

Рейтинговий звіт PRIN 001-022 short

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:	серій А, В, С – з 01.12.2010 по 31.12.2010 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.09.2005 р.
Дата оновлення:	25.11.2010 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 III квартал та 9 місяців 2010 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	07.09.2005	28.07.2006	29.09.2009	22.12.2009	16.03.2010	03.09.2010	25.11.2010
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB-	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	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 більш ніж 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:

- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	349 737,8	393 964	399 329,0	430 331,0	423 436,0	414 206,0	410 525,0
Незавершене будівництво	98 544,9	1 349,0	785,0	1 087,0	1 108,0	1 124,0	3 115,0
Основні засоби	209 531,3	212 250,0	212 592,0	236 559,0	235 723,0	234 598,0	233 028,0
Власний капітал	189 799,0	181 627,0	179 990,0	205 283,0	205 636,0	204 401,0	203 608,0
Дебіторська заборгованість	34 402,5	24 915	24 258,0	26 848,0	29 959,0	25 309,0	28 212,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові кредити	135 242,5	184 320,0	189 751,0	190 509,0	188 873,0	180 165,0	174 751,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	10 045,7	43 112,0	5 458,0	11 794,0	15 498,0	3 783,0	18 173,0	28 811,0
Собівартість	6 530,3	30 950,0	3 747,0	7 043,0	3 028,0	1 966,0	13 924,0	24 667,0
Операційний прибуток/збиток	346,2	7 024,0	3 123,0	2 681,0	4 000,0	1 817,0	2 842,0	2 895,0
Чистий прибуток/збиток	-183,2	-5 905,0	2 669,0	63,0	1 098,0	919,0	251,0	25,0

Резюме

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 січні–жовтні 2010 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 2 265,0 млн. грн., що на 5,8% більше відповідного періоду попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Житловий комплекс «Вежі» складається з першої черги – «Західна Вежа» (28 поверхів зі 103 квартирами; загальна площа квартир – 18 405,7 кв. м; кількість місць для паркування – 76) та другої черги – «Східна Вежа» (29 поверхів зі 103 квартирами; загальна площа квартир – 18 405,7 кв. м; кількість місць для паркування – 76). Комплекс введено в експлуатацію у 2006 році.

Житловий комплекс «Амфітеатр» є продовженням комплексної забудови схилу Центрального пагорбу містобудівного ансамблю «Крутогірний» і складається з:

- першої черги – житловий будинок котеджного типу з відкритими терасами «Амфітеатр» за адресою: м. Дніпропетровськ, вул. Дзержинського, б. 35Т (7 поверхів, 50 квартир, 190 паркувальних місць, загальна площа забудови 32,3 тис. кв. м, у тому числі площа квартир – 20,9 тис. кв. м, площа паркувальних місць – 9,72 тис. кв. м);

- другої черги – житловий будинок «Летуаль» за адресою: м. Дніпропетровськ, вул. Дзержинського, б. 35Л (21 поверх, 34 квартири, загальна площа забудови – 6,6 тис. кв. м, у тому числі площа квартир – 4,8 тис. кв. м);
- третьої черги – житловий будинок «Імперіал-Палас» за адресою: м. Дніпропетровськ, вул. Дзержинського, б. 35П (5 поверхів, 18 квартир, загальна площа забудови – 6,2 тис. кв. м, у тому числі площа квартир – 4,8 тис. кв. м).

У IV кварталі 2007 року оформлено права власності на зазначені об'єкти нерухомості у КП «Дніпропетровське МБТ», у зв'язку із чим об'єкти прийнято на подальше обслуговування на баланс товариства за вартістю 129 193,3 тис. грн.

Валюта балансу ТОВ «Перспектива Інвестмент» на кінець III кварталу 2010 року дорівнювала 410 525,0 тис. грн. і протягом аналізованого періоду зменшилась на 3 681,0 тис. грн. Актив товариства складається переважно з вартості основних засобів – насамперед, житловий комплекс «Амфітеатр» (57% валюти балансу) та товарних залишків – квартири та парко-місця у житловому комплексі «Амфітеатр» (32% валюти балансу), а пасив – з іншого додаткового капіталу – переважно вартість отриманого на баланс житлового комплексу «Амфітеатр» (46%) та довгострокових банківських кредитів (43%).

Доходи ТОВ «Перспектива Інвестмент» за результатами 9 місяців 2010 року становили 28 811,0 тис. грн., і формувались 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 9 місяців 2010 року є позитивним: отримано прибуток у розмірі 25,0 тис. грн.

ТОВ «Перспектива Інвестмент» протягом III кварталу 2010 року продовжувало користуватися двома довгостроковими кредитними лініями КБ «Приватбанк», які спрямовувалися на поповнення обігових коштів з метою фінансування будівництва. Станом на 30.09.2010 р. заборгованість за кредитами (довгостроковими) становить 174 751,0 тис. грн. (43% 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».

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Необоротні активи	308 928,40	214 451,00	214 229,00	238 498,00	237 683,00	235 730,00	236 266,00
Незавершене будівництво	98 544,90	1 349,00	785,00	1 087,00	1 108,00	1 124,00	3 115,00
Основні засоби	209 531,30	212 250,00	212 592,00	236 559,00	235 723,00	234 598,00	233 028,00
Довгострокові фінансові інвестиції	8,30	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Довгострокова дебіторська заборгованість	843,90	844,00	844,00	844,00	844,00	0,00	0,00
Оборотні активи	40 804,60	179 507,00	185 099,00	191 832,00	185 752,00	178 475,00	174 258,00
Запаси:	305,60	139 748,00	145 330,00	144 254,00	141 879,00	136 308,00	131 335,00
виробничі запаси	278,90	274,00	302,00	594,00	259,00	277,00	280,0
незавершене виробництво	0,00	3 755,00	3 764,00	3 755,00	3 755,00	3 755,00	0,00
товари	26,70	135 719,00	141 264,00	139 905,00	137 885,00	132 276,00	131 055,00
Дебіторська заборгованість:							
За товари, роботи, послуги	1 819,10	3 163,00	3 278,00	4 002,00	3 920,00	4 631,00	5 291,00
За розрахунками:							
- з бюджетом	36,30	3,00	236,00	0,00	367,00	60,00	84,00
- за виданими авансами	1 001,60	1 929,00	2 363,00	4 025,00	6 582,00	2 505,00	3 087,00
Інша поточна заборгованість	31 545,50	19 820,00	18 617,00	18 821,00	19 457,00	18 113,00	19 750,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	395,00	354,00	1 533,00	5 978,00	844,00	523,00	1 528,00
- в національній валюті	395,00	292,00	1 533,00	1 119,00	546,00	2 126,00	206,00
Інші оборотні активи	5 701,50	14 552,00	13 742,00	14 752,00	12 703,00	14 109,00	13 183,00
Витрати майбутніх періодів	4,80	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	349 737,80	393 964,00	399 329,00	430 331,00	423 436,00	414 206,00	410 525,00
Власний капітал	189 799,00	181 627,00	179 990,00	205 283,00	205 636,00	204 401,00	203 608,00
Статутний капітал	19 672,70	19 673,00	19 673,00	19 673,00	19 673,00	19 673,00	19 673,00
Інший додатковий капітал	170 010,30	167 743,00	166 043,00	190 288,00	189 722,00	189 155,00	188 588,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	116,00	-5 789,00	-5 726,00	-4 678,00	-3 759,00	-4 427,00	-4 653,00
Довгострокові зобов'язання	157 841,60	206 919,00	212 350,00	213 108,00	211 472,00	202 764,00	197 350,00
Довгострокові кредити	135 242,50	184 320,00	189 751,00	190 509,00	188 873,00	180 165,00	174 751,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	22 599,10	22 599,00	22 599,00	22 599,00	22 599,00	22 599,00	22 599,00
Цільове фінансування	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	2 097,20	5 418,00	6 989,00	11 940,00	6 328,00	7 041,00	9 567,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	53,20	2 872,00	3 854,00	4 053,00	4 249,00	4 197,00	3 143,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
- з бюджетом	30,00	29,00	29,00	186,00	38,00	37,00	38,00
- зі страхування	47,40	44,00	51,00	55,00	70,00	53,00	58,00
- з оплати праці	118,30	112,00	153,00	167,00	174,00	155,00	156,00
Інші поточні зобов'язання	1 848,30	2 361,00	2 902,00	7 479,00	1 797,00	2 599,00	6 172,00

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Доход від реалізації продукції	12 054,80	51 734,00	13 440,0	17 895,00	4 543,00	19 716,00	30 937,00
Податок на додану вартість	2 009,10	8 622,00	1 646,00	2 397,00	760,00	1 543,00	2 126,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	10 045,70	43 112,00	11 794,00	15 498,00	3 783,00	18 173,00	28 811,00
Собівартість реалізованої продукції	6 530,30	30 950,00	7 043,00	3 028,00	1 966,00	13 924,00	24 667,00
Валовий прибуток (збиток)	3 515,40	12 162,00	4 751,00	12 470,00	1 817,00	4 249,00	4 144,00
Інші операційні доходи	4 021,70	6 347,00	5 945,00	7 329,00	2 337,00	3 960,00	6 089,00
Адміністративні витрати	2 734,30	3 129,00	2 109,00	2 752,00	643,00	1 392,00	2 072,00
Витрати на збут	24,30	264,00	35,00	35,00	0,00	7,00	9,00
Інші операційні витрати	4 432,30	8 092,00	5 871,00	13 012,00	2 329,00	3 968,00	5 257,00
Фінансові результати від операційної діяльності	346,20	7 024,00	2 681,00	4 000,00	1 182,00	2 842,00	2 895,00
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 462,00
Фінансові витрати	437,00	12 817,00	2 611,00	2 889,00	255,00	2 583,00	2 813,00
Інші витрати	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 389,00
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	-90,80	-5 793,00	70,00	1 111,00	927,00	259,00	155,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	92,40	112,00	7,00	13,00	8,00	8,00	130,00
Чистий прибуток (збиток)	-183,20	-5 905,00	63,00	1 098,00	919,00	251,00	25,00