

Рейтинговий звіт PRIN 001-017

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:	29.09.2009 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 II квартал та I півріччя 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	07.09.2005	28.07.2006	25.11.2008	31.03.2009	25.06.2009	29.09.2009
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB-	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	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 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	30.06.2009
Активи	145 739,0	273 652,0	349 737,8	336 669,0	393 964	393 603,0	397 796,0
Незавершене будівництво	135 666,2	169 189,2	98 544,9	85 888,0	1 349,0	1 366,0	466,0
Основні засоби	1 782,9	8 300,0	209 531,3	211 746,0	212 250,0	211 529,0	213 429,0
Власний капітал	19 863,5	19 971,9	189 799,0	188 468,0	181 627,0	181 905,0	183 163,0
Дебіторська заборгованість	695,1	87 312,5	34 402,5	28 873,0	24 915	25 523,0	26 633,0
Цільове фінансування	69 836,0	111 288,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові кредити	44 390,4	113 035,2	135 242,5	116 491,0	184 320,0	184 266,0	183 189,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I пів.2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий обсяг продажу	17 852,9	10 045,7	32 171,3	43 112,0	2 548,0	5 458,0
Собівартість	15 762,1	6 530,3	26 157,3	30 950,0	1 342,0	3 747,0
Операційний прибуток/збиток	289,5	346,2	9 064,3	7 024,0	1 060,0	3 123,0
Чистий прибуток/збиток	108,4	-183,2	286,0	-5 905,0	844,0	2 669,0

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 II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Зокрема, в січні-червні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 872,6 млн. грн., що на 51,9% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Обсяги робіт скоротилися за всіма основними видами будівельної діяльності. 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. Угоди купівлі-продажу укладалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими.

Валюта балансу ТОВ «Перспектива Інвестмент» на кінець II кварталу 2009 року дорівнювала 397 796,0 тис. грн. і протягом аналізованого періоду збільшилась на 4 193,0 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» (35% валюти балансу), а пасив – з іншого додаткового капіталу – переважно вартість отриманого на баланс житлового комплексу «Амфітеатр» (42%) та довгострокових банківських кредитів (46%).

ТОВ «Перспектива Інвестмент» за результатами I півріччя 2009 року отримало чистий дохід від реалізації у розмірі 5 458,0 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 півріччя 2009 року є позитивним: отримано прибуток у розмірі 2 669,0 тис. грн.

ТОВ «Перспектива Інвестмент» протягом II кварталу 2009 року продовжувало користуватися двома довгостроковими кредитними лініями, які спрямовувалися на поповнення обігових коштів з метою фінансування будівництва. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за кредитами (довгостроковими) становить 183 189,0 тис. грн. (46% 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	30.06.2009
Необоротні активи	178 341,40	308 928,40	298 486,00	214 451,00	213 747,00	214 747,00
Незавершене будівництво	169 189,20	98 544,90	85 888,00	1 349,00	1 366,00	466,00
Основні засоби	8 300,00	209 531,30	211 746,00	212 250,00	211 529,00	213 429,00
Довгострокові фінансові інвестиції	8,30	8,30	8,00	8,00	8,00	0,00
Довгострокова дебіторська заборгованість	843,90	843,90	844,00	844,00	844,00	844,0
Оборотні активи	95 305,40	40 804,60	38 176,00	179 507,00	179 851,00	183 048,00
Запаси:	202,20	305,60	4 610,00	139 748,00	139 641,00	140 094,00
виробничі запаси	175,50	278,90	253,00	274,00	254,00	296,00
незавершене виробництво	0,00	0,00	3 320,00	3 755,00	3 755,00	3 755,00
товари	26,70	26,70	1 037,00	135 719,00	135 632,00	136 043,00
Дебіторська заборгованість:						
За товари, роботи, послуги	1 640,20	1 819,10	1 866,00	3 163,00	3 373,00	3 597,00
За розрахунками:						
- з бюджетом	11,60	36,30	16,00	3,00	3,00	0,00
- за виданими авансами	87 300,90	1 001,60	2 130,00	1 929,00	2 240,00	2 220,00
Інша поточна заборгованість	3 966,70	31 545,50	24 861,00	19 820,00	19 907,00	20 816,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	43,80	395,00	655,00	354,00	509,00	2 846,00
- в національній валюті	43,80	395,00	655,00	292,00	509,00	2 846,00
Інші оборотні активи	2 140,00	5 701,50	4 038,00	14 552,00	14 178,00	13 475,00
Витрати майбутніх періодів	5,10	4,80	7,00	6,00	5,00	1,00
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	273 651,90	349 737,80	336 669,00	393 964,00	393 603,00	397 796,00
Власний капітал	19 971,90	189 799,00	188 468,00	181 627,00	181 905,00	183 163,00
Статутний капітал	19 672,70	19 672,70	19 673,00	19 673,00	19 673,00	19 673,00
Інший додатковий капітал	0,00	170 010,30	168 310,00	167 743,00	167 177,00	166 610,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	299,20	116,00	485,00	-5 789,00	-4 945,00	-3 120,00
Довгострокові зобов'язання	246 862,60	157 841,60	139 090,00	206 919,00	206 865,00	205 788,00
Довгострокові кредити	113 035,20	135 242,50	116 491,00	184 320,00	184 266,00	183 189,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	22 599,10	22 599,10	22 599,00	22 599,00	22 599,00	22 599,00
Цільове фінансування	111 228,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	6 817,50	2 097,20	9 110,00	5 418,00	4 833,00	8 845,00
Короткострокові кредити банків	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
Кредиторська заборгованість за товари	6 413,50	53,20	6 239,00	2 872,00	2 427,00	4 143,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
- з бюджетом	21,40	30,00	47,00	29,00	41,00	32,00
- зі страхування	29,80	47,40	50,00	44,00	44,00	53,00
- з оплати праці	76,90	118,30	114,00	112,00	156,00	162,00
Інші поточні зобов'язання	275,90	1 848,30	2 661,00	2 361,00	2 165,00	4 455,00

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

Показник	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Доход від реалізації продукції	20 406,20	12 054,80	38 605,60	51 734,00	3 057,00	6 549,00
Податок на додану вартість	2 553,30	2 009,10	6 434,30	8 622,00	509,00	1 091,00
Інші вирахування з доходу	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистий дохід від реалізації продукції	17 852,90	10 045,70	32 171,30	43 112,00	2 548,00	5 458,00
Собівартість реалізованої продукції	15 762,10	6 530,30	26 157,30	30 950,00	1 342,00	3 747,00
Валовий прибуток (збиток)	2 090,80	3 515,40	6 014,00	12 162,00	1 206,00	1 711,00
Інші операційні доходи	38,80	4 021,70	6 404,40	6 347,00	1 821,00	5 199,00
Адміністративні витрати	1 484,30	2 734,30	1 675,80	3 129,00	560,00	1 233,00
Витрати на збут	47,80	24,30	199,40	264,00	24,00	24,00
Інші операційні витрати	308,00	4 432,30	1 478,90	8 092,00	1 383,00	2 530,00
Фінансові результати від операційної діяльності	289,50	346,20	9 064,30	7 024,00	1 060,00	3 123,00
Інші фінансові доходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші доходи	115,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Фінансові витрати	155,30	437,00	8 708,80	12 817,00	216,00	454,00
Інші витрати	59,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	190,00	-90,80	355,50	-5 793,00	844,00	2 669,00
Податок на прибуток від звичайної діяльності	81,60	92,40	69,50	112,00	0,00	0,00
Чистий прибуток (збиток)	108,40	-183,20	286,00	-5 905,00	844,00	2 669,00