

Рейтинговий звіт INRI 001-014 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Інекс Ріал Істейт»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облігації
Обсяг випуску:	серії А – 15 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 20,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 750 000 шт.
Термін обігу:	з 20.02.2007 р. по 31.12.2016 р.
Термін розміщення:	з 13.03.2007 р. по 13.05.2007 р.
Термін погашення:	з 01.01.2017 р. по 15.02.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	15.12.2006 р.
Дата оновлення:	18.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
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 «Інекс Ріал Істейт» за IV квартал 2009 року та 2009 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	15.12.2006 р.	18.06.2009 р.	24.12.2009 р.	25.12.2009 р.	18.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Інекс Ріал Істейт» підтримується:

- досвідом реалізації проектів будівництва житлових будинків як інвестора: у IV кварталі 2007 року введено в експлуатацію житловий будинок загальною площею 5 350,0 кв. м. по пр. Перемоги, 151А, в м. Чернігів.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Інекс Ріал Істейт» обмежується:

- перебуванням на початковій стадії будівельних проектів, за якими Емітент виступає як Замовник та Інвестор та кошти від реалізації яких можуть бути спрямовані на погашення облігацій;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (3 218,0 тис. грн. станом на 31.12.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
Активи	6 568,2	14 077,3	7 272,0	7 270,0	2 814
Власний капітал	460,7	(1 109,6)	(3 148,0)	(3 208,0)	(3 218)
Дебіторська заборгованість	5 759,1	12 574,6	5 329,0	5 328,0	619
Кредиторська заборгованість	474,1	8 640,3	4 510,0	4 520,0	10

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	9 міс. 2009 р.	2009 р.
Валовий прибуток	87,6	253,3	688,0	42	83
Операційний прибуток (збиток)	(232,3)	(421,4)	9,0	(42)	(37)
Чистий прибуток (збиток)	(539,3)	(1 570,3)	(2 038,0)	(60)	(70)

Основним напрямом Товариства є послуги у сфері нерухомості (продаж, купівля, оренда об'єктів нерухомості на первинному і вторинному ринках, іпотека, супровід угод, консультації), а також залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

На сьогодні ТОВ «Інекс Ріал Істейт» як Інвестор і Замовник реалізує у м. Чернігові три будівельні проекти на розі вул. 9 січня – Мстиславська, на розі вул. 9 січня – П'ятницька і у кварталі між вул. Київська – Чернишевського – Горького загальною площею 21,8 тис. кв. м.

В IV кварталі 2007 року був введений в експлуатацію житловий будинок по пр. Перемоги, 151А (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 30 жовтня 2007 року).

Протягом 2009 року будівельні роботи не проводилися. На 2010 рік було заплановано будівництво житлового комплексу на розі вул. 9 січня – Мстиславська, житлового комплексу у кварталі між вул. Київська – Чернишевського – Горького та багатоповерхового будинку розі вул. 9 січня – П'ятницька.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку столичного ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних підприємствами області за 2009р. виконано будівельних робіт на суму 475,6 млн. грн., що в порівнянних цінах становить 54,1% до обсягів будівництва 2008р.

Протягом IV кварталу 2009 року розмір валюти балансу ТОВ «Інекс Ріал Істейт» не зазнав змін і знаходився на рівні 2 814,0 тис. грн. Основним елементом активів товариства були товарно-матеріальні запаси. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року були зобов'язання товариства (переважно розміщені облігації та векселі товариства), які загалом перевищували розмір валюти балансу товариства через від'ємне значення власного капіталу. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Інекс Ріал Істейт» протягом 2009 року була збитковою. Підприємство отримало збиток у розмірі 70,0 тис. грн. Протягом аналізованого періоду доходи товариства формувались за рахунок доходів від надання посередницьких послуг. Витрати формувались переважно за рахунок загальних витрат, собівартості та фінансових витрат.

У першому кварталі 2007 року ТОВ «Інекс Ріал Істейт» отримало Свідоцтво про реєстрацію випуску дисконтних іменних облігацій серії А від Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Дата реєстрації – 20 лютого 2007 року, №72/2/07-Т. Облігації товариства були розміщені в повному обсязі на суму 4 550,7 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску дисконтних облігацій ТОВ «Інекс Ріал Істейт» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Дані балансу ТОВ «Інекс Ріал Істейт», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	26,2	18,4	13,0	12,0	9,0
первісна вартість	41,5	45,1	47,0	46,0	46,0
знос	15,3	26,7	34,0	34,0	37,0
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	345,9	554,0	554,0	554,0	809,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	372,1	572,4	567,0	566,0	566,0
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	55,8	50,1	22,0	22,0	21,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	367,4	832,3	904,0	904,0	904,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	449,0	449,0	449,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	1,0	3,0	2,0
первісна вартість	0,0	0,0	1,0	3,0	2,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	896,1	1 931,3	215,0	214,0	207,0
за виданими авансами	4 862,9	10 643,0	411,0	409,0	410,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,1	0,3	4 702,0	4 702,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	13,8	47,1	0,0	1,0	2,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0
Усього за розділом II	6 196,1	13 504,1	6 705,0	6 705,0	1 995,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,8	0,0	1,0	1,0
БАЛАНС	6 568,2	14 077,3	7 272,0	7 270,0	2 814,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
I. Власний капітал					
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(539,3)	(2 109,6)	(4 148,0)	(4 208,0)	(4 218,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	460,7	(1 109,6)	(3 148,0)	(3 208,0)	(3 218,0)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	4 696,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	3 750,8	4 551,0	4 552,0	4 552,0
Відстрочені податкові зобов'язання	91,8	208,2	225,0	224,0	226,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	4 788,4	3 959,0	4 776,0	4 776,0	4 777,0
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	462,5	5 096,5	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	3 530,1	4 510,0	4 510,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
з бюджетом	0,9	1,3	0,0	0,0	1,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	3,4	3,9	0,0	1,0	3,0
з оплати праці	7,3	8,5	0,0	3,0	6,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	845,0	2 587,6	1 128,0	1 182,0	1 244,0
Усього за розділом IV	1 319,1	11 227,9	5 644,0	5 702,0	1 254,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	6 568,2	14 077,3	7 272,0	7 270,0	2 814,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Інекс Ріал Істейт», тис. грн.

Стаття	2007 р.	2008 р.	9 міс. 2009 р.	2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	363,5	10 429,0	55,0	104,0
Податок на додану вартість	60,6	1 738,0	9,0	17,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	302,9	8 691,0	46,0	87,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	49,6	8 003,0	4,0	4,0
Валовий:				
прибуток	253,3	688,0	42,0	83,0
збиток	–	–	–	–
Інші операційні доходи	3 942,5	78,0	1,0	1,0
Адміністративні витрати	445,7	384,0	74,0	103,0
Витрати на збут	184,3	160,0	9,0	11,0
Інші операційні витрати	3 987,2	213,0	2,0	7,0
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	–	9,0	–	–
збиток	421,4	–	42,0	37,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	1,6	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	10 268,6	1 049,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	1 034,5	2 099,0	18,0	31,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	10 268,2	981,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	–	–	–	–
збиток	1 453,9	2 022,0	60,0	68,0
Податок на прибуток	116,4	16,0	0,0	2,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:				
прибуток	–	–	–	–
збиток	1 570,3	2 038,0	60,0	70,0
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:				
прибуток	–	–	–	–
збиток	1 570,3	2 038,0	60,0	70,0