

## **Рейтинговий звіт PLAN 001-012 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:	19.08.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaBB</b>
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ПП «ПЛАНЕТА» за II квартал 2010 року, 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	16.03.2010	20.05.2010	19.08.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	позитивний	позитивний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- введенням в експлуатацію 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;

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

- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	2 077,1	7 663,6	39 856,5	37 714,3	37 637,9	37 534,8
Власний капітал	1,4	(4,3)	(13,8)	(3 498,3)	(3 652,3)	(4 389,1)
Короткострокова дебіторська заборгованість	1 644,4	1 156,1	3 796,7	3 813,1	3 038,2	3 847,1
Інші оборотні активи	0,0	0,1	0,1	0,0	323,5	322,4
Незавершене будівництво	432,5	3 390,9	14 796,3	16 316,7	17 068,6	0
Довгострокові зобов'язання	2 075,1	7 616,8	39 739,9	39 154,7	39 331,0	39 869,8

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Разом доходи	5,9	0,0	0,6	2 430,6	2 723,9	200,6	20,3
Разом витрати	5,9	0,8	6,3	2 440,1	6 208,9	354,6	911,1
Чистий прибуток (збиток)	0,0	0,8	(5,7)	(9,5)	(3 485,0)	(154,0)	(890,8)

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. Згідно сертифіката відповідності №КР000058 від 24.02.2010 р., який видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 29.01.10 р. об'єкт введено в експлуатацію. Загальна площа об'єкту склала 4 840,2 кв. м.

Спад на ринку нерухомості АРК продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за січень-червень 2010 року підприємствами і організаціями Криму виконано будівельних робіт на суму 629,5 млн. грн., що на 27,8% менше, ніж за відповідний період 2009 року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого поживлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості АРК, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ПП «ПЛАНЕТА» скоротилась на 103,1 тис. грн. (з 37 637,9 тис. грн. до 37 534,8 тис. грн.). Основними елементами активу компанії виступають об'єкт нерухомості, який введено в експлуатацію, та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові кредити банку та зобов'язання за власними розміщеними облігаціями. Фінансово-господарська діяльність ПП «ПЛАНЕТА» протягом 6 міс. 2010 року була збитковою. Підприємство зазнало збитків у розмірі 890,8 тис. грн.

Заборгованість за кредитом на 30.06.2010 р. становила 23 132 353,8 грн.

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.

Враховуючи, що об'єкт будівництва для фінансування якого товариство здійснило випуск цільових облігацій введено в експлуатацію, за даними представників Емітента з 17 травня 2010 року розпочалося дострокове погашення облігацій серії В. За даними компанії 7 липня 2010 року компанія погасила 27 250 шт. облігацій серії В.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*Г. Л. Перерва*

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	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>Актив</b>	<b>3,8</b>	<b>2 077,1</b>	<b>7 663,6</b>	<b>39 856,5</b>	<b>37 714,3</b>	<b>37 637,9</b>	<b>37 534,8</b>
<b>Необоротні активи</b>	0,0	432,7	5 024,4	35 992,1	33 570,9	34 165,5	17 069,3
Незавершене будівництво	0,0	432,5	3 390,9	14 796,3	16 316,7	17 068,6	0
Основні засоби:	0,0	0,2	27,1	5,4	2,8	2,4	38,3
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	1 606,4	21 190,4	17 251,4	17 094,5	17 031
<b>Оборотні активи</b>	3,8	1 644,4	1 162,0	3 863,4	4 142,1	3 471,7	20 464,2
Виробничі запаси	0,0	0,0	5,8	2,2	3,2	3,7	16 266,1
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	0,0	357,3	0,1	0,0	0,0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	2,2	20,5	798,8	2 999,9	3 164,3	2 906,7	3 847,1
за виданими авансами	0,0	1 623,9	0,0	0,0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	796,7	648,8	131,5	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1,6	0,0	0,0	64,4	325,8	106,3	28,6
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	323,5	322,4
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	1 477,2	1	1,3	0,7	1,3
<b>Пасив</b>	<b>3,8</b>	<b>2 077,1</b>	<b>7 663,6</b>	<b>39 856,5</b>	<b>37 714,3</b>	<b>37 637,9</b>	<b>37 534,8</b>
<b>Власний капітал</b>	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(3 498,3)	(3 652,3)	(4 389,1)
Статутний капітал	-	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(3 498,3)	(3 652,3)	(4 389,1)
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	0,0	2 075,1	7 616,8	39 739,9	39 154,7	39 331	39 869,8
<b>Поточні зобов'язання</b>	1,6	0,6	51,1	130,4	2 057,9	1 959,2	2 054,1
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,0	1 951,7	1 940,1	2 045,8
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	0,0	0,0	106,2	0,1	0
Інші поточні зобов'язання	1,6	0,6	51,1	130,4	0	15,5	8,3

**Фінансові результати ПП «ПЛАНЕТА», тис. грн.**

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>1 613,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	2 430,3	34,8	0,0	20,3
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0	1 075,4	200,6	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0	0	0	0
<b>Разом доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>2 430,6</b>	<b>2 723,9</b>	<b>200,6</b>	<b>200,6</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	16	0	0	0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	153	233,4	60,9	118,5
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	61	98,9	24,2	48,4
Амортизація	0,0	0,0	44	2,6	0,4	0,8
Інші операційні витрати	0,8	5,7	1 785,1	3 275,3	75,6	549,9
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,6	0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	380,4	2 585,7	193,4	193,4
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,6	13	0,1	0,1
<b>Разом витрати</b>	<b>0,8</b>	<b>6,3</b>	<b>2 440,1</b>	<b>6 208,9</b>	<b>354,6</b>	<b>911,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,8</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(3 485)</b>	<b>(154)</b>	<b>(890,8)</b>



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



Готельний комплекс з офісними приміщеннями, апартаментами та магазином по вул. Баглікова в м. Алушті.