

Рейтинговий звіт PRIN 001-016

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Перспектива Інвестмент»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 3 721 180,00 грн., серії В – 8 000 000 грн., серії С – 22 750 000,00 грн. на загальну суму: 34 471 180,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А, В – 20,00 грн., серії С – 32,50 грн.
Кількість:	серії А – 186 059 шт. серії В – 400 000 шт. серії С – 700 000 шт. на загальну суму: 1 286 059 шт.
Термін розміщення:	серії А – з 10.10.2005 по 30.09.2006 рр. серії В – з 10.10.2005 по 30.11.2006 рр. серії С – з 10.10.2005 по 31.12.2006 рр.
Термін обігу:	з 15.09.2005 по 30.11.2010 рр.
Термін погашення:	серії А, В, С – з 01.12.2010 по 31.12.2010 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.09.2005 р.
Дата оновлення:	25.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB+
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 ТОВ «Перспектива Інвестмент» за I квартал 2009 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	07.09.2005	28.07.2006	25.11.2008	31.13.2009	25.06.2009
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB-	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Рейтинг боргового зобов'язання **uaBBB** означає ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Перспектива Інвестмент» підтримується:

- досвідом фінансування будівництва за рахунок випуску облігацій та їх погашенням шляхом надання власникам житлових приміщень;
- входженням Емітента до складу будівельної корпорації «Перспектива», яка складається з 6 будівельних компаній та має 10-річний досвід роботи у галузі будівництва;
- введенням в експлуатацію житлового комплексу «Амфітеатр» елітного містобудівельного ансамблю «Крутогірний», для фінансування якого були випущені цільові облігації.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Перспектива Інвестмент» обмежується:

- нестабільними результатами діяльності Емітента протягом останніх років;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	145 739,0	273 652,0	349 737,8	336 669,0	393 964	393 603
Незавершене будівництво	135 666,2	169 189,2	98 544,9	85 888,0	1 349,0	1 366
Основні засоби	1 782,9	8 300,0	209 531,3	211 746,0	212 250,0	211 529
Власний капітал	19 863,5	19 971,9	189 799,0	188 468,0	181 627,0	181 905
Дебіторська заборгованість	695,1	87 312,5	34 402,5	28 873,0	24 915	25 523
Цільове фінансування	69 836,0	111 288,3	0,0	0,0	0,0	0
Довгострокові кредити	44 390,4	113 035,2	135 242,5	116 491,0	184 320,0	184 266

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	17 852,9	10 045,7	43 112,0	2 548
Собівартість	15 762,1	6 530,3	30 950,0	1 342
Операційний прибуток/збиток	289,5	346,2	7 024,0	1 060
Чистий прибуток/збиток	108,4	-183,2	-5 905,0	844

ТОВ «Перспектива Інвестмент» займається організацією будівництва об'єктів житлової та комерційної нерухомості та їх реалізацією. Компанія входить у корпорацію «Перспектива», яка займається будівництвом елітного житла, офісних приміщень, а також приміщень соціально-культурної, оздоровчої, торговельної сфери в м. Дніпропетровську.

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. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього 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 будується.

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. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит.

Валюта балансу ТОВ «Перспектива Інвестмент» на кінець I кварталу 2009 року дорівнювала 393 603,0 тис. грн. Актив товариства складається переважно з вартості основних засобів – насамперед, житловий комплекс «Амфітеатр» (54% валюти балансу) та товарних залишків – квартири та парко-місця у житловому комплексі «Амфітеатр» (34% валюти балансу), а пасив – з іншого додаткового капіталу – переважно вартість отриманого на баланс житлового комплексу «Амфітеатр» (42%) та довгострокових банківських кредитів (47%).

ТОВ «Перспектива Інвестмент» за результатами 2008 року отримало чистий дохід від реалізації у розмірі 2 548,0 тис. грн., який формується переважно за рахунок: реалізації нерухомості (паркінги житлових комплексів «Східна Вежа», «Амфітеатр»); надходжень від експлуатації житлових комплексів «Східна Вежа» та «Західна Вежа»; надходжень від експлуатації спортивно-оздоровчого комплексу. Результат господарсько-фінансової діяльності ТОВ «Перспектива Інвестмент» за підсумками I кварталу 2009 року загалом є позитивним: отримано прибуток у розмірі 844,0 тис. грн.

ТОВ «Перспектива Інвестмент» протягом I кварталу 2009 року продовжувало користуватися двома довгостроковими кредитними лініями КБ «Приватбанк», які спрямовувалися на поповнення обігових коштів з метою фінансування будівництва. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за кредитами (довгостроковими) становить 184 266,0 тис. грн. (47% валюти балансу).

20.02.2007 р., у зв'язку із закінченням терміну розміщення облігацій серій А, В та С, товариству надано постійні свідоцтва ДКЦПФБ про реєстрацію випуску облігацій цих серій на суму 33 137 702,5 грн. (1 222 287 шт.) – 96,2% від загального номінального випуску. Покупцем облігацій виступило ВАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Перспектива». Облігації серій А та В було викуплено в повному обсязі в 2006 році шляхом прийняття ТОВ «Перспектива Інвестмент» до погашення облігацій та надання готових квартир житлових будинків «Західна Вежа» та «Східна Вежа». Розмір розміщення облігацій серії С кількістю 695 357 штук становить 22 599 102,5 грн. (99,3% розміщення).

Також ТОВ «Перспектива Інвестмент» отримало свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серій D, E та F на загальну суму 113 625 000,0 грн. (№№ 480, 481, 482/2/06 від 11.08.2006 р.). Метою випуску облігацій є фінансування будівництва I, II та III черг житлового комплексу «Амфітеатр»: I черги – житлового будинку № 1 «Амфітеатр», II – черги житлового будинку № 2 «Летуаль», III черги – житлового будинку № 3 «Імперіал-Палас». У зв'язку із закінченням терміну розміщення облігацій серій D, E та F 20.08.2008 р. (облігації фактично не розміщувались) було ліквідовано ці випуски, про що отримано відповідні документи (розпорядження ДКЦПФР №209-С-О, №210-С-О, №211-С-О від 30.09.2008 р.).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ «Перспектива Інвестмент» підтверджено на рівні uaBBB+, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

М.В. Сеньків

Додатки

Дані балансу ТОВ «Перспектива Інвестмент», тис. грн.

Показник	31.12.2006	30.12.2007	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	178 341,40	308 928,40	298 486,00	214 451,00	213 747
Незавершене будівництво	169 189,20	98 544,90	85 888,00	1 349,00	1 366
Основні засоби	8 300,00	209 531,30	211 746,00	212 250,00	211 529
Довгострокові фінансові інвестиції	8,30	8,30	8,00	8,00	8
Довгострокова дебіторська заборгованість	843,90	843,90	844,00	844,00	844
Оборотні активи	95 305,40	40 804,60	38 176,00	179 507,00	179 851
Запаси:	202,20	305,60	4 610,00	139 748,00	139 641
виробничі запаси	175,50	278,90	253,00	274,00	254
незавершене виробництво	0,00	0,00	3 320,00	3 755,00	3 755
товари	26,70	26,70	1 037,00	135 719,00	135 632
Дебіторська заборгованість:					
За товари, роботи, послуги	1 640,20	1 819,10	1 866,00	3 163,00	3 373
За розрахунками:					
- з бюджетом	11,60	36,30	16,00	3,00	3
- за виданими авансами	87 300,90	1 001,60	2 130,00	1 929,00	2 240
Інша поточна заборгованість	3 966,70	31 545,50	24 861,00	19 820,00	19 907
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	43,80	395,00	655,00	354,00	509
- в національній валюті	43,80	395,00	655,00	292,00	509
Інші оборотні активи	2 140,00	5 701,50	4 038,00	14 552,00	14 178
Витрати майбутніх періодів	5,10	4,80	7,00	6,00	5
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	273 651,90	349 737,80	336 669,00	393 964,00	393 603
Власний капітал	19 971,90	189 799,00	188 468,00	181 627,00	181 905
Статутний капітал	19 672,70	19 672,70	19 673,00	19 673,00	19 673
Інший додатковий капітал	0,00	170 010,30	168 310,00	167 743,00	167 177
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	299,20	116,00	485,00	-5 789,00	-4 945
Довгострокові зобов'язання	246 862,60	157 841,60	139 090,00	206 919,00	206 865
Довгострокові кредити	113 035,20	135 242,50	116 491,00	184 320,00	184 266
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	22 599,10	22 599,10	22 599,00	22 599,00	22 599
Цільове фінансування	111 228,30	0,00	0,00	0,00	0
Поточні зобов'язання	6 817,50	2 097,20	9 110,00	5 418,00	4 833
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Кредиторська заборгованість за товари	6 413,50	53,20	6 239,00	2 872,00	2 427
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
- з бюджетом	21,40	30,00	47,00	29,00	41
- зі страхування	29,80	47,40	50,00	44,00	44
- з оплати праці	76,90	118,30	114,00	112,00	156
Інші поточні зобов'язання	275,90	1 848,30	2 661,00	2 361,00	2 165

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Перспектива Інвестмент», тис. грн.

Показник	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Доход від реалізації продукції	20 406,20	6 739,00	12 054,80	48 129,00	51 734,00	3 057
Податок на додану вартість	2 553,30	1 123,00	2 009,10	8 022,00	8 622,00	509
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Чистий дохід від реалізації продукції	17 852,90	5 616,00	10 045,70	40 107,00	43 112,00	2 548
Собівартість реалізованої продукції	15 762,10	4 177,00	6 530,30	29 381,00	30 950,00	1 342
Валовий прибуток (збиток)	2 090,80	1 439,00	3 515,40	10 726,00	12 162,00	1 206
Інші операційні доходи	38,80	200,00	4 021,70	7 106,00	6 347,00	1 821
Адміністративні витрати	1 484,30	1 749,00	2 734,30	2 465,00	3 129,00	560
Витрати на збут	47,80	8,00	24,30	208,00	264,00	24
Інші операційні витрати	308,00	621,00	4 432,30	2 039,00	8 092,00	1 383
Фінансові результати від операційної діяльності	289,50	-739,00	346,20	13 120,00	7 024,00	1 060
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Інші доходи	115,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Фінансові витрати	155,30	276,00	437,00	12 644,00	12 817,00	216
Інші витрати	59,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	190,00	-1 045,00	-90,80	476,00	-5 793,00	844
Податок на прибуток від звичайної діяльності	81,60	81,00	92,40	107,00	112,00	0
Чистий прибуток (збиток)	108,40	-1 096,00	-183,20	369,00	5 905,00	844