

**Кредит-Рейтинг**

а/с 921, Київ, 01024, Україна  
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554  
e-mail: office@credit-rating.com.ua  
http://www.credit-rating.com.ua

## Рейтинговий звіт INCN-01 - і

### Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового інструменту

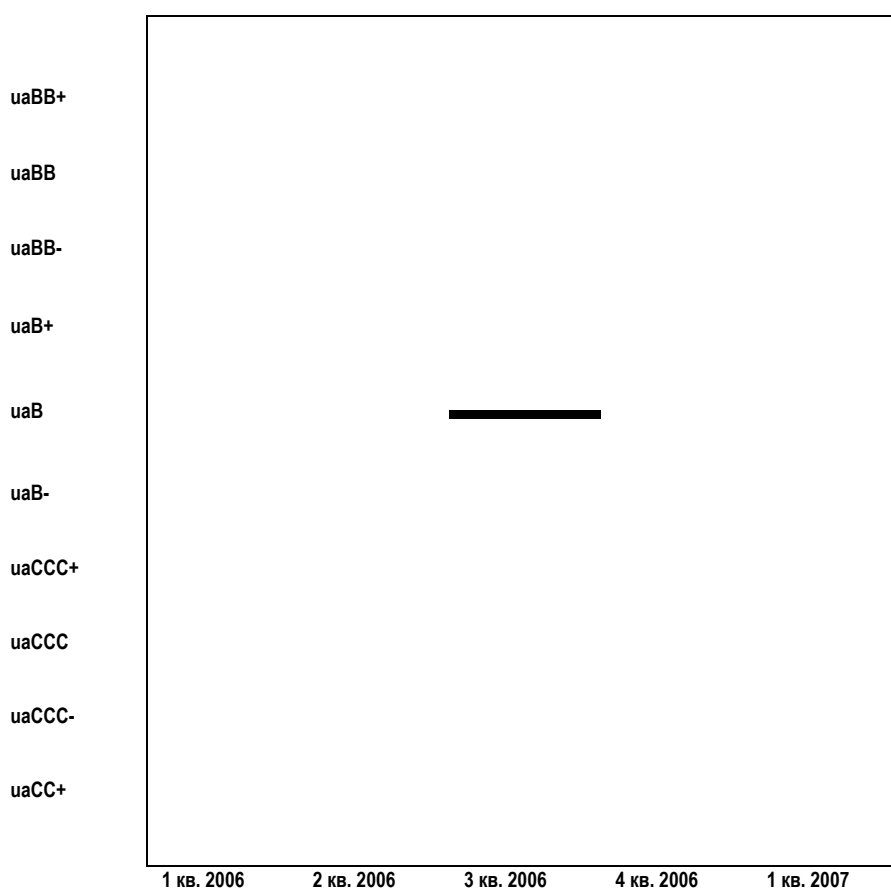
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Українською Національною шкалою кредитних рейтингів
Тип боргового інструменту:	іменні безпроцентні (цільові) облігації з додатковим забезпеченням
Емітент:	Закрите акціонерне товариство «Інкомпані»
Серія:	А, В
Загальний обсяг випуску:	7 608 079,47 грн.; у т.ч: Серія А – 6 123 379,47 грн.; Серія В – 1 484 700,00 грн.
Номінальна вартість:	Серія А – 17,67 грн.; Серія В – 30,30 грн.
Кількість:	395 541 шт Серія А – 346 541 шт; Серія В – 49 000 шт
Термін обігу:	з 25.09.2006 року по 24.09.2009 року
Термін розміщення:	з 25.09.2006 року по 24.09.2009 року
Термін погашення:	з 25.09.2009 року по 25.11.2009 року
Рівень кредитного рейтингу боргового інструменту:	<b>ua B</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>
Дата визначення:	01.09.2006 року

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового інструменту визначено за Національною шкалою кредитних рейтингів, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 рейтингування компанія «Кредит-Рейтинг» використовувала фінансову звітність ЗАТ «Інкомпані» 2001 – 2005 роки та I півріччя 2006 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг базується на інформації, наданій 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



— Довгостроковий кредитний рейтинг

Рейтинг боргового зобов'язання "uaB" означає БІЛЬШ ВИСОКУ ВІРОГІДНІСТЬ ДЕФОЛТУ за цим зобов'язанням, ніж у категорії "uaBB", хоча в цьому випадку позичальник має спроможність його виконати в умовах українського фінансового ринку. Таке боргове зобов'язання більш чутливе до несприятливих змін у комерційних, фінансових та економічних умовах, ніж боргові зобов'язання з вищими рейтингами, що може послабити спроможність і намір позичальника вчасно і повністю виплачувати відсотки та основну суму боргу за зобов'язанням.

### **Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу**

- емітент за рахунок випуску облігацій планує здійснити фінансування добудови об'єкта незавершеного будівництва та реконструкції гуртожитку, ступінь будівельної готовності яких становить 20% та 68 % відповідно;
- зростаючий попит на квартири в новобудовах м. Запоріжжя, а також існуюча тенденція до збільшення їх вартості.

### **Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу**

- відсутність досвіду реалізації проектів з реконструкції і будівництва та погашення облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємне значення власного капіталу станом на 30.06.06 у розмірі (-) 2,2 тис. грн.;
- неврегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій пов'язаних, з будівництвом та з залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	Звітна дата		
	31.12.2004	31.12.2005	30.06.2006
Актив	2 946,7	6 793,2	7 100,6
Власний капітал	(-) 158,3	621,3	(-) 2,2
Дебіторська заборгованість	1 381,3	2 820,6	2 503,0
Кредиторська заборгованість	1 580,9	2 694,6	7 040,0
Поточні зобов'язання	3 105,0	6 171,9	7 102,8
Товарно-матеріальні запаси	1 201,6	3 241,7	3 655,0

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	Звітний період		
	2004	2005	1 півр. 2006
Разом чисті доходи	1 297,6	5 786,9	1 313,0
Разом витрати	1 326,3	5 804,4	1 316,9
Чистий прибуток (збиток)	(-) 28,7	(-) 17,5	(-) 3,9

## Резюме

ЗАТ «Інкомпані» є підприємством, основним напрямом діяльності якого є будівництво і реконструкція об'єктів нерухомості та їх реалізація.

На сучасному етапі ЗАТ «Інкомпані» у якості Замовника веде добудову об'єкта незавершеного виробництва багатоквартирного житлового будинку по пр. Ювілейний, 3 і реконструкцію гуртожитку в житловий будинок по вул. Радгоспній, 26-А. Компанія не мала досвіду реалізації подібних проектів

Забудова по пр. Ювілейний, 3 відбувається на земельній ділянці площею 0,5712 га, яка взята в оренду власником об'єкта незавершеного будівництва ТОВ «Україно-Ізраїльське підприємство «ДБС Груп» у Запорізької міської ради строком на 10 років. ЗАТ «Інкомпані» отримало дозвіл на виконання підготовчих робіт з будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями по пр. Ювілейний, 3; затвердило містобудівне обґрунтування проекту, до середини жовтня планує затвердити генеральний план і архітектурно-планувальне завдання. Компанія у якості Замовника уклала Тресторонній Договір будівельного підряду з Генпідрядником будівництва ТОВ «Ремонтно-будівельна фірма «Запоріжрембудкомплект ЛТД» і Забудовником ТОВ «Україно-Ізраїльське підприємство «ДБС Груп». Станом на 20.08.06 р. ступінь будівельної готовності 20%. Здачу будинку в експлуатацію заплановано у IV кварталі 2007 року.

Реконструкція гуртожитку по вул. Радгоспній, 26-А відбувається на земельній ділянці у 0,7 га, орендованої Товариством у Запорізької міської ради, договір оренди якої на стадії оформлення. ЗАТ «Інкомпані» отримало дозвіл на виконання будівельних робіт з реконструкції гуртожитку в житловий будинок; затвердило генеральний план і архітектурно-планувальне завдання; у якості Замовника заключило договір будівельного підряду з Генпідрядником ТОВ «Ремонтно-будівельна фірма «Запоріжрембудкомплект ЛТД». Станом на 20.08.06 р. ступінь будівельної готовності 68%. Здачу будинку в експлуатацію заплановано у II кварталі 2007 року.

З метою фінансування спорудження зазначених вище житлових будинків Товариство планує випустити безпроцентні (іменні) облигації серій А, В загальним номінальним обсягом 7 608 079,47 грн., які є предметом рейтингування. Поручителем виступає Генпідрядник обох проектів ТОВ «Ремонтно-будівельна фірма «Запоріжрембудкомплект ЛТД» на повну номінальну вартість облигацій

Динаміка розвитку ринку будівництва Запоріжжя та Запорізької області відповідає загальноукраїнській тенденції, за якої спостерігається зростання ділової активності в інвестиційно-будівельній сфері. За прогнозами експертів ринку, попит на житло в новозбудованих будинках і надалі існуватиме.

Результатом фінансово-господарської діяльності підприємства протягом аналізованого періоду стало збільшення валюти балансу у 2,4 рази, що було пов'язано з поступовим освоєнням будівельних проектів і вкладанням коштів у будівництво. Активи сформовано на 98,7% поточними активами. Серед поточних активів переважають товарно-матеріальні запаси, за якими компанія обліковує дійсні будівельні проекти, та короткострокова дебіторська заборгованість. У структурі пасивів на кінець першого півріччя 2006 року переважають поточні зобов'язання, які переважно складаються з отриманих коштів від інвесторів на будівництво житлових будинків. Розмір власного капіталу компанії на кінець першого півріччя 2006 року складає (-) 2,2 тис. грн., в наслідок понесених витрат на реалізацію поточних проектів.

## **Висновок**

За результатами аналізу фінансового стану, ринкової позиції та розвитку ЗАТ «Інкомпані» кредитний рейтинг випуску іменних безпроцентних (цільових) облігацій, емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні *aa* B, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу рейтингів нафтогазового,  
сільськогосподарського та будівельного секторів**

*Д. В. Задесенець*

**Головний фінансовий аналітик відділу рейтингів  
нафтогазового, сільськогосподарського та  
будівельного секторів**

*Н. М. Брижицька*