

Рейтинговий звіт PLAN 001-009 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:	24.11.2009 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 III квартал та 9 міс. 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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

Історія кредитного рейтингу

Дата	11.12.2007	12.03.2009	16.06.2009	27.08.2009	24.11.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	позитивний	позитивний	позитивний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	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 ((-)1 819,3 тис. грн. станом на 30.09.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- 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	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	3,8	2 077,1	7 663,6	39 856,5	39 089,7	39 030,1	40 553,9
Власний капітал	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(155,8)	(306,4)	(1 819,3)
Короткострокова дебіторська заборгованість	2,2	1 644,4	1 156,1	3 796,7	3 997,2	3 745,7	3 596,8
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,1	0,1	18,5	17,8	322,4
Незавершене будівництво	0,0	432,5	3 390,9	14 796,3	14 979,3	15 328,4	14 332,7
Довгострокові зобов'язання	0,0	2 075,1	7 616,8	39 739,9	39 128,8	38 996	40 208,1

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Разом доходи	68,9	5,9	0,0	0,6	2 430,6	77,6	77,3	996,3
Разом витрати	66,7	5,9	0,8	6,3	2 440,1	219,6	369,9	2 801,8
Чистий прибуток (збиток)	2,2	0,0	0,8	(5,7)	(9,5)	(142)	(292,6)	(1 805,5)

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 III кварталу 2009 року фінансування проекту становило 18 464,2 тис. грн., з яких 14 332,7 тис. грн. – обсяг незавершеного будівництва за проектом, який підтверджений актами виконаних робіт.

Станом на листопад 2009 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;
- закінчуються внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи, роботи з благоустрою території;
- тривають роботи з виготовлення технічних паспортів на приміщення та квартири, роботи з випробування роботи газової мережі.

Проте через відставання від запланованого графіка, скорочення фінансування через ситуацію на фінансовому ринку компанія декілька разів переносила строки закінчення будівельних робіт та введення об'єкта в експлуатацію. Наразі компанія планує ввести об'єкт в експлуатацію в I кварталі 2010 року.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. За січень-вересень 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 1 268,9 млн. грн., що на 44,3% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом 9 міс. 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 153 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 27,9% менше показника відповідного періоду 2008 року. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням

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

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ПП «ПЛАНЕТА» збільшилась на 1 523,8 тис. грн., або на 3,9% (з 39 030,1 тис. грн. до 40 553,9 тис. грн.). Основними елементами активу компанії виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові кредити банку та зобов'язання за власними розміщеними облігаціями. Фінансово-господарська діяльність ПП «ПЛАНЕТА» протягом 9 міс. 2009 року була збитковою. Підприємство зазнало збитків у розмірі 1 805,5 тис. грн.

З метою залучення коштів на будівництво ПП «ПЛАНЕТА» уклало з банком кредитний договір, заборгованість за яким на 30.09.2009 р. становила 23 470 697,79 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.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ПП «ПЛАНЕТА», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	3,8	2 077,1	7 663,6	39 856,5	39 089,7	39 030,1	40 553,9
Необоротні активи	0,0	432,7	5 024,4	35 992,1	34 877,3	35 225,7	34 858,7
Незавершене будівництво	0,0	432,5	3 390,9	14 796,3	14 979,3	15 328,4	14 332,7
Основні засоби:	0,0	0,2	27,1	5,4	4,6	3,9	3,2
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	1 606,4	21 190,4	19 893,4	19 893,4	20 522,8
Оборотні активи	3,8	1 644,4	1 162,0	3 863,4	4 211,4	3 804,4	5 695,2
Виробничі запаси	0,0	0,0	5,8	2,2	26,7	2,1	263,3
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	0,0	357,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	2,2	20,5	798,8	2 999,9	3 013,2	3 072	2 904,6
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	983,9	673,6	692,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1,6	0,0	0,0	64,4	169	38,8	1 512,7
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,1	0,1	18,5	17,8	322,4
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	1 477,2	1	1	0	0
Пасив	3,8	2 077,1	7 663,6	39 856,5	39 089,7	39 030,1	40 553,9
Власний капітал	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(155,8)	(306,4)	(1 819,3)
Статутний капітал	-	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2,2	1,4	(4,3)	(13,8)	(155,8)	(306,4)	(1 819,3)
Довгострокові зобов'язання	0,0	2 075,1	7 616,8	39 739,9	39 128,8	38 996	40 208,1
Поточні зобов'язання	1,6	0,6	51,1	130,4	116,7	340,5	2 165,1
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	0	230,6	2 023,4
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0	13
Інші поточні зобов'язання	1,6	0,6	51,1	130,4	116,6	109,9	128,7

Фінансові результати ПП «ПЛАНЕТА», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	5,9	0,0	0,6	0,3	0,0	0	0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	2 430,3	77,6	0,8	996,3
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	76,5	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Разом доходи	5,9	0,0	0,6	2 430,6	77,6	77,3	996,3
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	16	0	0	0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	153	65,1	121,1	178,1
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	61	26,6	50,7	67,9
Амортизація	0,0	0,0	0,0	44	0,8	1,5	2,1
Інші операційні витрати	5,9	0,8	5,7	1 785,1	127	196,5	1 650,7
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,6	0	0	0	0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	380,4	0	0	890
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,6	0,1	0,1	13
Разом витрати	5,9	0,8	6,3	2 440,1	219,6	369,9	2 801,8
Чистий прибуток (збиток)	0,0	0,8	(5,7)	(9,5)	(142)	(292,6)	(1 805,5)

Зведений кошторис вартості будівництва готельного комплексу по вул. Баглікова у м. Алушті

№ з/п	Тип робіт	Загальна кошторисна вартість, тис. грн.
1	Основні об'єкти будівництва, у т.ч.:	12 271,7
	Готельний комплекс	11 099,2
	Підвищення тривкості ґрунтів	498,4
	Котельня	355,7
	Зовнішній газопровід	318,4
2	Об'єкти енергетичного господарства	348,1
3	Зовнішні мережі водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання	143,6
4	Благоустрій та озеленення території	121,9
5	Тимчасові будівлі та споруди	117,9
6	Інші роботи та затрати	787,6
7	Проектні та вишукувальні роботи	381,8
8	Кошторисний прибуток	588,2
9	Інші витрати	408,4
10	Разом без ПДВ	15 169,3
	ПДВ, 20%	3 033,9
	Разом з ПДВ	18 203,1



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Баглікова у м. Алушті станом на початок листопада 2008 року та на середину лютого 2009 року



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