

Рейтинговий звіт PLAN 001-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «ПЛАНЕТА»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А – 13 567 995,00 грн.; серії В – 1 689 500,00 грн.; серії С – 1 479 940,00 грн. на загальну суму: 16 737 435,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 57,00 грн.; серії В, С – 62,00 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 238 035 штук; серії В – 27 250 штук; серії С – 23 870 штук. на загальну суму: 289 155 шт.
Термін розміщення:	з 05.05.2008 р. по 31.07.2008 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 01.04.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	11.12.2007 р.
Дата оновлення:	16.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaB
Прогноз:	позитивний

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 ПП «ПЛАНЕТА» за IV квартал та 2009 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Історія кредитного рейтингу

Дата	11.12.2007	12.03.2009	24.11.2009	16.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	позитивний	позитивний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

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

Позитивний прогноз вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року при збереженні позитивних тенденцій і нівелюванні поточних ризиків.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «ПЛАНЕТА» підтримується:

- перебуванням будівельних робіт за проектом готельного комплексу з офісними приміщеннями, апартаментами та магазином по вул. Баглікова у м. Алушті, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А, В, С на завершальній стадії;
- досвідом роботи генерального підрядника будівництва об'єкта (ТОВ «ІМАР»), яким було збудовано та введено в експлуатацію декілька об'єктів нерухомості.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП «ПЛАНЕТА» обмежується:

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу ((-)3 498,3 тис. грн. станом на 31.12.2009 р.);
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи	3,8	2 077,1	7 663,6	39 856,5	40 553,9	37 714,3
Власний капітал	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(1 819,3)	(3 498,3)
Короткострокова дебіторська заборгованість	2,2	1 644,4	1 156,1	3 796,7	3 596,8	3 813,1
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,1	0,1	322,4	0,0
Незавершене будівництво	0,0	432,5	3 390,9	14 796,3	14 332,7	16 316,7
Довгострокові зобов'язання	0,0	2 075,1	7 616,8	39 739,9	40 208,1	39 154,7

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	68,9	5,9	0,0	0,6	2 430,6	996,3	2 723,9
Разом витрати	66,7	5,9	0,8	6,3	2 440,1	2 801,8	6 208,9
Чистий прибуток (збиток)	2,2	0,0	0,8	(5,7)	(9,5)	(1 805,5)	(3 485,0)

Наразі основними напрямками діяльності Приватного підприємства «ПЛАНЕТА» є реалізація інвестиційно-будівельних проектів, а також здавання в оренду нерухомого майна, ремонт і будівництво житлових приміщень на замовлення населення. Засновником (власником) підприємства є ТОВ «ФЕБА». Засновник прийняв рішення не формувати статутний капітал.

ПП «ПЛАНЕТА» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (як Замовник та Інвестор) реалізує проект будівництва готельного комплексу з офісними приміщеннями, апартаментами та магазином по вул. Баглікова (район міської бані) у м. Алушті загальною проектною площею 4 408,1 кв. м, для фінансування будівництва якого компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А, В, С.

За даними ПП «ПЛАНЕТА», станом на кінець 2009 року фінансування проекту становило 20 123,4 тис. грн., з яких 16 316,7 тис. грн. – обсяг незавершеного будівництва за проектом, який підтверджений актами виконаних робіт.

Станом на березень 2010 р. за проектом та на будівельному майданчику:

- зведено залізобетонний каркас будівлі;
- виконано роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж та підведення до будинку частини зовнішніх інженерних мереж;
- закінчено внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи, роботи з благоустрою території;
- на завершальній стадії знаходиться процес введення об'єкта в експлуатацію.

Наразі компанія планує ввести об'єкт в експлуатацію в квітні 2010 року.

Протягом 2009 року ринку нерухомості АР Крим були притаманні загальнодержавні тенденції. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, в цей період, відповідно попереднього року, обсяги виконаних будівельних робіт скоротилися на 37,9% до 1 988,6 млн. грн.. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища характерні для будівельного сектора поки знайшли дещо менше відображення в АР Крим в показнику площі житла введеного в експлуатацію за 2009 рік. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Так, протягом аналізованого періоду в АР Крим введено в експлуатацію 387,3 тис. кв. м житла, що лише на 6,8% менше ніж у 2008 році. Суттєво (на 26,1%) зменшилися обсяги житла введеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками, частка якого у загальних обсягах становила 41,3%. Обсяги введення в експлуатацію житла у міських поселеннях АР Крим, у 2009 році збільшилися на 0,2% до 344,2 тис. кв. м, що становить близько 89% від загального обсягу.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ПП «ПЛАНЕТА» скоротилась на 2 839,6 тис. грн., або на 7,0% (з 40 553,9 тис. грн. до 37 714,3 тис. грн.). Основними елементами активу компанії виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом

формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року були довгострокові кредити банку та зобов'язання за власними розміщеними облігаціями. Фінансово-господарська діяльність ПП «ПЛАНЕТА» протягом 2009 року була збитковою. Підприємство зазнало збитків у розмірі 3 485,0 тис. грн.

Заборгованість за кредитом на 31.12.2009 р. становила 22 417 271,09 грн. Протягом IV кварталу 2009 року товариство сплатило 890 тис. грн. відсотків по кредиту.

Облігації серій А, В, С було зареєстровано ДКЦПФР 11 квітня 2008 року (тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від 382/2/08-Т до 384/2/08-Т). Протягом II кварталу 2008 року ПП «ПЛАНЕТА» здійснило розміщення власних цільових облігацій та отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від 382/2/08-Т до 384/2/08-Т (дата реєстрації – 11.04.08р., дата видачі – 26.06.08р.). За номінальної вартості облігацій у сумі 16 737 435,00 грн. ПП «ПЛАНЕТА» здійснило розміщення облігацій за ціною 19 137 435,0 тис. грн., таким чином, отримавши емісійний дохід у розмірі 2 400 тис. грн.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Баглікова у м. Алушті станом на початок червня 2009 року та кінець серпня 2009 року



Об'єкт будівництва по вул. Баглікова в м. Алушті станом на середину листопада 2009 року



Об'єкт будівництва по вул. Баглікова в м. Алушті станом на початок березня 2010 року

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПП «ПЛАНЕТА» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «позитивний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ПП «ПЛАНЕТА», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Актив	3,8	2 077,1	7 663,6	39 856,5	40 553,9	37 714,3
Необоротні активи	0,0	432,7	5 024,4	35 992,1	34 858,7	33 570,9
Незавершене будівництво	0,0	432,5	3 390,9	14 796,3	14 332,7	16 316,7
Основні засоби:	0,0	0,2	27,1	5,4	3,2	2,8
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	1 606,4	21 190,4	20 522,8	17 251,4
Оборотні активи	3,8	1 644,4	1 162,0	3 863,4	5 695,2	4 142,1
Виробничі запаси	0,0	0,0	5,8	2,2	263,3	3,2
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	0,0	357,3	0,1	0,1	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	2,2	20,5	798,8	2 999,9	2 904,6	3 164,3
за виданими авансами	0,0	1 623,9	0,0	0,0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	796,7	692,1	648,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1,6	0,0	0,0	64,4	1 512,7	325,8
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,1	0,1	322,4	0,0
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	1 477,2	1	0	1,3
Пасив	3,8	2 077,1	7 663,6	39 856,5	40 553,9	37 714,3
Власний капітал	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(1 819,3)	(3 498,3)
Статутний капітал	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(1 819,3)	(3 498,3)
Довгострокові зобов'язання	0,0	2 075,1	7 616,8	39 739,9	40 208,1	39 154,7
Поточні зобов'язання	1,6	0,6	51,1	130,4	2 165,1	2 057,9
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,0	2 023,4	1 951,7
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	0,0	0,0	13	106,2
Інші поточні зобов'язання	1,6	0,6	51,1	130,4	128,7	0

Фінансові результати ПП «ПЛАНЕТА», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	5,9	0,0	0,6	0,3	0	1 613,7
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	2 430,3	996,3	34,8
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	1 075,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Разом доходи	5,9	0,0	0,6	2 430,6	996,3	2 723,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	16	0	0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	153	178,1	233,4
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	61	67,9	98,9
Амортизація	0,0	0,0	0,0	44	2,1	2,6
Інші операційні витрати	5,9	0,8	5,7	1 785,1	1 650,7	3 275,3
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,6	0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	380,4	890	2 585,7
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,6	13	13
Разом витрати	5,9	0,8	6,3	2 440,1	2 801,8	6 208,9
Чистий прибуток (збиток)	0,0	0,8	(5,7)	(9,5)	(1 805,5)	(3 485)



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Баглікова у м. Алушті станом на початок червня 2009 року та кінець серпня 2009 року



Об'єкт будівництва по вул. Баглікова в м. Алушті станом на середину листопада 2009 року



Об'єкт будівництва по вул. Баглікова в м. Алушті станом на початок березня 2010 року