

Рейтинговий звіт INRI 001-011 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:	18.06.2009 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 I квартал 2009 року, 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.	06.11.2007 р.	03.03.2009 р.	18.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 пр. Перемоги, 151А, м. Чернігів загальною площею 5 350,0 кв. м.

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

- перебуванням будівельних проектів, за якими Емітент виступає як Замовник та Інвестор, на початковій стадії (узгодження дозвільної документації);
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)3 180,0 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	16,6	6 568,2	14 077,3	7 272,0	7 269,0
Власний капітал	16,6	460,7	(1 109,6)	(3 148,0)	(3 180,0)
Дебіторська заборгованість	0,0	5 759,1	12 574,6	5 329,0	5 326,0
Кредиторська заборгованість	0,0	474,1	8 640,3	4 510,0	4 523,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	87,6	253,3	688,0	10,0
Операційний прибуток (збиток)	(232,3)	(421,4)	9,0	(26,0)
Чистий прибуток (збиток)	(539,3)	(1 570,3)	(2 038,0)	(32,0)

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, та реалізація об'єктів.

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, які перебувають на стадії узгодження дозвільної документації.

Також у 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 2008 року будівельні роботи не проводилися. На 2009 рік 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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Чернігівській області, підприємствами області у I кварталі 2009 року виконано будівельних робіт

на суму 66,2 млн. грн., що становить 48,7% до обсягів будівництва січня-березня 2008 року. Зменшення обсягів спостерігалось за такими видами будівельної діяльності, як будівництво будівель і споруд – на 58,9%, установлення інженерного устаткування будівель та споруд – на 62,5%. В обсязі виконаних будівельних робіт на капітальний ремонт припадало 9,1% (6 млн. грн.), поточний – 3,5% (2,3 млн. грн.), що відповідно на 42,3% та 45,9% менше, ніж за відповідний період минулого року. Будівельну діяльність в області здійснювали 124 підприємства, з яких три чверті зменшили обсяги будівництва. Зниження відбулося в 17 районах області та містах Чернігові та Прилуках.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом першого кварталу 2009 року ТОВ «Індекс Ріал Істейт» отримало збиток у розмірі 32,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом першого кварталу 2009 року зменшилася на 3,0 тис. грн. (з 7 272,0 тис. грн. до 7 269,0 тис. грн.). Незначне скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням дебіторської заборгованості та основних засобів товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства (переважно розміщені облігації та векселі товариства).

Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації у 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 моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

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

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	26,2	18,4	13,0	12,0
первісна вартість	41,5	45,1	47,0	46,0
знос	15,3	26,7	34,0	34,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	345,9	554,0	554,0	554,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	372,1	572,4	567,0	566,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	55,8	50,1	22,0	22,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	367,4	832,3	904,0	904,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	449,0	449,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	0,0	1,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	1,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	896,1	1 931,3	215,0	215,0
за виданими авансами	4 862,9	10 643,0	411,0	409,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,1	0,3	4 702,0	4 702,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	13,8	47,1	0,0	1,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	1,0	1,0
Усього за розділом II	6 196,1	13 504,1	6 705,0	6 703,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,8	0,0	0,0
БАЛАНС	6 568,2	14 077,3	7 272,0	7 269,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-539,3	-2 109,6	-4 148,0	-4 180,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	460,7	-1 109,6	-3 148,0	-3 180,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	4 696,6	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	3 750,8	4 551,0	4 551,0
Відстрочені податкові зобов'язання	91,8	208,2	225,0	224,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	4 788,4	3 959,0	4 776,0	4 775,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	462,5	5 096,5	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	3 530,1	4 510,0	4 510,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	6,0	6,0
з бюджетом	0,9	1,3	0,0	1,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	3,4	3,9	0,0	2,0
з оплати праці	7,3	8,5	0,0	4,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	845,0	2 587,6	1 128,0	1 151,0
Усього за розділом IV	1 319,1	11 227,9	5 644,0	5 674,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	6 568,2	14 077,3	7 272,0	7 269,0

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

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	111,4	363,5	10 429,0	17,0
Податок на додану вартість	18,6	60,6	1 738,0	3,0
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)	92,8	302,9	8 691,0	14,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	5,2	49,6	8 003,0	4,0
Валовий:				
прибуток	87,6	253,3	688,0	10,0
збиток	–	–	–	–
Інші операційні доходи	5 127,3	3 942,5	78,0	0,0
Адміністративні витрати	190,9	445,7	384,0	28,0
Витрати на збут	80,2	184,3	160,0	6,0
Інші операційні витрати	5 176,1	3 987,2	213,0	2,0
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	–	–	9,0	–
збиток	232,3	421,4	–	26,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	1,7	1,6	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	10 268,6	1 049,0	1,0
Фінансові витрати	216,9	1 034,5	2 099,0	7,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	10 268,2	981,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	–	–	–	–
збиток	447,5	1 453,9	2 022,0	32,0
Податок на прибуток	91,8	116,4	16,0	0,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:				
прибуток	–	–	–	–
збиток	539,3	1 570,3	2 038,0	32,0
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	539,3	1 570,3	2 038,0	32,0