

Рейтинговий звіт PRIN 001-023

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: | 11.03.2011 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 4 квартал та 2010 рік 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 | 25.11.2010 | 11.03.2011 |
|-----------------------------|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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:

- 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:

- неврегульованістю 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 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 | 30.09.2010 | 31.12.2010 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 349 737,8 | 393 964 | 430 331,0 | 423 436,0 | 414 206,0 | 410 525,0 | 434 437,0 |
| Незавершене будівництво | 98 544,9 | 1 349,0 | 1 087,0 | 1 108,0 | 1 124,0 | 3 115,0 | 790,0 |
| Основні засоби | 209 531,3 | 212 250,0 | 236 559,0 | 235 723,0 | 234 598,0 | 233 028,0 | 234 110,0 |
| Власний капітал | 189 799,0 | 181 627,0 | 205 283,0 | 205 636,0 | 204 401,0 | 203 608,0 | 203 136,0 |
| Дебіторська заборгованість | 34 402,5 | 24 915 | 26 848,0 | 29 959,0 | 25 309,0 | 28 212,0 | 27 072,0 |
| Цільове фінансування | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Довгострокові кредити | 135 242,5 | 184 320,0 | 190 509,0 | 188 873,0 | 180 165,0 | 174 751,0 | 163 054,0 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | I кв. 2010 | I пів. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|------------|-------------|-------------|----------|
| Чистий обсяг продажу | 10 045,7 | 43 112,0 | 15 498,0 | 3 783,0 | 18 173,0 | 28 811,0 | 47 129,0 |
| Собівартість | 6 530,3 | 30 950,0 | 3 028,0 | 1 966,0 | 13 924,0 | 24 667,0 | 41 564,0 |
| Операційний прибуток/збиток | 346,2 | 7 024,0 | 4 000,0 | 1 817,0 | 2 842,0 | 2 895,0 | -482,0 |
| Чистий прибуток/збиток | -183,2 | -5 905,0 | 1 098,0 | 919,0 | 251,0 | 25,0 | 120,0 |

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.

За 2010 рік підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 3 023,5 млн. грн., що на 6,2% більше, ніж у 2009 року. На збільшення темпів будівельних робіт у 2010 році порівняно з 2009 роком найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання обсягів робіт в 1,8 разів) та будівництвом доріг, аеродромів та улаштуванням поверхні спортивних споруд (в 1,7 разів). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 70,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 20,4% та 9,1% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 85% виконаних будівельних робіт. 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. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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 ІV 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 2010 року дорівнювала 434 437,0 тис. грн. і протягом аналізованого періоду збільшилась на 23 912,0 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» (39% валюти балансу), а пасив – з іншого додаткового капіталу – переважно вартість отриманого на баланс житлового комплексу «Амфітеатр» (43%) та довгострокових банківських кредитів (38%).

Доходи ТОВ «Перспектива Інвестмент» за результатами 2010 року становили 47 129,0 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 2010 року є позитивним: отримано прибуток у розмірі 120,0 тис. грн.

ТОВ «Перспектива Інвестмент» протягом 4 кварталу 2010 року продовжувало користуватися двома довгостроковими кредитними лініями. Станом на 31.12.2010 р. заборгованість за кредитами (довгостроковими) становить 163 054,0 тис. грн. (38% 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. На поточну дату випуск облігацій серій А, В та С, анульовано (Розпорядження ДКЦПФР № 06,07,08-С-О від 14.01.2011р).

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 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 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 | 30.09.2010 | 31.12.2010 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Необоротні активи | 308 928,40 | 214 451,00 | 238 498,00 | 237 683,00 | 235 730,00 | 236 266,00 | 235 013,00 |
| Незавершене будівництво | 98 544,90 | 1 349,00 | 1 087,00 | 1 108,00 | 1 124,00 | 3 115,00 | 790,00 |
| Основні засоби | 209 531,30 | 212 250,00 | 236 559,00 | 235 723,00 | 234 598,00 | 233 028,00 | 234 110,00 |
| 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 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Оборотні активи | 40 804,60 | 179 507,00 | 191 832,00 | 185 752,00 | 178 475,00 | 174 258,00 | 199 423,00 |
| Запаси: | 305,60 | 139 748,00 | 144 254,00 | 141 879,00 | 136 308,00 | 131 335,00 | 170 815,00 |
| виробничі запаси | 278,90 | 274,00 | 594,00 | 259,00 | 277,00 | 280,0 | 253,00 |
| незавершене виробництво | 0,00 | 3 755,00 | 3 755,00 | 3 755,00 | 3 755,00 | 0,00 | 0,00 |
| товари | 26,70 | 135 719,00 | 139 905,00 | 137 885,00 | 132 276,00 | 131 055,00 | 170 562,00 |
| Дебіторська заборгованість: | | | | | | | |
| За товари, роботи, послуги | 1 819,10 | 3 163,00 | 4 002,00 | 3 920,00 | 4 631,00 | 5 291,00 | 3 926,00 |
| За розрахунками: | | | | | | | |
| - з бюджетом | 36,30 | 3,00 | 0,00 | 367,00 | 60,00 | 84,00 | 0,00 |
| - за виданими авансами | 1 001,60 | 1 929,00 | 4 025,00 | 6 582,00 | 2 505,00 | 3 087,00 | 4 526,00 |
| Інша поточна заборгованість | 31 545,50 | 19 820,00 | 18 821,00 | 19 457,00 | 18 113,00 | 19 750,00 | 18 620,00 |
| 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 | 5 978,00 | 844,00 | 523,00 | 1 528,00 | 1 233,00 |
| - в національній валюті | 395,00 | 292,00 | 1 119,00 | 546,00 | 2 126,00 | 206,00 | 273,00 |
| Інші оборотні активи | 5 701,50 | 14 552,00 | 14 752,00 | 12 703,00 | 14 109,00 | 13 183,00 | 303,00 |
| 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 | 430 331,00 | 423 436,00 | 414 206,00 | 410 525,00 | 434 437,00 |
| Власний капітал | 189 799,00 | 181 627,00 | 205 283,00 | 205 636,00 | 204 401,00 | 203 608,00 | 203 136,00 |
| 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 | 190 288,00 | 189 722,00 | 189 155,00 | 188 588,00 | 188 021,00 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 116,00 | -5 789,00 | -4 678,00 | -3 759,00 | -4 427,00 | -4 653,00 | -4 558,00 |
| Довгострокові зобов'язання | 157 841,60 | 206 919,00 | 213 108,00 | 211 472,00 | 202 764,00 | 197 350,00 | 163 054,00 |
| Довгострокові кредити | 135 242,50 | 184 320,00 | 190 509,00 | 188 873,00 | 180 165,00 | 174 751,00 | 163 054,00 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 22 599,10 | 22 599,00 | 22 599,00 | 22 599,00 | 22 599,00 | 22 599,00 | 0,00 |
| Цільове фінансування | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Поточні зобов'язання | 2 097,20 | 5 418,00 | 11 940,00 | 6 328,00 | 7 041,00 | 9 567,00 | 68 247,00 |
| 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 | 4 053,00 | 4 249,00 | 4 197,00 | 3 143,00 | 2 126,00 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | |
| - з бюджетом | 30,00 | 29,00 | 186,00 | 38,00 | 37,00 | 38,00 | 131,00 |
| - зі страхування | 47,40 | 44,00 | 55,00 | 70,00 | 53,00 | 58,00 | 60,00 |
| - з оплати праці | 118,30 | 112,00 | 167,00 | 174,00 | 155,00 | 156,00 | 165,00 |
| Інші поточні зобов'язання | 1 848,30 | 2 361,00 | 7 479,00 | 1 797,00 | 2 599,00 | 6 172,00 | 65 294,00 |

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

| Показник | 2007 | 2008 | 2009 | I кв. 2010 | I пів. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 |
|--|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Доход від реалізації продукції | 12 054,80 | 51 734,00 | 17 895,00 | 4 543,00 | 19 716,00 | 30 937,00 | 50 240,00 |
| Податок на додану вартість | 2 009,10 | 8 622,00 | 2 397,00 | 760,00 | 1 543,00 | 2 126,00 | 3 111,00 |
| 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 | 15 498,00 | 3 783,00 | 18 173,00 | 28 811,00 | 47 129,00 |
| Собівартість реалізованої продукції | 6 530,30 | 30 950,00 | 3 028,00 | 1 966,00 | 13 924,00 | 24 667,00 | 41 564,00 |
| Валовий прибуток (збиток) | 3 515,40 | 12 162,00 | 12 470,00 | 1 817,00 | 4 249,00 | 4 144,00 | 5 565,00 |
| Інші операційні доходи | 4 021,70 | 6 347,00 | 7 329,00 | 2 337,00 | 3 960,00 | 6 089,00 | 11 958,00 |
| Адміністративні витрати | 2 734,30 | 3 129,00 | 2 752,00 | 643,00 | 1 392,00 | 2 072,00 | 2 770,00 |
| Витрати на збут | 24,30 | 264,00 | 35,00 | 0,00 | 7,00 | 9,00 | 25,00 |
| Інші операційні витрати | 4 432,30 | 8 092,00 | 13 012,00 | 2 329,00 | 3 968,00 | 5 257,00 | 15 210,00 |
| Фінансові результати від операційної діяльності | 346,20 | 7 024,00 | 4 000,00 | 1 182,00 | 2 842,00 | 2 895,00 | -482,00 |
| 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 | 4 462,00 | 5 599,00 |
| Фінансові витрати | 437,00 | 12 817,00 | 2 889,00 | 255,00 | 2 583,00 | 2 813,00 | 4 653,00 |
| Інші витрати | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 389,00 | 0,00 |
| Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування | -90,80 | -5 793,00 | 1 111,00 | 927,00 | 259,00 | 155,00 | 464,00 |
| Податок на прибуток від звичайної діяльності | 92,40 | 112,00 | 13,00 | 8,00 | 8,00 | 130,00 | 344,00 |
| Чистий прибуток (збиток) | -183,20 | -5 905,00 | 1 098,00 | 919,00 | 251,00 | 25,00 | 120,00 |