

Рейтинговий звіт PLAN 001-007 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:	16.06.2009 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 I квартал 2008 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	13.11.2008	12.03.2009	16.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	позитивний
Рейтингова дія	визначення	оновлення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремих 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 ((-)155,8 тис. грн. станом на 31.03.2009 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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	8,1	3,8	2 077,1	7 663,6	9 692,4	39 856,5	39 089,7
Власний капітал	2,2	2,2	1,4	(-) 4,3	(-) 381,0	(-) 13,8	(-) 155,8
Короткострокова дебіторська заборгованість	8,1	2,2	1 644,4	1 156,1	1 118,8	3 796,7	3 997,2
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,1	400,1	0,1	18,5
Незавершене будівництво	0,0	0,0	432,5	3 390,9	5 065,9	14 796,3	14 979,3
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	2 075,1	7 616,8	10 046,4	39 739,9	39 128,8

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Разом доходи	3,4	68,9	5,9	0,0	0,6	0,0	2 430,6	77,6
Разом витрати	5,6	66,7	5,9	0,8	6,3	376,7	2 440,1	219,6
Чистий прибуток (збиток)	(-) 2,2	2,2	0,0	0,8	(-) 5,7	(-) 376,7	(-) 9,5	(-) 142

Резюме

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 I кварталу 2009 року фінансування проекту становило 17 433,8 тис. грн., з яких 14 979,3 тис. грн. – обсяг незавершеного будівництва за проектом, який підтверджений актами виконаних робіт.

Станом на початок червня 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;
- проводяться внутрішні та зовнішні оздоблювальні роботи, зокрема облаштування внутрішніх перегородок, фасадні роботи, прокладення зовнішніх мереж водопроводу та каналізації;
- тривають роботи з виготовлення технічних паспортів на приміщення та квартири.

Для введення об'єкта в експлуатацію залишилося виконати частину внутрішніх оздоблювальних робіт, роботи з благоустрою території, облаштування внутрішніх інженерних мереж. 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 III кварталі 2009 року.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму

298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будеться. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ПП «ПЛАНЕТА» зменшилась на 766,8 тис. грн. або на 1,92% (з 39 856,5 тис. грн. до 39 089,7 тис. грн.). Основними елементами активу компанії виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові кредити банку та зобов'язання за власними розміщеними облігаціями. Фінансово-господарська діяльність ПП «ПЛАНЕТА» протягом I кварталу 2009 року була збитковою. Підприємство зазнало збитків у розмірі 142 тис. грн.

З метою залучення коштів на будівництво ПП «ПЛАНЕТА» уклало з КБ «ПриватБанк» кредитний договір, заборгованість за яким на 31.03.2009 р. становила 22 391 412,38 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. Покупцем облігацій при первинному розміщенні виступило ТОВ «С.Ю.Десіжн».

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	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	8,1	3,8	2 077,1	7 663,6	9 692,4	39 856,5	39 089,7
Необоротні активи	0,0	0,0	432,7	5 024,4	6 688,5	35 992,1	34 877,3
Незавершене будівництво	0,0	0,0	432,5	3 390,9	5 065,9	14 796,3	14 979,3
Основні засоби:	0,0	0,0	0,2	27,1	16,2	5,4	4,6
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	0,0	1 606,4	1 606,4	21 190,4	19 893,4
Оборотні активи	8,1	3,8	1 644,4	1 162,0	1 526,7	3 863,4	4 211,4
Виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	5,8	7,7	2,2	26,7
Дебіторська заборгованість за товари:	5,9	0,0	0,0	357,3	0,0	0,1	0,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	2,2	20,5	798,8	1 118,8	2 999,9	3 013,2
за виданими авансами	0,0	0,0	1 623,9	0,0	0,0	0,0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	796,7	983,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,0	1,6	0,0	0,0	0,1	64,4	169
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,1	400,1	0,1	18,5
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	1 477,2	1 477,2	1	1
Пасив	8,1	3,8	2 077,1	7 663,6	9 692,4	39 856,5	39 089,7
Власний капітал	2,2	2,2	1,4	-4,3	-381,0	-13,8	-155,8
Статутний капітал	-	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2,2	2,2	1,4	-4,3	-381,0	13,8	155,8
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	2 075,1	7 616,8	10 046,4	39 739,9	39 128,8
Поточні зобов'язання	5,9	1,6	0,6	51,1	27,0	130,4	116,7
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	0,0	0
Кредиторська заборгованість за товари	5,6	-	-	-	-	0,0	0
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом:	0,3	-	-	-	-	0,0	0,1
Інші поточні зобов'язання	-	1,6	0,6	51,1	27,0	130,4	116,6

Фінансові результати ПП «ПЛАНЕТА», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	68,9	5,9	0,0	0,6	0,0	0,3	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 430,3	77,6
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Разом доходи	68,9	5,9	0,0	0,6	0,0	2 430,6	77,6
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16	0
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	0,0	34,0	153	65,1
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	61	26,6
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9	44	0,8
Інші операційні витрати	10,9	5,9	0,8	5,7	67,1	1 785,1	127
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0	0
Інші звичайні витрати	55,8	0,0	0,0	0,0	252,2	380,4	0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,1
Разом витрати	66,7	5,9	0,8	6,3	376,7	2 440,1	219,6
Чистий прибуток (збиток)	2,2	0,0	0,8	(-) 5,7	(-) 376,7	(-) 9,5	(-) 142

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



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1. Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Баглікова у м. Алушті станом (зліва-направо): на середину березня 2008 року та на кінець липня 2008 року



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Баглікова у м. Алушті станом на початок листопада 2008 року та на середину лютого 2009 року



Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..3. Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Баглікова у м. Алушті станом на початок червня 2009 року