилась кредиторская задолженность за товары, работы и услуги по сравнению с 2004 г. Однако, в целом управление оборотным капиталом ООО «Юнигран» характеризуется достижением приемлемых условий по осуществлению платежей по соглашениям поставки продукции. Краткосрочные кредиты банков также увеличились почти вдвое в сравнении с 2004 г., однако, как свидетельствуют вышеприведенные коэффициенты финансового состояния эмитента, предприятие в состоянии погашать текущую задолженность из собственных ресурсов. Как уже отмечалось, удельный вес собственного капитала в обязательствах снизился на середину 2005 г. Однако отметим, что собственный капитал почти на 100% состоит из нераспределенной прибыли, что свидетельствует как о высоком уровне финансовой независимости компании, так и ее прибыльности.

Структура текущих обязательств (тыс.грн.)





ООО «Юнигран»



ВА БАНК
Всеукраинский Акционерный Банк

Кредитная история ООО «Юнигран»

Приведенные ниже основные факты привлечения заемных средств свидетельствуют о положительной кредитной истории ООО «Юнигран». Обязательства перед банками и основными заемщиками погашались своевременно, что еще раз подтверждает его высокую финансовую устойчивость на рынке заемных финансовых ресурсов.

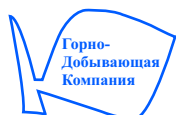
- В 2002 году Эмитенту была открыта кредитная линия на сумму 300 тыс. грн., сроком до ноября 2003 года, с процентной ставкой 24%. На конец 2003 года задолженность по банковским кредитам составляла уже 1,7 млн грн, а в 2004 – 3 млн грн. По состоянию на первое полугодие 2005 года общая сумма банковского кредита составляла 6,2 млн грн, которая полностью состоит из кредитов банка «Аваль» с процентной ставкой 18% годовых.
- В ноябре 2003 года Эмитентом было выпущено и размещено именных процентных облигаций серии А на общую сумму 397 тыс грн с доходом 18% годовых и сроком обращения 546 дней. Привлеченные ресурсы были направлены на покупку специального железнодорожного транспорта. Облигации были в полном объеме погашены в мае 2005 г.

Прогноз финансовых результатов ООО «Юнигран»

При прогнозе были приняты во внимание следующие факторы и сделаны предположения относительно их влияния на прибыльность Эмитента в ближайшие годы:

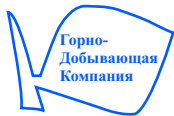
- фактические объемы реализации продукции эмитента в предыдущем 2004 г. и в первом полугодии 2005 года
- рост цен на монтажно-строительные работы за январь-май 2005 года, который к аналогичному периоду прошлого года составил 26,1%
- динамика валовой добавленной стоимости в строительстве в предыдущие годы и ее влияние на прибыльность Эмитента

При прогнозе мы исходили из того, что инвестиции в производство нерудных материалов с целью увеличения объема производства дадут возможность при неизменном спросе увеличить объемы реализации продукции Эмитента. Финансирование проекта строительства жилищного комплекса с торговыми и офисными помещениями в г.Харькове, которое предусматривается Эмитентом, хотя и повысит расходы на начальном этапе, однако в среднесрочной перспективе положительно отобразится на чистой прибыли Эмитента.



**Прогноз финансовых результатов ООО "Юнигран"
на период 2005-2007 гг. (тыс грн)**

Статья отчета	2005	2006	2007
Доход (выручка) от реализации продукции (товаров, работ, услуг)	101644,142	109165,8085	122156,5397
НДС	(16872,9)	(18121,5)	(20277,9)
Прочие вычеты из дохода			
Чистый доход (выручка) от реализации продукции (товаров, работ, услуг)	84771,21443	91044,2843	101878,5541
Себестоимость реализованной продукции (товаров, работ, услуг)	(45739,8)	(46941,2)	(50084,1)
Валовая прибыль	39031,3	44102,9	51794,3
Другие операционные доходы	39,29	40,1	62,1
Административные расходы	(3018,8)	(3285,8)	(3906,5)
Расходы на сбыт	(27443,9)	(29474,7)	(32982,2)
Другие операционные расходы	(203,2)	(327,4)	(366,4)
Финансовые результаты от операционной деятельности:			
Прибыль	8326	10974,6	14476,9
Финансовые расходы	(197,5)	(318,2)	(356)
Финансовые результаты от обычной деятельности до налогообложения			
Прибыль	8128,4	10656,4	14120,8
Налог на прибыль от обычной деятельности	(2357,2)	(3090,3)	(4095)
Чистая прибыль	5771,2	7566	10025,7



ФАКТОРЫ РИСКА

Инвестирование в ценные бумаги предполагает высокую степень риска. Покупатель ценных бумаг берет на себя риски, связанные с неисполнением надлежащим образом взятых на себя обязательств Эмитентом, а также с потенциальными проблемами, которые могут возникнуть у Эмитента вследствие влияния внешних, независимых от него факторов.

Риски связанные напрямую с деятельностью Эмитента

1. Риски связанные с операционной деятельностью:

Данный риск связан со способностью предприятия осуществлять в будущем операционную деятельность на рынке строительных материалов, а также генерировать денежные потоки в достаточном объеме для покрытия обязательств будущих периодов. Согласно прогнозу финансовых результатов, а также исходя из текущей ситуации на рынке, вероятность влияния этого фактора в краткосрочной и среднесрочной перспективе минимальна.

2. Риск несвоевременного погашения процентных доходов

При возникновении ситуации невыплаты либо несвоевременного погашения процентных доходов вследствие ухудшения финансового состояния предприятия, владелец облигации может взыскать задолженность Эмитента в судебном порядке. С учетом предыдущей кредитной истории предприятия и учитывая его нынешние финансовые показатели, вероятность наступления такого события также минимальна.

Риски не связанные напрямую с деятельностью эмитента

1. Макроэкономические риски:

В 2005 г. в экономике Украины наметилась тенденция замедления динамики роста производства и инвестиций, как следствие снижения мировых цен на продукцию основных экспортных отраслей и сокращения объемов притока капитала в страну. Вместе с тем экономический рост продолжает поддерживаться высоким платежеспособным спросом населения, благодаря которому сфера производства строительных материалов будет получать высокие доходы в течение следующих лет. В среднесрочной перспективе перегрев рынка строительства, как следствие значительных капиталовложений в отрасль в предыдущие годы, а также расширение спектра альтернативных источников вложения свободных средств домохозяйств, может отразиться на более низких за ожидаемые доходах Эмитента.

2. Политические риски:

Возникновение нестабильной политической обстановки накануне парламентских выборов 2006г. может отразиться как на снижении спроса населения, так и на деятельности ряда промышленных, в т.ч. строительных компаний.

3. Социальные риски:

Продолжающийся рост инфляции и возможное опережение темпов роста потребительских цен над ростом номинальных зарплат будут непосредственно отражаться на покупательном спросе населения и как следствие на способности Эмитента к получению прибыли.

4. Отраслевые риски

Замедление темпов роста в строительной отрасли наряду с другими отраслями и соответствующий рост неплатежей между предприятиями данной и смежных отраслей может усложнить для Эмитента исполнение определенных финансовых обязательств.

5. Законодательные риски

Налоговое законодательство страны подвержено частому изменению, поддается неоднозначному толкованию и отличается непоследовательным проведением в жизнь. Эти условия осложняют налоговое планирование Эмитента и связанные с ним разрешения коммерческих споров, что может неблагоприятно сказаться на его деятельности.



ООО «Юнигран»



ВА БАНК
Всеукраинский Акционерный Банк

ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ

Первичное размещение

Решение о выпуске облигаций принято на заседании Собраний Участников общества с ограниченной ответственностью «Юнигран» и оформленное протоколом от 20 мая 2005 г.

Облигации выпускаются двумя сериями – серии В и С, в количестве 6 000 и 4 000 штук соответственно. Облигации Серий В и С имеют порядковые номера от № 1 до № 6000 и от № 1 до № 4000 соответственно.

Владельцы облигаций эмитента имеют право: на получение номинальной стоимости облигаций при их погашении; на получение процента (купонного дохода) по облигациям по окончании каждого купонного периода; продать облигации, подарить, отдать в залогу, передать в наследство, или другое, что не запрещено законом; предъявить облигации серий В,С эмитенту для осуществления досрочного выкупа.

Владельцы облигаций не имеют права принимать участие в управлении эмитентом.

ООО «Юнигран» пользуется услугами торговца ценными бумагами - Открытого акционерного общества Всеукраинский Акционерный Банк (АО ВАБанк) (Лицензия ДКЦПФР на право осуществления профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг: деятельности по выпуску и обращению ценных бумаг серии АБ № 113051 от 15.10.2004г., действующая до 15.10.2007г.), код ЕГРПОУ 19017842. Адрес: 04119, г. Киев, ул.Зоологическая, 5, тел./факс 490-06-62, 490-06-61.

Размещение облигаций будет происходить по адресу андеррайтера (АО ВАБанк): 04119, г. Киев, ул. Зоологическая, 5.

Покупателями облигаций могут быть юридические или физические лица.

Облигации будут распространяться через:

- «Первую Фондовую Торговую Систему»;
- Украинскую межбанковскую валютную биржу;
- Внебиржевой рынок

Облигации Эмитента в текущий момент не обращаются.

Перед началом размещения облигаций андеррайтер АО ВАБанк по поручению эмитента принимает заявки на покупку облигаций от потенциальных инвесторов по адресу: 04119, г. Киев, ул. Зоологическая, 5, тел./факс 490-06-62, 490-06-61.

Заявки на покупку облигаций подаются в произвольной форме с указанием количества облигаций, которое желает приобрести потенциальный инвестор и минимального приемлемого уровня доходности облигаций. Заявки подаются андеррайтеру в письменной форме лично, письмом или факсом.

Размещение облигаций осуществляется путем заключения договоров купли-продажи облигаций между андеррайтером и покупателями облигаций.

Одновременно с договорами купли-продажи облигаций Поручители – ОАО «Малинский камнедробильный завод», ОАО «Коростенский карьер», ОАО «Пинязевический карьер» по желанию могут заключить Договор Поручительства с каждым владельцем облигаций.

Облигации зачисляются на счет эмитента, открытый в депозитарии. Владельцы облигаций открывают счета в ценных бумагах у хранителя. По получении полной оплаты за облигации эмитент предоставляет депозитарию распоряжение о зачислении облигаций на счета владельцев, что приобрели их в ходе размещения. Право собственности на облигации, приобретенные в ходе размещения, владельцы приобретают с момента зачисления облигации на счета владельцев у хранителя.

Запланированный курс продажи облигаций

Стартовая цена продажи облигаций на биржах, во внебиржевых торгово-информационных системах и на внебиржевом рынке определяется, исходя из конъюнктуры рынка, но не может быть ниже номинальной стоимости и не изменяется, ввиду места продажи.

Продажа облигаций считается такой, что произошла, при реализации любого количества от зарегистрированного выпуска облигаций.

Условия и срок обращения облигаций

Облигации возвращаются свободно на территории Украины в течение всего срока их обращения. Владельцами облигаций могут быть физические и юридические лица, резиденты и нерезиденты, согласно с действующим законодательством Украины. Право собственности на облигации владельцы приобретают с момента зачисления облигаций на счета владельцев у хранителя.

Срок обращения облигаций составляет 1097 календарных дней с 15.08.2005 года по 15.08.2008 года.

Выплата доходов по облигациям и погашение облигаций

Доход по облигациям выплачивается по местонахождению Эмитента.

Процентный доход и погашение облигаций выплачиваются в такие даты:

Серия	Срок обращения	Номер процентного периода	Начало периода	Окончани периода	Даты выплаты процентов	Дата погашения*
В	с 15/08/2005г до 15/08/2008г	1	15.08.2005	24.10.2005	25.10.2005	15/08/2008
		2	25.10.2005	24.04.2006	25.04.2006	
		3	25.04.2006	24.07.2006	25.07.2006	
		4	25.07.2006	24.10.2006	25.10.2006	
		5	25.10.2006	24.04.2007	25.04.2007	
		6	25.04.2007	24.07.2007	25.07.2007	
		7	25.07.2007	24.10.2007	25.10.2007	
		8	25.10.2007	24.04.2008	25.04.2008	
		9	25.04.2008	15.08.2008	15.08.2008	
С	с 16/08/2005г до 15/08/2008г	1	16.08.2005	24.10.2005	25.10.2005	15/08/2008
		2	25.10.2005	24.04.2006	25.04.2006	
		3	25.04.2006	24.07.2006	25.07.2006	
		4	25.07.2006	24.10.2006	25.10.2006	
		5	25.10.2006	24.04.2007	25.04.2007	
		6	25.04.2007	24.07.2007	25.07.2007	
		7	25.07.2007	24.10.2007	25.10.2007	
		8	25.10.2007	24.04.2008	25.04.2008	
		9	25.04.2008	15.08.2008	15.08.2008	

*Последняя сумма процентного дохода выплачивается владельцу вместе с номинальной стоимостью.

По облигациям серий В и С за первыми тремя процентными периодами:

Сумма процентного дохода (в гривнях) за каждой облигацией рассчитывается по такой формуле:

$$D = (N \cdot 17 \cdot Q) / (365 \cdot 100), \text{ где}$$

D сумма начисленного процентного дохода;

N 1000,00 (номинальная стоимость 1 облигации, что находятся у владельца в гривнях);

17 процентная ставка за первым, вторым и третьим процентными периодами;

Q количество дней в каждом процентном периоде;

365 количество дней в году.

Сумма результата по каждой облигации должна быть округлена до копеек.



По облигациям серий В и С за четвертым и следующими процентными периодами:
Сумма процентного дохода (в гривнях) по каждой облигации рассчитывается по такой формуле:

$$D = (N \cdot R \cdot Q) / (365 \cdot 100), \text{ где}$$

D сумма начисленного процентного дохода;

N 1000,00 (номинальная стоимость 1 облигации, что находятся у владельца в гривнях);

R процентная ставка за четвертым и следующими процентными периодами, объявленная Эмитентом;

Q количество дней в каждом процентном периоде;

365 количество дней в году.

Сумма результата по каждой облигации должна быть округлена до копеек.

Суммы выплат процентного дохода за периодами составляются в расчете на одну облигацию серии В:

Серия	Номер процентного периода	Даты начала и окончания выплаты процентов (срок)	Количество дней в процентном периоде	Сумма процентов к выплате
В	1	25.10.2005	71	33,07
В	2	25.04.2006	182	84,77
В	3	25.07.2006	91	42,38
В	4	25.10.2006	92	Объявляется Эмитентом позднее (до 15.07.2006)
В	5	25.04.2007	182	"_"
В	6	25.07.2007	91	"_"
В	7	25.10.2007	92	Объявляется Эмитентом позднее (до 15.07.2007)
В	8	25.04.2008	183	"_"
В	9	15.08.2008	113	"_"

Суммы выплат процентного дохода за периодами составляются в расчете на одну облигацию серии С:

Серия	Номер процентного периода	Даты начала и окончания выплаты процентов (срок)	Количество дней в процентном периоде	Сумма процентов к выплате
С	1.	25.10.2005	70	32,60
С	2.	25.04.2006	182	84,77
С	3.	25.07.2006	91	42,38
С	4.	25.10.2006	92	Объявляется Эмитентом позднее (до 15.07.2006)
С	5.	25.04.2007	182	"_"
С	6.	25.07.2007	91	"_"
С	7.	25.10.2007	92	Объявляется Эмитентом позднее (до 15.07.2007)
С	8.	25.04.2008	183	"_"
С	9.	15.08.2008	113	"_"



Выплаты процентного дохода по облигациям осуществляются в национальной валюте Украины (гривни) на основании сведенного учетного регистра счетов владельцев ценных бумаг, который складывается депозитарием ОАО «Межрегиональный Фондовый Союз» (далее ОАО «МФС», код ЕГРПОУ 24917996, адрес: г. Киев, ул. Ветрова, 7 "Б", тел. 238-61-92, 238-61-93, 238-61-94, 238-61-95) на конец операционного дня Депозитария, что предшествует началу такой выплаты и предоставляется Депозитарием на начало такой выплаты Эмитенту.

Выплата процентов по облигациям владельцу осуществляется на счет, указанный в сведенном учетном регистре счетов владельцев ценных бумаг, предоставленном ОАО «МФС» Эмитенту.

Процентные ставки за облигациями серий В и С за четвертым, пятым и шестым процентными периодами устанавливаются до 15/07/2006р. (в размере не менее 1 (один) и не более 25 (двадцать пять) процентов годовых).

Процентные ставки по облигациям серий В и С за седьмым, восьмым и девятым процентными периодами устанавливаются до 15/07/2007р. (в размере не менее 1 (один) и не более 25 (двадцать пять) процентов годовых).

Решение о размере процентной ставки по облигациям обеих серий утверждается Собраниями Участников Общества с ограниченной ответственностью «Юнигран».

Эмитент обязуется не позже чем за 10 календарных дней к дате начала выплаты процентного дохода за третьим процентным периодом (25.07.2006) и шестым процентным периодом (25.07.2007) опубликовать объявление о размере новой ставки (или подтвердить неизменность предыдущей ставки) в официальном издании ДКЦПФР «Бюллетень. Ценные бумаги Украины» и на официальном сайте АО ВАБанк: www.vabank.ua. Узнать о процентной ставке, которая установлена за четвертой и следующими процентными выплатами, можно за следующими телефонами андеррайтера выпуска - АО ВАБанк: 490-06-61; 490-06-62, или послав запрос по факсу: 490-06-62.

Возможность досрочного выкупа

По желанию владелец облигаций имеет право предъявить облигации Эмитенту для их досрочного выкупа.

Эмитент обязуется выкупать облигации серий В и С по цене одной облигации, что равняется ее номинальной стоимости. Досрочный выкуп осуществляется по поручению Эмитента андеррайтером выпуска (АО ВАБанк) по адресу: г. Киев, ул. Зоологическая, 5. Досрочный выкуп осуществляется в течение 3 рабочих дней в сроки указанные в таблице.

Дата начала досрочного выкупа (включительно)	Дата окончания досрочного выкупа (включительно)
в 25/07/2006 г.	в 27/07/2006 г.
в 25/07/2007 г.	в 27/07/2007 г.

Для реализации права на досрочный выкуп облигаций владельцу облигаций (или уполномоченному им лицу, далее - Продавец) необходимо обратиться к андеррайтеру выпуска (АО ВАБанк) с Заявлением о досрочном выкупе облигаций (далее - Заявление) по адресу: г. Киев, ул. Зоологическая, 5.

Заявление должно быть подано в следующий период:

Серия В:

Дата начала принятия заявлений (включительно)	Дата окончания принятия заявлений (включительно)
17/07/2006 р.	19/07/2006 р.
17/07/2007 р.	19/07/2007 р.

Серия С:

Дата начала принятия заявлений (включительно)	Дата окончания принятия заявлений (включительно)
18/07/2006 р.	20/07/2006 р.
18/07/2007 р.	20/07/2007 р.



В другой период заявления на досрочный выкуп не принимаются. Заявления, которые поступили до или после указанного периода, считаются недействительными.

Заявление должно быть засвидетельствовано уполномоченным лицом Продавца и должно содержать реквизиты владельца, необходимые для осуществления соответствующего перечисления денежных средств и ценных бумаг:

- название Продавца и его идентификационный код;
- Ф.И.О. уполномоченного лица и указание на документ, который подтверждает полномочие лица предоставлять данное Заявление;
- количество облигаций и их номера;
- реквизиты счетов Продавца, в том числе счета в ценных бумагах;
- адрес и телефон Продавца.

В течение 3 (трех) рабочих дней, предшествующих дате досрочного выкупа, АО ВАБанк от имени и за счет Эмитента заключает соглашения купли-продажи облигаций с Продавцами, которые должным образом подали Заявления о досрочном выкупе облигаций.

На дату осуществления досрочного выкупа облигаций Продавец перечисляет облигации в количестве, указанном в Заявлении, на счет Эмитента в ценных бумагах в депозитарии ОАО "МФС", после чего Эмитент в течение одного рабочего дня выплачивает Продавцу денежные средства в соответствии с требованиями действующего законодательства Украины.

Погашение облигаций

Погашение облигаций серий В и С происходит в даты, указанные в таблице.

Серия	Срок обращения	Дата погашения*
<i>В</i>	с 15/08/2005 г. до 15/08/2008 г.	15/08/2008 г.
<i>С</i>	с 16 /08/2005 г. до 15/08/2008 г.	15/08/2008 г.

*Последняя сумма процентного дохода выплачивается владельцу вместе с номинальной стоимостью.

Погашение облигаций происходит по адресу местонахождения Эмитента.

Погашение по облигациям осуществляется в национальной валюте Украины (гривни) на основании сведенного учетного регистра счетов владельцев ценных бумаг, который составляется депозитарием ОАО «Межрегиональный Фондовый Союз» (далее ОАО "МФС", код ЕГРПОУ 24917996, адрес: г. Киев, ул.Ветрова, 7 "Б", тел. 238-61-92, 238-61-93, 238-61-94, 238-61-95) на конец операционного дня Депозитария, предшествующему дате погашения и предоставляется на дату такого погашения Эмитенту.

На дату погашения владелец облигаций обязан перечислить надлежащие ему облигации на счет Эмитента в депозитарии ОАО "МФС", после чего Эмитент перечисляет денежные средства на счет владельца. Погашение облигаций владельцу осуществляется на его счет, указанный в сведенном учетном регистре счетов владельцев ценных бумаг, предоставленном ОАО "МФС" Эмитенту.

В случае, если перечисление средств не произошло по независимым от Эмитента причинам, средства депонируются на счете Эмитента **2600 53001 8441 в 1-м филиале АО ВАБанк МФО 321637, код получателя - 24584514**. На депонируемые средства проценты не начисляются. Средства депонируются на срок, определенный действующим законодательством Украины. Перечисление депонируемых средств осуществляет непосредственно Эмитент за личным обращением владельцев облигаций.

Возможность досрочного погашения

Условиями выпуска не предусматривается досрочное погашение облигаций

Обеспечение облигаций

Облигации Общества являются обычными (то есть не обеспечиваются имуществом).



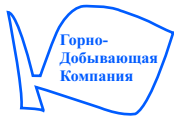
ПРИЛОЖЕНИЯ

Финансовая отчетность ООО «Юнигран»

Приложение 1

(Форма №1). Баланс.

	2002	2003	2004	1 полугод. 2005
АКТИВ				
Необоротные активы				
Нематериальные активы:				
остаточная стоимость	1,1	-	-	
Первоначальная стоимость	2,1	2,1	2,1	2,1
Износ	(1,0)	(2,1)	(2,1)	(2,1)
Незавершенное строительство	-	-	108,3	186,3
Основные средства:				
остаточная стоимость	80,3	2012,3	7523,5	17688,9
первичная стоимость	96,7	2212,2	9143,8	20978,6
износ	16,4	(199,9)	(1620,3)	(3289,7)
которые учитываются за методом участия в капитале других предприятий	-	-	-	
другие финансовые инвестиции	32,2	132,4	201,9	480,2
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	853,7	415,4	1126,7
Всего необоротных активов	113,6	2998,4	8249,1	
Оборотные активы				
Запасы:				
производственные запасы	-	0,1	5,6	5,4
Векселя получены	-	14,3	43,8	43,8
Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги :				
чистая реализационная стоимость	828,6	1466,1	7527,7	11854,6
первоначальная стоимость	828,6	1466,1	7527,7	11854,6
резерв сомнительных долгов	(-)	(-)	(-)	(-)
Дебиторская задолженность за расчетами :				
с бюджетом	0,8	0,1	0,2	1589,9
за выданными авансами	-	2392,8	-	-
Другая текущая дебиторская задолженность	295,6	1748,6	2233,7	3106,0
Денежные средства и их эквиваленты:				
в национальной валюте	56,7	102,7	244,5	208,4
Другие оборотные активы		470,4	266,0	621,1
Всего оборотных активов	1181,7	6195,1	10321,5	17456,1
Баланс	1295,3	9193,5	18570,6	36938,1
ПАССИВ				
Собственный капитал				
Уставный капитал	50,0	50,0	100,0	100,0
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	639,3	4644,3	11812,4	12784,1
Неоплаченный капитал	(7,1)		(5,0)	
Всего собственного капитала	682,2	4694,3	11907,4	12884,1
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные финансовые обязательства		397,0	397,0	
Отсроченные налоговые обязательства		101,1	208,9	208,9
Всего долгосрочных обязательств		498,1	605,9	208,9
Текущие обязательства				
Краткосрочные кредиты банков		1700,0	3000,0	6200
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	122,1	559,5	1421,6	13457,9
Текущие обязательства за расчетами:				
с бюджетом	11,6	527,8	502,0	580,7
по страхованию		9,3	14,5	34,9
по оплате труда		16,8	34,5	66,9
Другие текущие обязательства		1187,7	1084,7	3504,7
Всего текущих обязательств	133,7	4001,1	6057,3	23845,1
Баланс	294,7	9193,5	18570,6	36938,1



Приложение 2
(Форма №2). Отчет о финансовых результатах.

Статья отчета	2002	2003	2004	1 полугод. 2005
Доход (выручка) от реализации продукции (товаров, работ, услуг)	27591,6	50276.8	95890.7	52030.0
НДС	(4598,6)	(8379.5)	(15981.8)	(7534.5)
Акцизный сбор	-	-	-	-
Другие отчисления из дохода	-	-	(166.7)	-
Чистый доход (выручка) от реализации продукции (товаров, работ, услуг)	22933,0	41897.3	79742.2	44495.5
Себестоимость реализованной продукции (товаров, работ, услуг)	(13669,8)	(18859.9)	(40510.9)	(19206.1)
Валовая:				
Прибыль	9323,2	23037.4	39231.3	25289.4
Убыток	(-)	(-)	(-)	
Другие операционные доходы	-	4.7	32.6	6914,2
Административные расходы	(369,3)	(1276.4)	(3369.1)	(3161.9)
Расходы на сбыт	(8239,8)	(15912.1)	(25501.7)	(16811.5)
Другие операционные расходы	(0,6)	(61.4)	(450.4)	(9504.0)
Финансовые результаты от операционной деятельности:				
Прибыль	713,5	5792.2	9942.7	2726.2
Убыток	(-)	(-)	(-)	(-)
Доход от участия в капитале	-	-	-	-
Другие финансовые доходы	-	2.7	-	-
Другие доходы	1,5	1.6	-	19.1
Финансовые расходы	(5,5)	(56.4)	(379.9)	(762.9)
Расходы от участия в капитале	(-)	(-)	(-)	(-)
Другие расходы	(-)	(18.7)	(5.3)	(8.1)
Финансовые результаты от обычной деятельности к налогообложению				
Прибыль	709,5	5721.4	9557.5	1974.3
Убыток	(-)	(-)	(-)	-
Налог на прибыль от обычной деятельности	(215,3)	(1716.4)	(2389.4)	(1002.6)
Финансовые результаты от обычной деятельности:				
Прибыль	494,2	4005.0	7168.1	917.7
Убыток	(-)	(-)	(-)	(-)
Чрезвычайные:				
Доходы	-	-	-	-
Расходы	(-)	(-)	(-)	(-)
Налоги из чрезвычайной прибыли	(-)	(-)	(-)	(-)
Чистая:				
Прибыль	494,2	4005.0	7168.1	917.7
Убыток	(-)	(-)	(-)	(-)



Приложение 3 (Форма №3). Отчет о движении денежных средств

	2002		2003		2004	
	Поступление	Выбытие	Поступление	Выбытие	Поступление	Выбытие
1. Движение средств в результате операционной деятельности						
Прибыль (убыток) от обычной деятельности к налогообложению	709,5	-	5721.4	-	9557.5	-
Корректировка на:						
амортизацию необоротных активов	13,5	-	184.6	-	1420.4	-
увеличение (уменьшение) обеспечений	-	-	-	-	-	-
убыток (прибыль) от нерезализованных курсовых разниц	-	-	-	-	-	-
убыток (прибыль) от неоперационной деятельности	-	-	14.4	-	5.3	-
Расходы на оплату процентов	5,5	-	56.4	-	379.9	-
Прибыль (убыток) от опер ационной деятельности до изменений в чистых оборотных активах	728,5	-	5976.8	-	11363.1	-
Уменьшение (увеличение):						
оборотных активов	-	864,7	-	4967.4	-	3955.1
расходов будущих периодов	-	-	-	-	-	-
Увеличение (уменьшение):						
текущих обязательств	279,4	-	1888.0	-	216.0	-
доходов будущих периодов	-	-	-	-	-	-
Денежные средства от операционной деятельности	143,2	-	2897.4	-	7624.0	-
Уплаченные:						
проценты	-	5,5	-	56.4	-	379.9
налоги на прибыль	-	215,3	-	1615.3	-	2281.5
Чистое движение средств до чрезвычайных событий	-	77,6	1225.7	-	4962.6	-
Движение средств от чрезвычайных событий	-	-	-	-	-	-
Чистое движение средств от операционной деятельности	-	77,6	1225.7	-	4962.6	-
2. Движение средств в результате инвестиционной деятельности						
Реализация						
финансовых инвестиций	-	-	-	-	-	-
необоротных активов	-	-	-	-	-	-
имущественных комплексов	-	-	-	-	-	-
Полученные:						
проценты	-	-	-	-	-	-
дивиденды	-	-	-	-	-	-
Прочие поступления	-	-	-	-	-	-
Приобретение:						
финансовых инвестиций	-	32,2	-	100.2	-	69.5
необоротных активов	-	69,1	-	2115.5	-	6931.6
имущественных комплексов	-	-	-	-	-	-
Другие платежи						
Чистое движение средств до чрезвычайных событий	-	101,3	-	2215.7	-	7001.1
Движение средств от чрезвычайных событий	-	-	-	-	-	-
Чистое движение средств от инвестиционной деятельности	-	101,3	-	2215.7	-	7001.1
3. Движение средств в результате финансовой деятельности						
Поступления собственного капитала	27,0	-	7.1	-	45.0	-
Получение ссуды	200,0	-	1700.0	-	3000.0	-
Другие поступления	-	-	397.0	-	835.3	-
Погашение ссуд	-	-	-	200.0	-	1700.0
Оплаченные дивиденды	-	-	-	-	-	-
Другие платежи	-	-	-	868.1	-	-
Чистое движение средств до чрезвычайных событий	227.0	-	1036.0	-	2180.3	-
Движение средств от чрезвычайных событий	-	-	-	-	-	-
Чистое движение средств от финансовой деятельности	-	-	1036.0	-	2180.3	-
Чистое движение средств за отчетный период	48,1	-	46.0	-	141.8	-
Остаток средств на начало года	8,6	-	56.7	-	102.7	-
Влияние изменения валютных курсов на остаток средств	-	-	-	-	-	-
Остаток средств на конец года	56,7	-	102.7	-	244.5	-