

Рейтинговий звіт SNGA-07 - і

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового інструменту

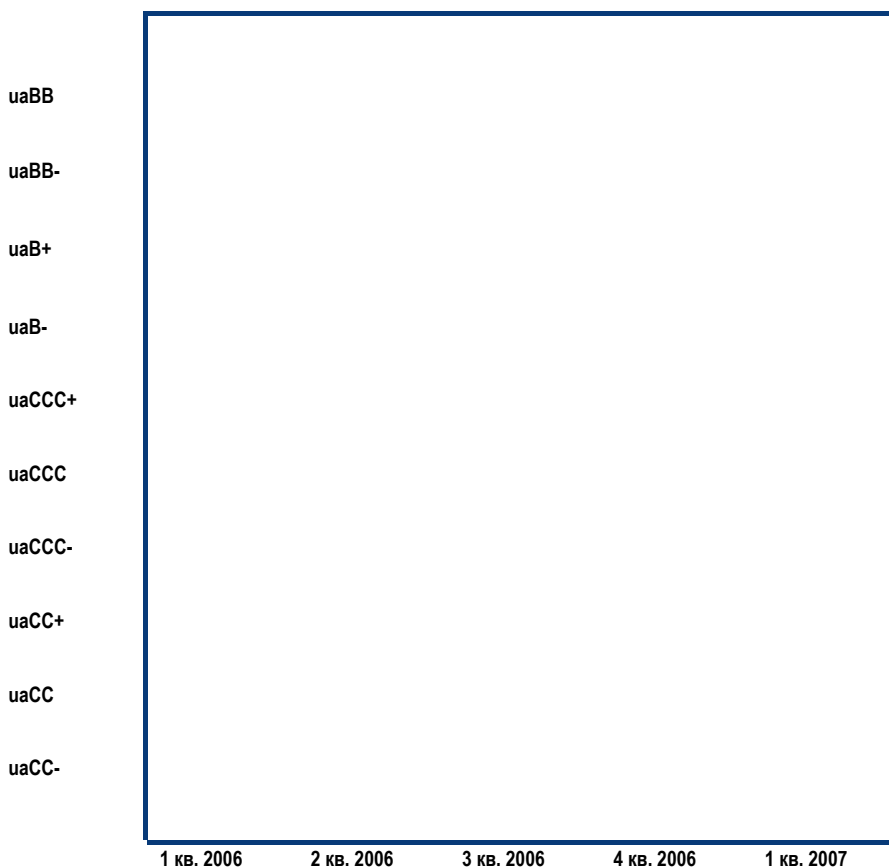
Емітент:	ПП «Снага»
Тип кредитного рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за українською національною шкалою кредитних рейтингів
Тип боргового інструменту:	іменні безпроцентні (цільові) облигації
Серія:	B, C, D, E
Загальний обсяг випуску:	26 175 160,00 грн.
Номінальна вартість:	38,00 грн.
Кількість облигацій:	688 820 штук
Термін обігу:	1 543 дні з 10 грудня 2006 р. до 31 грудня 2010 р., але не раніше дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію
Термін розміщення:	з 10 грудня 2006 р. до 30 грудня 2010 р.
Термін погашення:	дата початку погашення: 01 січня 2011 р., але не раніше дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію дата закінчення погашення: 27 лютого 2011 р., але не раніше, ніж через 60 днів з дати початку погашення облигацій
Кредитний рейтинг:	ua...
Прогноз рейтингу:	Стабільний
Дата визначення:	21.11.2006 р.

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового інструменту визначено за Національною шкалою кредитних рейтингів, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 рейтингування компанія «Кредит-Рейтинг» використовувала повну фінансову звітність ПП «Снага» за 2003-2005 роки та 9 місяців 2006 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками ПП «Снага» у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

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

Історія кредитного рейтингу



Довгостроковий кредитний рейтинг

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу

- Емітент реалізує проект з будівництва котеджного містечка в Обухівському напрямі від м. Києва (с. Плюти), в якому ціни та попит на нерухомість зростають протягом останніх років.
- Кошти, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані на будівництво об'єкта, ступінь будівельної готовності якого становить 70%.

Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу

- Емітент не має досвіду введення в експлуатацію котеджів, а також погашення облігацій шляхом надання приміщень їх власникам.
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та, зокрема, із залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	Звітна дата			
	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	30.09.2006
Актив	2 952,0	2 734,7	9 104,6	15 234,1
Власний капітал	669,6	690,1	592,6	1 086,6
Дебіторська заборгованість	354,9	71,8	1 636,1	1 489,1
Кредиторська заборгованість	2 282,4	2 044,6	2 849,6	1 667,8
Основні фонди	1 983,5	2 116,6	1 985,7	2 662,8
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	5 150,4	10 897,6

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	Звітний період				
	2003	2004	9 місяців 2005	2005	9 місяців 2006
Разом чисті доходи	3 725,6	3 635,2	1 596,8	2 584,2	3 335,4
Разом витрати	3 744,9	3 614,7	1 649,6	2 681,7	2 868,2
Чистий прибуток	(-) 19,3	20,5	(-) 52,8	(-) 97,5	467,2

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ	7
1.1. Основні відомості про ПП «СНАГА»	7
1.2. Органи управління ПП «СНАГА»	8
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПП «СНАГА»	10
2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового середовища.....	10
2.1.1. Огляд ринку котеджної нерухомості Київської області	10
2.1.2. Юридичні аспекти із залучення коштів для здійснення фінансування будівництва.....	15
2.2. Інформація про будівельний проект ПП «СНАГА».....	17
3. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	21
3.1. Інформація про попередній випуск облігацій.....	21
3.2. Інформація про запланований випуск облігацій.....	21
4. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	24
4.1. Аналіз структури балансу	24
4.2. Інформація про банківські позики.....	26
4.3. Аналіз динаміки основних показників фінансово-господарської діяльності.....	26
ВИСНОВОК	29
ДОДАТКИ	30
Додаток до рейтингового звіту №1	31
Додаток до рейтингового звіту №2.....	32

Резюме

Приватне підприємство «Архітектурно-будівельне підприємство «Снага» (далі – ПП «Снага») було зареєстровано 15 липня 1997 року у м. Києві.

Основним напрямком діяльності ПП «Снага» є будівництво й експлуатація торговельних та житлових приміщень, залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Підприємство є також офіційним представником фірми «Interface» Neuga (Великобританія) в Україні – виробництво килимової плитки, реалізація такої продукції, послуги з її укладання, дизайну та хімічного чищення.

На сучасному етапі розвитку ПП «Снага» розробило та впроваджує проект з будівництва блокових приватних будинків, кондомініуму «Пролісок» у с. Плюти, Обухівського району, Київської області. Проект реалізується у дві черги, наразі здійснюється будівництво I черги, ступінь будівельної готовності якої складає 70%. Термін введення об'єкта в експлуатацію – II квартал 2007 року.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва (I черги) ПП «Снага» здійснило випуск безпроцентних (цільових) облігацій серії А загальним номінальним обсягом 25 002 500,00 грн., які станом на 15 вересня 2006 року (кінцевий термін розміщення) розмістила лише на 9% - продано 61 180 облігацій на суму 2 233 700,00 грн. До погашення облігації не надавались. Кредитний рейтинг цього випуску визначено РА «Кредит-Рейтинг» на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

Для забезпечення завершення будівництва об'єкта товариства планує здійснити ще один випуск безпроцентних облігацій серіями В, С, D, E загальним номінальним обсягом 26 175 160,00 грн., які є предметом рейтингування.

Зростання цін на квартири в столиці поступово спричиняє орієнтацію споживача на придбання або будівництва власного приміського будинку. Тому в 2006-2008 рр. очікується тенденція до збільшення кількості нових проектів котеджних містечок з розвиненою інфраструктурою.

Протягом аналізованого періоду валюта балансу ПП «Снага» збільшилась в понад 5 разів та на 30.09.2006 року становила 15 234,1 тис. грн. В структурі активів переважають довгострокові активи (89% активу); пасиви на 77% сформовані за рахунок довгострокових зобов'язань, основною складовою яких є банківські позики. Питома вага власних коштів у структурі пасиву є меншою 10%.

Фінансово-господарська діяльність ПП «Снага» в 2003-2005 роках мала нестабільні результати, але за підсумками 9 місяців поточного року компанія отримала чистий прибуток в обсязі 467,2 тис. грн., що є найкращим показником за аналізований період.

1. Загальна інформація

1.1. Основні відомості про ПП «Снага»

ПП «Снага» було зареєстровано Радянською районною державною адміністрацією м. Києва 13.03.1997 року. Свідоцтво про державну реєстрацію підприємства видано Мінською районною державною адміністрацією 15.07.1997 року за №06221 (замість свідоцтва від 13.03.1997 року).

Код за ЄДРПОУ: 21654881

Юридична адреса: м. Київ, вул. Зої Гайдай, 2-а

Фактична адреса: м. Київ, вул. Дегтярівська, 33-А

Основним напрямком діяльності ПП «Снага» є будівництво й експлуатація торговельних та житлових приміщень, залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів. Для впровадження будівельної діяльності компанія має ліцензію серія АА №555599, видану Управлінням Держархбудконтролю Київською міською державною адміністрації, термін дії ліцензії до 14.08.2006 року.

Підприємство є також офіційним представником фірми «Interface» Neuga (Великобританія) в Україні – виробництво килимової плитки, реалізація даної продукції, послуги з її укладання, дизайну та хімічного чищення.

На дійсному етапі розвитку ПП «Снага» розробило та впроваджує проект з будівництва блокових приватних будинків, кондомініуму «Пролісок» у с. Плюти Обухівського району Київської області. Нині реалізується I черга будівництва комплексу. Ступінь будівельної готовності об'єкта становить 70%, введення будинків в експлуатацію заплановано на II квартал 2007 року.

З метою забезпечення фінансування будівництва компанія планує здійснити випуск іменних безпроцентних (цільових) облігацій номінальним обсягом 26 175 160,00 грн., які є предметом рейтингування.

Кредитний рейтинг першого випуску облігацій серії А визначено РА «Кредит-Рейтинг» на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

Статутний фонд ПП «Снага» становить 1 000,0 грн., який повністю сплачений. Засновником та власником підприємства є фізична особа – Коваленко Юрій Володимирович.

Емітент володіє часткою розміром 50% в статутному фонді ТОВ «Снага-Сервіс» (код за ЄДРПОУ 338334469), що становить 80 000,0 грн.

За даними ПП «Снага», компанія не має дочірніх підприємств, філій й представництв та не володіє часткою більше 10% статутного фонду в інших

юридичних особах. Підприємство не входить до складу холдингових компаній, концернів, асоціацій тощо. Заходи регулюючих органів до підприємства не застосовувались, штрафи та санкції у суму що перевищують 10 000 грн. не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які знаходяться на розгляді в суді.

Таким чином, ПП «Снага» є підприємством, головним завданням якого є здійснення будівництва та його фінансування, яке на сьогодні компанія планує здійснювати за рахунок реалізації емісії безпроцентних (цільових) облігацій, яка дозволить Емітенту акумулювати кошти, залучені від продажу облігацій, та спрямувати їх на фінансування житлового комплексу. Погашення цих облігацій здійснюватиметься шляхом надання власникам облігацій відповідної житлової площі у новозбудованому будинку.

1.2. Органи управління ПП «Снага»

Вищим органом управління ПП «Снага» є його Власник.

До виключної компетенції Власника належать наступні питання:

- затвердження та зміна статуту підприємства;
- прийняття рішення про ліквідацію про реорганізацію підприємства;
- призначення та звільнення Директора підприємства;
- прийняття рішень про притягнення Директора до дисциплінарної відповідальності.

Власник підприємства має право спеціальним актом передати Директору свої повноваження, крім повноважень щодо внесення змін до статуту та прийняття рішень про реорганізацію та ліквідацію підприємства.

Виконавчим органом підприємства є Директор, який здійснює оперативне керівництво підприємством. Директор формує апарат управління і очолює його. Директор виступає від імені підприємства в усіх підприємствах, установах та організаціях.

Таблиця 1.1. Інформація про посадових осіб ПП «Снага»

П.І.Б	Посада	Рік народження	Освіта, кваліфікація	Виробничий стаж /на посаді, р.	Посада на попередніх місцях роботи за останні п'ять років
Коваленко Юрій Володимирович	Директор	1959	середня, художник-оформлювач	30 / 15	з 1993 р. – Голова правління – директор ПП «Снага»
Зелінська Неля Григорівна	Головний бухгалтер	1964	вища, економіст	25 / 8	до 2002 р. – головний енергетик ПП «Снага»; з 2002 р. – головний інженер ПП «Снага»

Станом на 30.06.2006 року кількість штатних працівників ПП «Снага» складала 19 осіб.

2. Характеристика інвестиційно-будівельної діяльності ПП «Снага»

2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового середовища

2.1.1. Огляд ринку котеджної нерухомості Київської області

Котеджне будівництво вже не є чудасією для українського ринку нерухомості. Правда, ще декілька десятиліть назад зведення котеджів велося стихійно, і будиночки за містом переважно використовувалися як дачі. В даний час будівництво замських будинків набуває цивілізованого характеру і стає прерогативою великих будівельних компаній. Сьогодні виникають об'єктивні передумови для розвитку котеджних містечок, причому на якісно новому рівні.

Історія котеджного будівництва у Києві бере свій початок з середини 1990-х років, коли навколо столиці почали з'являтися перші стихійні котеджні містечка. Одним з перших та найдорожчих передмість є Конча-Заспа. Цивілізована забудова тут ведеться з 1995-1996 рр. – це містечко «Золоті ворота».

У 2003-2006 роках під Києвом в облаштованих селищах побудовано та закладено близько тисячі котеджів загальною площею 350-400 тис. кв. м. Місткість ринку передміської житлової нерухомості з 2000 року збільшилась на 200-300% - до 500 тис. кв. м.

Очікується, що в 2006-2007 роках з'явиться ще 10 проектів селищ в Обухівському, Житомирському, Бориспільському та Одеському напрямках. Пропозиція зросте ще на 200-250 тис. кв. м, загальна площа цивілізованих особняків складе 700-750 тис. кв. м.

На сьогодні ринок котеджів класифікується за різними критеріями, але, як правило, він поділяється на три категорії: «еліт», «бізнес» та «економ». Іноді еліт-категорія розбивається на вищу і високу. Серед забудовників дана класифікація ґрунтується, переважно, на метражі: більше 1 000 кв. м - «еліт», більше 500 кв. м - «бізнес», більше 250 кв. м - «економ».

В Україні на статус «елітного», можуть претендувати «Ecologico Parque», «Французьке містечко», містечко «Елітний», «Підгорці», «Золоті ворота». На практиці ж популярністю користуються селища економ і бізнес-класу. Містечки бізнес-класу - «Мала Богдановка» і «Калинове містечко». До економ-класу відноситься котеджне селище «Михайлівський сад», де вартість будинку площею 250 кв. м складає 215 тис. дол. США, і містечко в смт. Вишні, де будинок площею 250 кв. м коштує 250 тис. дол. США (всі ціни приведені з урахуванням вартості земельної ділянки і оздоблення). Основними девелоперами на столичному ринку котеджної нерухомості в I кварталі 2006 були є «ТММ», банк «Аркада» та «Золоті ворота».

На думку експертів, сьогодні вартість як ділянки землі, так і квадратного метра котеджу визначається географічним напрямком, в якому розташовано містечко, та

віддаленістю його від меж Києва. Важливим також є те, до якого класу відносить містечко, ступінь розвиненості інфраструктури, рівень послуг тощо. Найпопулярніші та, відповідно, найдорожчі з них знаходяться у межах тридцятикілометрової зони від столиці.

У цих межах найпрестижнішим є Обухівський напрям, що пояснюється найрозвиненішою інфраструктурою (магазини, ресторани, спортзали, дошкільні заклади тощо) та гарним станом дороги. Ціни на ділянки тут за рік зросли майже вдвічі порівняно з даними за червень 2005 року.

Таблиця 2.1. Динаміка ринкових цін на земельні ділянки за період липень 2005 р. – липень 2006 р.

Напрямок	Середня ціна, дол. США/сотка		Приріст цін 2005/2006, %
	06-2005	06-2006	
Києво-Святошинський			
с. Петровське	1 525	3 200	110
с. Жорнівка	810	1 483	83
с. Гатне	3 076	6 000	95
с. Білогородка	1 325	2 550	92
Обухівський			
с. Козин	4 675	10 000	114
с. Плюти	3 800	6 000	58
с. Романково	1 610	4 700	192
с. Підгорці	1 200	2 500	108
Старі та Нові Безрадічі	1 600	3 000	88
Конча-Заспа	3 900	6 000	54
Броварський			
с. Пуховка	1 850	2 500	35
с. Зазим'я	1 050	2 777	164
с. Рожни	1 025	1 100	7
с. Погреби	1 630	2 800	72
Бориспільський			
с. Вишеньки	1 500	2 600	73
с. Гора	2 500	3 950	58
с. Щасливе	2 500	5 000	100
Вишгородський			
Нові та Старі Петрівці	1 700	3 000	76
с. Хотяниківка	2 031	2 500	23
с. Ясногородка, с. Глібовка	1 800	2 240	24
Житомирський			
с. Стоянка	2 500	3 900	56
с. Гуровщина	1 200	2 700	125
с. Гориничі	1 800	3 800	111
с. Березівка	1 100	2 500	127

Джерело: будівельно-інвестиційна компанія «Київ Житло-Інвест»

Останнім часом активно ведеться будівництво у Житомирському напрямку, що обумовлено наявністю зручної транспортної розв'язки, мінімізацією витрат на дорогу до центральної частини Києва, а також природними умовами. За останні роки ціни на земельні ділянки тут зросли більш ніж у 2 рази, середня вартість сотки сьогодні складає від 2 000 до 6 500 дол. США.

Привабливими для розвитку котеджного будівництва сьогодні є також Одеський, Бориспільський, Броварський, Вишгородський, Києво-Святошинський напрямки. В Одеському напрямі за період липень 2005 р. – липень 2006 р. ціни на земельні ділянки зросли в середньому на 75% (вартість сотки складає 1 000–13 000 дол. США), в Бориспільському – на 65% (1 000-8 000 дол.), у Броварському – на 50% (1 300-5 000 дол.), у Вишгородському – на 45% (1 500-6 000 дол.), у Києво-Святошинському – на 95% (2 500-8 000 дол.) (Таблиця 2.1)

За даними будівельно-інвестиційної компанії «Київ Житло-Інвест», станом на липень 2006 року у різних напрямках від столиці ведеться будівництво 28 котеджних селищ (Рисунок 2.1). Найактивніше селища зводяться в Обухівському та Житомирському напрямках, сьогодні їх кількість становить відповідно 9 та 8 містечок.

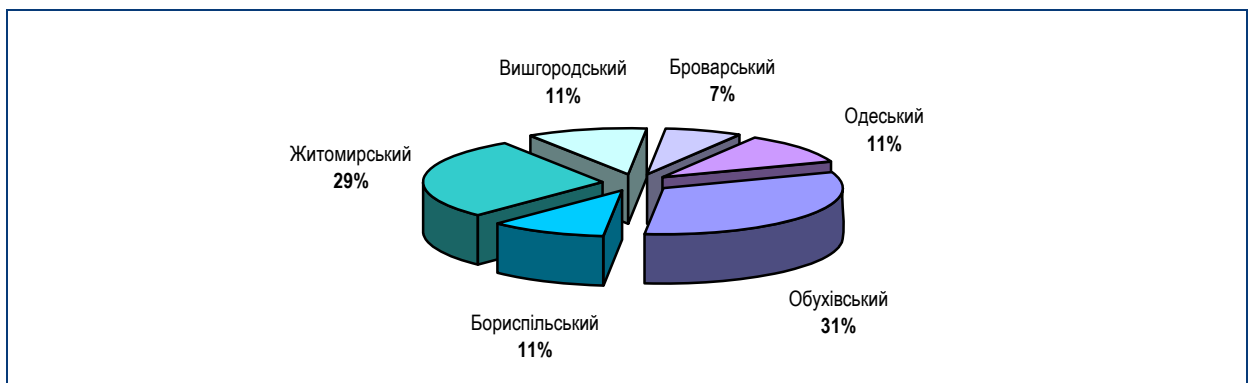


Рисунок 2.1. Структура будівництва котеджних селищ у Київській області за напрямками станом на липень 2006 року

Джерело: Будівельно-інвестиційна компанія «Київ Житло-Інвест»

Найдорожчими з містечок, що перевищують ціну (із землею) у 2 000 дол. США за кв. м, є такі: «Сосновий бір» за ціною 2 000–3 000 дол. США за кв. м, «Дніпровська хвиля» - 2 200 дол./кв. м, «Романово» - 2 000 дол./кв. м (всі – Обухівський напрям), «Лісне» - 2 300-2 400 дол./кв. м (Житомирський напрям) та «Заповідний-1» - 2 100 дол./кв. м (Бориспільський напрям) (Таблиця 2.2).

Таблиця 2.2. Ціни у котеджних містечках, що будуються, у липні 2006 року

Найменування котеджного містечка	Ціна (із землею), дол. США/кв. м
Обухівський напрям	
«Французьке містечко», АТ «Київ гума»	1 800
«Сосновий бір», містечко «Молодіжний»	2 500
«Сосновий бір», житловий комплекс «Тріумф»	3 000
«Сосновий бір», житловий комплекс «Ренесанс», «Конвалія»	2 000-2 200
«Сосновий бір», житловий комплекс «Мальва»	2 000-2 500
«Романово»	2 000
«Дніпровська хвиля»	2 200
«Три ріки»	1 100-1 301
«Зелений гай»	1 100
Бориспільський напрям	
«Заповідний-1»	2 100
«Золоче»	1 550
«Вишневе містечко»	1 320
Житомирський напрям	
«Михайлівський сад»	900
СТ «Паритет-Сервіс»	1 000
«Петрушки»	995
«Ясноозерне»	1 050-1 150
«Северінова»	1 010-1 220
«Калинове містечко»	625
«Озерне»	1 500
«Лісне»	2 300-2 400
Вишгородський напрям	
«Містечко с. Нові Петрівці»	1 100
«Уютний»	1 070
«Вишгородська Брама»	910-1 000
Броварський напрям	
«Срібні проміні»	1 000
«Нова Богданівна»	650
Одеський напрям	
«Місто Сонця»	1 410
«Містечко с. Здорівка»	630
«Лазурний берег»	720

Джерело: будівельно-інвестиційна компанія «Київ Житло-Інвест»

Сьогодні ринок котеджного будівництва є більш ніж перспективним та привабливим для інвесторів та будівельних компаній. Експерти наголошують, що проекти, які сьогодні виходять на ринок, окупаються протягом одного року.

Висока прибутковість проектів котеджних селищ приваблює на цей ринок все більшу кількість операторів, що повинно призвести до адекватного зростання пропозиції. Однак на все потрібен час, ніша тільки почала заповнюватися, і

рівновага між попитом та пропозицією в цьому сегменті можлива не раніше, ніж за декілька років.

Фахівці прогнозують приріст цін близько 20% за рік, хоча зазначають, що в одному селищі ціни можуть підвищитись на 5%, а в іншому – на 30%, що пов'язано зі стихійністю котеджної нерухомості. Проте, слід зазначити, що загальна ринкова ситуація не гарантує зростання цін на явно невдалі об'єкти.

Оператори ринку котеджної нерухомості виокремлюють три основних фактори, які перешкоджають розвитку котеджного будівництва у країні:

- низька кваліфікація девелоперів-забудовників, які будують котеджні селища;
- існуюча законодавча база. Майже всі нормативні акти не сприяють розвитку котеджного ринку;
- відсутність «дешевих» грошей. Адже для будівництва котеджного селища місткістю 400-500 будинків на площі 50 га необхідно як мінімум 100 млн. дол. інвестицій.

Сьогодні в Україні немає навіть таких юридичних понять, як «котедж» та «котеджне селище». Відсутня класифікація житла. Немає системи відкритого та рівного для всіх отримання землі. Кожний вирішує питання землевідведення своїми способами, що і призводить до закритості та, власне, «неринковості» цього ринку. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення не дозволяє використовувати під будівництво котеджів земельні ділянки великих розмірів, навіть тих із них, сільськогосподарська експлуатація яких малоефективна чи взагалі безглузда. А довга і тривала процедура зміни цільового призначення землі призводить до значних додаткових витрат.

Спрощена процедура узгодження, більша відкритість українського законодавства відкрили б дорогу на ринок великим зарубіжним інвесторам, що могло б пришвидшити насиченість ринку та переорієнтацію котеджного будівництва на масового споживача.

На думку експертів, всі «хвороби» ринку котеджів є наслідком його молодості. Ринок тільки починає формуватися. Відносно російського ринку Україна відстає на декілька років, європейських – на десятиріччя. На заході вже намагаються будувати містечка з ексклюзивною ідеєю, коли все селище вибудовано у певному стилі. У Росії прагнуть знайти свою родзинку в інфраструктурі котеджного селища, оскільки ринок пропозиції там достатньо великий, і щоб привернути покупців, містечко повинно чимось відрізнятись від інших подібних об'єктів.

Юністю ринку пояснюється й відносно мала популярність такого типу житла як таун-хаузи, який за кордоном вже давно й успішно застосовують. Таун-хауз – це споруда, яка складається з кількох котеджів, приблокованих один до одного торцевими стінами, які у сусідів є спільними. Кожна така секція має окремий вихід та невелику присадибну ділянку. Таун-хаузи мають бути помітно дешевшими та доступнішими, ніж котеджі, які розташовуються окремо. Але в Україні з масового

формату намагаються зробити елітне житло: у Конча-Заспі, наприклад, пропонуються таун-хаузи площею 214 кв. м за ціною 1 800 дол. США за кв. м.

Як зазначають експерти ринку, в Європі та Росії таун-хаузи є нормою позаміського будівництва. У нас же кількість селищ, виконаних в одному стилі, поки є дуже малою. Основною причиною цього є те, що ціни, які сьогодні пропонують за таке житло, не відповідають формату, - за такі гроші людина може купити будинок, що стоїть окремо.

Закономірним етапом розвитку мегаполіса є виникнення навколо нього облаштованих передмість, житло в яких розраховано на людей з середнім та високим рівнем доходу. Дедалі більше людей прагнуть жити за містом – це престижно, зручно і комфортно. Ринок котеджного будівництва Києва почав розвиватися у 90-х роках і на дійсний час знаходиться на стадії становлення, під час якої попит значно перевищує пропозицію. Сьогодні експерти оцінюють місткість ринку у 500 тис. кв. м та до кінця 2007 року прогнозують його зростання до 700-750 тис. кв. м.

Вартість земельної ділянки та квадратного метра котеджу визначається перш за все географічним напрямком, в якому розташовано містечко, та віддаленістю його від меж Києва. Найпопулярнішими та найдорожчими з них є ті, що знаходяться у межах тридцятикілометрової зони від столиці. У межах Київської області ціна за 1 кв. м котеджу разом із землею коливається від 650 до 3 000 дол. США залежно від напрямку.

Прибутковість проектів котеджних селищ приваблює на цей ринок все більшу кількість операторів, але багато з них мають низьку кваліфікацію та будують не завжди якісне житло, пропонуючи за нього надто високу ціну. Серед інших проблем ринку – відсутність «дешевих» грошей, недосконалість законодавства в сфері котеджного будівництва. Проте, всі експерти називають ринок котеджного будівництва дуже перспективним. За приблизними оцінками, сукупний попит на замське житло в околицях Києва найближчі кілька років складатиме близько 400 тис. кв. м на рік.

2.1.2. Юридичні аспекти із залучення коштів для здійснення фінансування будівництва

Інвестування в будівництво до 1 січня 2004 року здійснювалось шляхом укладання відповідних інвестиційних договорів на будівництво, що відбувалося відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативних актів.

В липні 2001 році набув чинності Закон України №2664 «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», який встановлює загальні правові засади у сфері надання фінансових послуг, здійснення регулятивних та наглядових функцій за діяльністю з надання фінансових послуг. Відповідно до

цього нормативного акту залучення грошових коштів для фінансування будівництва за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають ознаки договорів довірчого управління грошовими коштами. Відповідно до вищевказаного Закону та ст. 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність» довірче управління фінансовими активами, грошовими коштами є фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню відповідно до законодавства і, яка після 1 січня 2004 року, повинна надаватись лише фінансовими закладами.

Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978, який був прийнятий 19.06.2003 року, визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами. Цим Законом внесені певні зміни відносно можливості здійснення житлового будівництва за окремими договірними схемами, які передбачають залучення для цього грошових коштів фізичних та юридичних осіб, введені жорсткі обмеження до осіб, які мають право залучати грошові кошти в житлове будівництво. Відповідно до Закону підприємства, які не відповідають вимогам управляючих, починаючи з 1 січня 2004 року, не можуть залучати грошові кошти фізичних та юридичних осіб на будівництво шляхом укладання договорів, які передбачають здійснення довірчого управління грошовими коштами. Окрім цього, 14.01.2006 року набрали чинності зміни до Закону «Про інвестиційну діяльність», яким забороняється використовувати інвестиційні угоди для залучення коштів для будівництва житла.

Відповідно до Закону №978 повноваження з залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) і фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність цих фондів полягає в тому, що при входженні у ФФБ його учасники вносять грошові кошти в довірче управління з метою отримання нерухомості у власність у випадку закриття фонду. При створенні ФОН кошти вкладаються у сертифікати фонду, власник яких отримує дохід від інвестицій в проекти з нерухомістю накопиченого капіталу. Зараз в Україні вже створено декілька ФФБ, а ФОН поки що відповідного розвитку не отримали.

ФФБ та ФОН не є юридичними особами, і управлінням їхньою діяльністю займається управитель, який обов'язково має статус фінансової установи. Щоб підвищити гарантії виконання фінансовою компанією обов'язків перед інвесторами, законодавчо прийняті обмеження використання грошових коштів довірцелів, а також введено обов'язкове страхування ризиків будівельно-монтажних робіт, порушення термінів будівництва, неякісного виконання робіт та інше. Змінами до вищезазначеного Закону від 15.12.2005 року було дозволено управителям ФФБ залучати та інвестувати кошти в будівництво необмеженої кількості об'єктів, що з одного боку дозволить управителю вкласти кошти в менш ризиковані будівельні проекти, а із іншого боку – недобросовісний управитель може використовувати цей механізм для будівництва фінансової піраміди.

Основним недоліком фінансування проектів через фонди є складність адміністрування їх діяльності з боку забудовника і відсутність можливості

створення вторинного ринку для інвестора. Таким чином, цей вид фінансування погано відповідає потребам портфельного інвестора і більше зорієнтований на залучення коштів з боку кінцевих покупців нерухомості.

Також в українському правовому полі існує декілька варіантів фінансування будівництва за допомогою цінних паперів. Зараз в Україні набула популярності практика залучення грошових коштів шляхом розміщення безпроцентних (цільових) облігацій, предметом погашення яких виступає квартира або житлова/нежитлова площа. Як правило, такі облігації випускають підприємства, що виступатимуть у ролі забудовника або інвестора, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором (власником облігацій). Емітенту цих облігацій надається фінансування під безпроцентні цінні папери, що знімає навантаження з обслуговування процентного боргу. На інтерес інвестора впливають ліквідність облігацій, які обертаються на фондовому ринку, та очікуване зростання їх курсової вартості.

Крім цього, процедура емісії облігацій в Україні добре прописана і є прозорою та зрозумілою для фондових операторів, що не завжди можна сказати про інші інструменти. Прозорість операцій з облігаціями і можливість виводу їх у лістинг бірж і торговельних систем створюють підстави для організації ліквідного вторинного ринку. Для банків такі цінні папери цікаві і як якісний заставний актив.

Проте широке застосування схеми фінансування будівництва за допомогою випуску облігацій може припинитись вже у травні 2008 року. Це пов'язано з набранням чинності 12 травня 2006 року нової редакції Закону «Про цінні папери та фондовий ринок», прийнятий 23 лютого 2006 року, що вводить обмеження максимального розміру емісії облігацій юридичними особами на рівні трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, надаваного третіми особами. Беручи до уваги специфіку будівельного бізнесу, яка передбачає залучення значного обсягу коштів на будівництво, які, як правило, в багато разів перевищують не тільки власний капітал, але й валюту балансу, можна прогнозувати, що протягом наступних двох років будівельні компанії спробують «запастися» цим борговим інструментом і наростити власний капітал

2.2. Інформація про будівельний проект ПП «Снага»

На дійсному етапі розвитку ПП «Снага» розробило та впроваджує проект з будівництва блокованих приватних будинків, кондомініуму «Пролісок» у с. Плюти Обухівського району Київської області. Проектом передбачено зведення будинків у дві черги.

І черга будівництва передбачає спорудження житлового комплексу, який складатиметься з трьох двоповерхових корпусів, по 10 квартир у кожному.

Таблиця 2.3. Техніко-економічні показники кондомініуму «Пролісок» у с. Плюти, Обухівського району, Київської області (I черги будівництва)

Показник	Од. вимір.	Кількість
Загальна площа кондомініуму «Пролісок»	га	2,977
Загальна площа території I черги	га	1,187
Площа забудови	кв. м	2 295
Поверховість	пов.	2+мансарда
Кількість житлових споруд	шт.	3
Загальна кількість квартир	шт.	30
Загальна площа споруд	кв. м	8 303,9
Загальна житлова площа	кв. м	6 850,0
в т.ч. Корпус «А»	кв. м	2 200,0
Корпус «Б»	кв. м	2 350,0
Корпус «В»	кв. м	2 300,0
Загальна площа гаражів	кв. м	650,0
Кошторисна вартість	тис. грн.	10 329,923
Обсяг будівельно-монтажних робіт	тис. грн.	9 790,186

Загальна площа кондомініуму «Пролісок» складає 2,977 га, на цій площі ПП «Снага» має дозвіл на будівництво відповідно до Рішення №280 Виконавчого комітету Української міської ради від 12.10.2004 року.

У власності ПП «Снага» знаходиться 1,187 га, що засвідчено Державними актами на право на земельну власність Серії ЯГ № 207215 від 23.08.2006 р. (номер реєстрації в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю 0030 від 23.08.2006 р.) та Серії ЯГ № 207216 від 23.08.2006 р. (номер реєстрації в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю 0031 від 23.08.2006 р.).

ПП «Снага» має дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва першої черги блокованих приватних будинків кондомініуму «Пролісок» в с. Плюти, Обухівського району, Київської області, виданий Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва 20.01.2006 р. за №3/04-03/06. Термін дії дозволу до 31.12.2007 року.

З метою здійснення будівництва ПП «Снага» уклало з ТОВ «Ладобуд» Договір №7 Генпідряду на капітальне будівництво від 12 квітня 2005 року (з додатковими угодами до цього договору від 18.05.2005 р. та 01.07.2005 р.). Ліцензія ТОВ «Ладобуд» на здійснення будівельної діяльності, серія АА №666478, терміном дії з 06 листопада 2003 р. до 06 листопада 2006 р., наразі знаходиться на переоформленні.

За згаданим договором, ТОВ «Ладобуд», як Генпідрядник, зобов'язується своїми силами і засобами збудувати відповідно до проектно-кошторисної документації і здати Замовнику у встановлений термін зазначений об'єкт. Замовник (ПП «Снага») надає Генпідряднику будівельний майданчик, передає проектно-кошторисну документацію, робочу та дозвільну документацію, технічні умови, державні акти на

право власності на землю і договір інвестування будівництва, дозвіл на будівництво, приймає завершений будівництвом об'єкт здійснює своєчасне фінансування будівництва об'єкта та оплату робіт Генпідряднику.

Відповідно до графіка будівництва та фінансування будівельні роботи на об'єкті по I черзі будівництва розпочалися у червні 2005 року. Станом на кінець жовтня 2006 року на об'єкті виконані такі роботи:

- виконано 70% від запланованих будівельно-монтажних робіт;
- зведено два корпуси, добудовується третій корпус;
- прокладаються інженерні мережі.

Термін введення будинків у експлуатацію – II квартал 2007 року.



Рисунок 2.2. Будівництво I черги блокованих приватних будинків у с. Плюти, Обухівського району, Київської області станом на кінець червня 2006 року.

З метою фінансування I черги будівництва ПП «Снага» здійснило випуск безпроцентних (цільових) облігацій серії А обсягом 25 002,5 тис. грн. Зазначені облігації на первинному ринку були викуплені інвестором. Станом на останню дату було розміщено лише 61 180 штук облігацій на суму 2 233,07 тис. грн.

У зв'язку з закінченням терміну розміщення згаданого випуску облігацій та недостатністю коштів для продовження будівництва об'єкта ПП «Снага» планує здійснити ще один випуск цільових облігацій – серій В, С, D, та Е загальним номінальним обсягом 26 175 160,00 грн.

Отже, на дійсний час ПП «Снага» здійснює проект з будівництва блокованих приватних будинків кондомініуму «Пролісок» у с. Плюти, Обухівського району, Київської області. Проект реалізується на земельній ділянці площею 2,977 га, у дві черги. Для будівництва I черги Емітентом одержано у власність земельну ділянку (1,187 га), узгоджено всю проектну документацію та отримано дозвіл на виконання будівельних робіт. Станом на кінець жовтня поточного року на об'єкті виконано понад 70% від запланованих будівельно-монтажних робіт. Введення будинків в експлуатацію заплановано на II квартал 2007 року.

З метою фінансування I черги будівництва зазначеного об'єкта ПП «Снага» планує здійснити випуск іменних безпроцентних (цільових) облігацій загальним номінальним обсягом 26 175 160,00 грн., які є предметом рейтингування. Запланований обсяг емісії покриває 6 888,2 кв. м площі.

3. Аналіз емісії боргових інструментів

3.1. Інформація про попередній випуск облігацій

У липні 2005 року ПП «Снага» здійснило перший випуск іменних безпроцентних (цільових) облігацій серії А номінальним обсягом 25 002 500,00 грн. (Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій №165/2/05 від 27.07.2005 р.). Облігації погашатимуться шляхом надання у власність житлових приміщень блокованих приватних будинків, розташованих у с. Плюти, Обухівського району, Київської області.

За даними компанії, на первинному ринку облігації були викуплені інвестором. Термін розміщення облігацій закінчився 15 вересня 2006 р. На цю дату розміщено 61 180 штук облігацій на суму 2 233 070,00 грн. (9% усього випуску). Таким чином, за цим випуском ПП «Снага» має зобов'язання щодо передачі власникам зазначених облігацій 611,8 кв. м житлової площі блокованих приватних будинків, розташованих у с. Плюти, Обухівського району, Київської області.

До погашення облігації не пред'являлись.

Кредитний рейтинг випуску облігацій серії А визначено РА «Кредит-Рейтинг» на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

3.2. Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про випуск облігацій прийнято рішенням Власника ПП «Снага» №1 від 08 травня 2006 року із врахуванням змін від 16 вересня 2006 року, внесених рішенням Власника товариства за №1/1.

Таблиця 3.1. Параметри випуску облігацій ПП «АПБ «Снага»

Вид облігацій:	Іменні безпроцентні (цільові)
Серія:	B, C, D, E
Загальний обсяг випуску:	26 175 160,00 грн., з них: <ul style="list-style-type: none"> ▪ серії B – 8 087 160,00 грн.; ▪ серії C – 8 234 600,00 грн.; ▪ серії D – 7 383 400,00 грн.; ▪ серії E – 2 470 000,00 грн.
Номінальна вартість:	38,00 грн.
Кількість облігацій:	688 820 штук, з них: <ul style="list-style-type: none"> ▪ серії B – 212 820 штук; ▪ серії C – 216 700 штук; ▪ серії D – 194 300 штук; ▪ серії E – 65 000 штук
Термін обігу:	1 543 дні з 10 грудня 2006 р. до 31 грудня 2010 р., але не раніше дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію
Термін розміщення:	з 10 грудня 2006 р. до 30 грудня 2010 р.
Термін погашення:	дата початку погашення: 01 січня 2011 р., але не раніше дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію дата закінчення погашення: 27 лютого 2011 р., але не раніше ніж через 60 днів з дати початку погашення облігацій
Форма випуску:	бездокументарна

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, будуть використовуватись для фінансування будівництва блокованих приватних будинків у с. Плюти Обухівського району Київської області.

Джерелом погашення облігацій буде надання можливості набуття у власність власниками облігацій житлових приміщень (квартир) та гаражів відповідної площі, згідно з кількістю придбаних облігацій. При погашенні одна облігація дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі відповідного приміщення:

- серії B – житлового приміщення Корпусу «А»;
- серії C – житлового приміщення Корпусу «Б»;
- серії D - житлового приміщення Корпусу «В»;
- серії E – гаражів.

Таким чином, після введення будинків в експлуатацію власникам облігацій будуть надані до погашення 6 888,2 кв. м площ, з них:

- 2 128,2 кв. м загальної площі житлових приміщень Корпусу «А»;
- 2 167,0 кв. м загальної площі житлових приміщень Корпусу «Б»;
- 1 943,0 кв. м загальної площі житлових приміщень Корпусу «В»;
- 650,0 кв. м загальної площі гаражів.

Отже, до погашення будуть надані 6 238,2 кв. м житлових приміщень (квартир), що становить 91% загальної площі всіх квартир, яка складає 6 850,0 кв. м. Як було зазначено раніше, інші 9% житлової площі, або 611,8 кв. м, після введення будинків в експлуатацію будуть надані власникам облігацій попереднього випуску (серії А).

Дострокове погашення облігацій можливе за рішенням Емітента у разі введення об'єкту будівництва в експлуатацію раніше дати початку погашення облігацій.

Розміщення облігацій здійснюватиметься Емітентом самостійно.

4. Аналіз фінансової звітності

4.1. Аналіз структури балансу

Протягом 2003-2004 років валюта балансу ПП «Снага» зменшилась з 2 952,0 до 2 734,7 тис. грн. та впродовж наступного року та дев'яти місяців 2006 року стрімко зросла – в 5,6 раза, до 15 234,1 тис. грн.

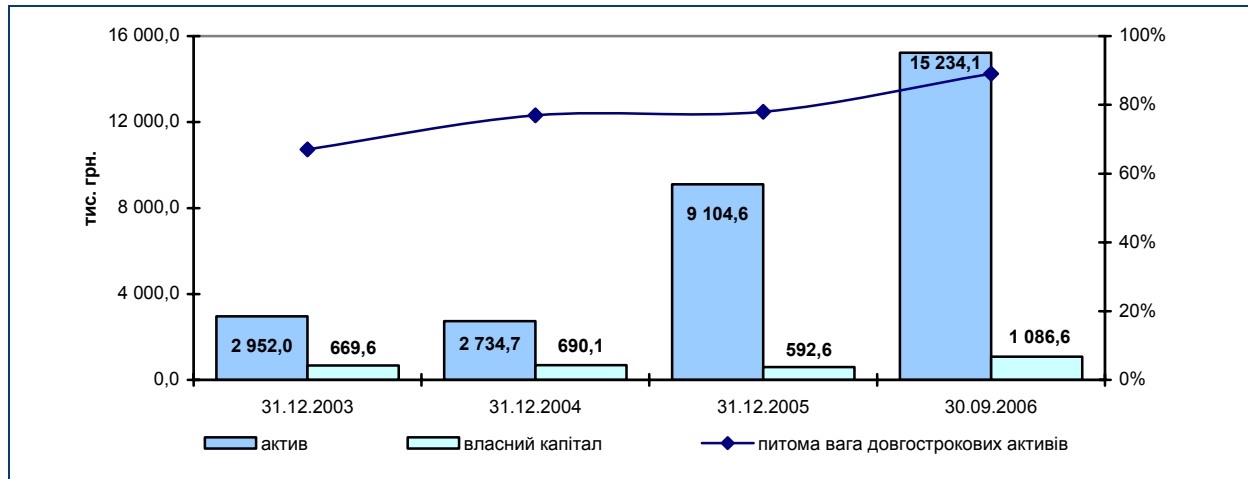


Рисунок 4.1. Динаміка основних балансових показників ПП «Снага»

Приріст активів підприємства відбувся за рахунок довгострокових активів, які впродовж звітного періоду збільшились майже в 7 разів, з 1 983,5 до 13 560,4 тис. грн. та на 30.09.2006 р. сформували 89% активів. Необоротні активи компанії представлені на 80% іншими довгостроковими активами обсягом 10 897,6 тис. грн. (фінансування будівельного проекту) та на 20% - основними засобами в розмірі 2 662,8 тис. грн. (земельні ділянки).

Поточні активи ПП «Снага» протягом аналізованого періоду зросли в 1,7 раза та на 30 вересня п. р. становили 1 673,7 тис. грн., або 11% активу. Вони представлені у балансі грошовими коштами – 84,0 тис. грн., короткостроковою дебіторською заборгованістю – 1 489,1 тис. грн., товарно-матеріальними запасами – 99,5 тис. грн. та видатками майбутніх періодів – 1,1 тис. грн.

Основним джерелом поповнення обігових коштів ПП «Снага» (в середньому 76% капіталу) протягом 2003-2004 років були поточні зобов'язання, сформовані за рахунок кредиторської заборгованості (переважно перед постачальником – компанією Interface (Великобританія). Іншу частину коштів забезпечував власний капітал, сформований за рахунок додаткового капіталу та зменшений на суму непокритого збитку.

Впродовж наступного періоду структура пасиву змінилася внаслідок залучення компанією довгострокових банківських позик та формування резервів майбутніх видатків і платежів (частково розміщені облігації). Таким чином, станом на

30.09.2006 р. питома вага довгострокових зобов'язань у структурі пасивів становить 77%, що складає 11 778,2 тис. грн. Зобов'язання компанії за довгостроковим кредитом – 9 545,1 тис. грн., за облігаціями – 2 233,1 тис. грн.

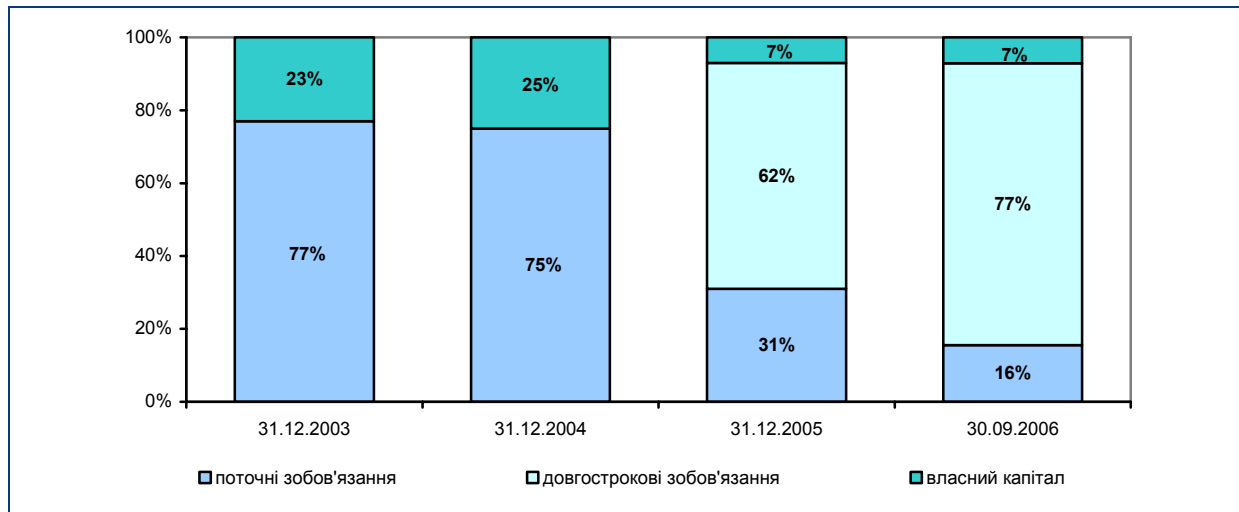


Рисунок 4.2. Динаміка структури пасиву ПП «Снага»

Поточні зобов'язання протягом 2005 – 9 місяців 2006 років майже не змінились за обсягом (на 30.09.2006 р. – 2 369,3 тис. грн.), через що їх частка зменшилась до 16%.

Власний капітал ПП «Снага» протягом аналізованого періоду зріс з 669,6 до 1 086,6 тис. грн., що відбулось в результаті прибуткової діяльності компанії у у поточному році.

Отже, протягом 2003–2005 років та 9 місяців 2006 року валюта балансу ПП «Снага» збільшилась в понад 5 разів та на 30.09.2006 р. становила 15 234,1 тис. грн. В структурі активів переважають довгострокові активи, питома вага яких щороку збільшується та на кінець звітного періоду складає майже 90%, що відбувається за рахунок збільшення основних фондів та нарощення капіталовкладень у будівництво. Це є характерним для компанії, яка здійснює інвестиційно-будівельну діяльність. Фінансування своєї діяльності підприємство здійснює переважно за рахунок довгострокових зобов'язань (77% пасиву на 30.09.2006 р.), джерелом формування яких виступають банківські позики та зобов'язання за облігаціями. Питома вага власних коштів у структурі пасиву складає 7%.

4.2. Інформація про банківські позики

ПП «Снага» активно використовує у своїй діяльності кредитні ресурси.

07 червня 2005 року ПП «Снага» укладено кредитний договір №49.9/46-КЛТ-05 про надання ВАТ «Кредитпромбанк» кредитів в межах загальної суми 1 620 000,0 дол. США з конвертацією у гривню для будівництва 30 житлових будинків у с. Плюти. Процентна ставка за користування кредитами – 14,5% річних.

Станом на 30.09.2006 р. розмір кредиту збільшено до 3 000 000,0 дол. США, а термін продовжено до 31 грудня 2007 року. Заборгованість за кредитом становить 9 545,1 тис. грн. (63% пасиву).

23 серпня 2006 року ПП «Снага» у забезпечення зобов'язань за вказаним вище договором уклало з ВАТ «Кредитпромбанк» Іпотечний договір №49.8/46/I204/06 про надання в іпотеку такого майна:

- *земельної ділянки площею 0,9370 га, що належить ПП «Снага» на підставі Державного акту на право на земельну власність від 23.08.2006 р. (Серії ЯГ № 207215, номер реєстрації в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю 0030 від 23.08.2006 р.);*
- *земельної ділянки площею 0,2500 га, що належить ПП «Снага» на підставі Державного акту на право на земельну власність від 23.08.2006 р. (Серії ЯГ № 207216, номер реєстрації в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю 0031 від 23.08.2006 р.).*

Заставна вартість майна складає 4 448 557,00 дол. США, що за курсом НБУ (1 дол. = 5,05 грн.) складає 22 465 212,85 грн.

Таким чином, у своїй діяльності ПП «Снага» використовує кредитні кошти, надані ВАТ «Кредитпромбанк». У заставу за банківським кредитом підприємством було надано земельну ділянку площею 1,187 га, на якій наразі завершується спорудження I черги приватних зблокованих будинків кондомініуму «Пролісок». Станом на 30.09.2006 р. заборгованість за кредитною лінією становила 9 545,1 тис. грн., що складало 63% пасиву.

4.3. Аналіз динаміки основних показників фінансово-господарської діяльності

Основним джерелом отримання доходів ПП «Снага» є реалізація продукції - килимового покриття - та послуги з його улаштування.

Протягом аналізованого періоду чисті обсяги продажу компанії поступово зменшувались: за підсумками 2005 року компанія одержала 2 444,7 тис. грн. чистого доходу, що в 1,5 рази менше за результат 2003 року. Та вже в поточному

році спостерігається зростання продажів, так, за дев'ять місяців підприємство реалізувало продукції на суму 3 039,0 тис. грн., а це в 1,2 раза перевищує результати всього 2005 року.

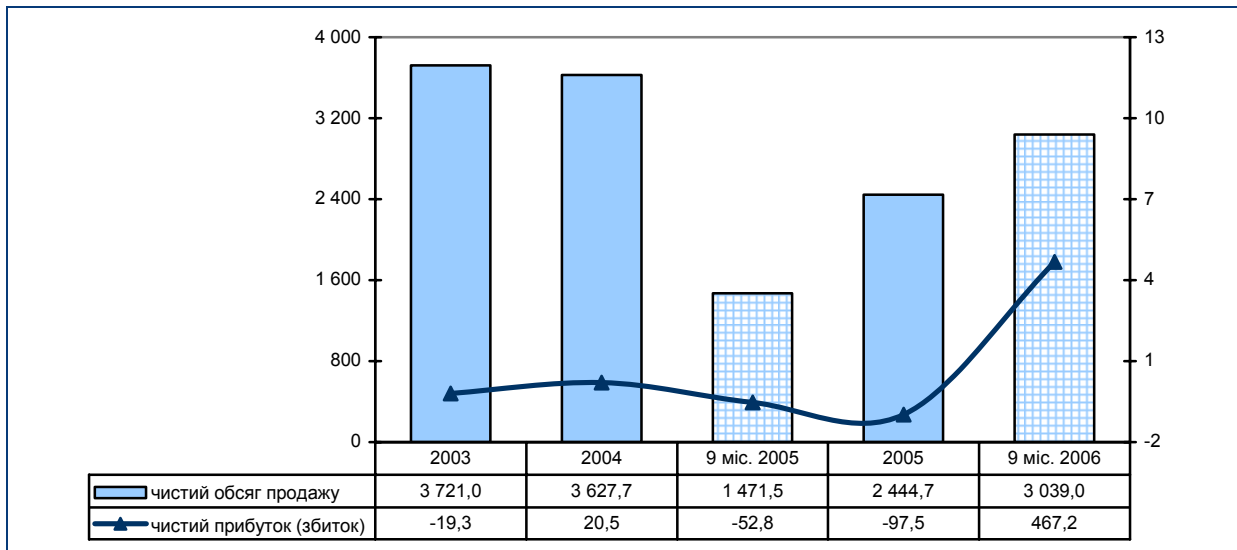


Рисунок 4.3. Основні показники фінансово-господарської діяльності ПП «Снага» (тис. грн.)

Основною статтею витрат ПП «Снага» протягом аналізованого періоду є матеріальні витрати, частка яких у загальному обсязі витрат до 2005 року поступово зменшувалась та за підсумками діяльності у січні-вересні поточного року зросла до рівня 2003 року, та становила 74% (Рисунок 4.4). Підприємство також несе значні інші операційні витрати, пов'язані з курсовою різницею, які формують від 9% (в 2006 р.) до 38% всіх витрат (в 2005 р.).

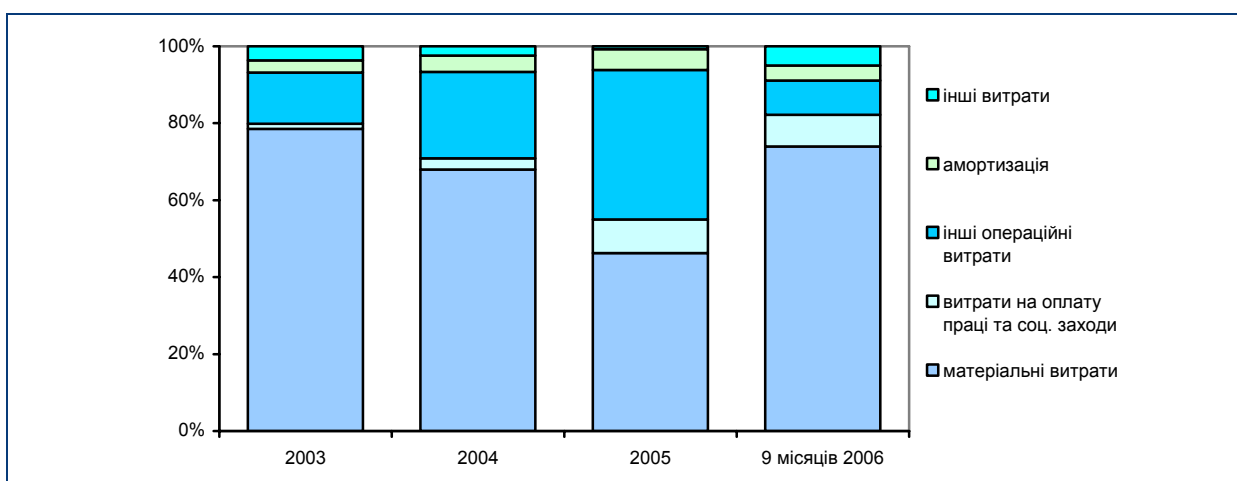


Рисунок 4.4. Динаміка структури витрат ПП «Снага»

Основні результати фінансово-господарської діяльності ПП «Снага» не відзначаються стабільністю. За підсумками 2003 та 2005 років компанія мала

збитки, а в 2004 та 2006 роках – прибутки. За підсумками 9 місяців поточного року підприємство одержало 467,2 тис. грн. чистого прибутку, що є найліпшим значенням за звітний період.

Отже, фінансово-господарська діяльність ПП «Снага» в 2003-2005 роках мала нестабільні результати, але за підсумками 9 місяців поточного року компанія отримала чистий прибуток в обсязі 467,2 тис. грн., що є найкращим показником за аналізований період. Загалом, діяльність підприємства є результатом здійснення лише одного напрямку діяльності – реалізації продукції – і не відображає результатів здійснення інвестиційно-будівельної діяльності, які будуть показані у фінансовій звітності після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

Висновок

За результатами аналізу фінансового становища, ринкової позиції та розвитку ПП «Снага» кредитний рейтинг випуску іменних безпроцентних (цільових) облігацій, емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні ua..., прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

**Начальник відділу рейтингів нафтогазового,
сільськогосподарського та будівельного
секторів**

Д. В. Задесенець

**Старший фінансовий аналітик рейтингів
нафтогазового, сільськогосподарського та
будівельного секторів**

О. І. Кучерява

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ПП «Снага», тис. грн.

Показник	Звітна дата			
	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	30.09.2006
Актив	2 952,0	2 734,7	9 104,6	15 234,1
Поточні активи:	968,5	618,1	1 968,5	1 673,7
Грошові кошти	35,3	27,2	158,9	84,0
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	354,9	71,8	1 636,1	1 489,1
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	577,4	511,3	71,9	99,5
Видатки майбутніх періодів	0,9	7,8	1,1	1,1
Інші поточні активи	0,0	0,0	100,5	0,0
Довгострокові активи:	1 983,5	2 116,6	7 136,1	13 560,4
Земля, будинки та обладнання	1 983,5	2 116,6	1 985,7	2 662,8
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	5 150,4	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	10 897,6
Пасив	2 952,0	2 734,7	9 104,6	15 234,1
Поточні зобов'язання:	2 282,4	2 044,6	2 849,6	2 369,3
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	2 271,7	1 988,0	2 825,6	1 653,2
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	1 244,4
Інші поточні зобов'язання	10,7	56,6	24,0	701,5
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	5 662,4	14,6
Довгострокові позики	0,0	0,0	5 247,4	11 778,2
Резерви майбутніх платежів і видатків	0,0	0,0	415,0	9 545,1
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	2 233,1
Власний капітал:	669,6	690,1	592,6	0,0
Статутний капітал	1,0	1,0	1,0	1 086,6
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	1,0
Додатковий капітал	881,8	881,8	881,8	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 213,2	(-) 192,7	(-) 290,2	908,6
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	177,0

Дані звіту про фінансові результати ПП «Снага», тис. грн.

Показник	Звітний період				
	2003	2004	9 міс. 2005	2005	9 міс. 2006
Чистий обсяг продажу	3 721,0	3 627,7	1 471,5	2 444,7	3 039,0
Інші операційні доходи	4,6	7,5	125,3	139,5	6,7
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	289,7
Разом чисті доходи	3 725,6	3 635,2	1 596,8	2 584,2	3 335,4
Матеріальні витрати	2 940,3	2 456,9	841,1	1 211,4	2 120,6
Витрати на оплату праці	35,3	74,2	131,7	202,9	236,0
Відрахування на соціальні заходи	15,7	31,6	56,5	89,4	112,0
Амортизація	11,7	151,7	108,5	140,7	110,8
Інші операційні витрати	498,8	812,4	497,4	1 017,6	256,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	83,1	54,6	14,4	18,2	31,3
Надзвичайні витрати	53,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	1,4	33,3	0,0	1,5	0,7
Разом витрати	3 744,9	3 614,7	1 649,6	2 681,7	2 868,2
Чистий прибуток (збиток)	(-) 19,3	20,5	(-) 52,8	(-) 97,5	467,2