

## **Рейтинговий звіт INRI 001-017 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:	облігації іменні дисконтні
Обсяг випуску:	серії А – 15 000 000,00 грн. на загальну суму: 15 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 20,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 750 000 штук загальна кількість: 1 000 000 штук
Термін розміщення:	серії А – з 13.03.2007 р. по 13.05.2007 р.
Термін обігу:	серії А – з дати видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України по 31.12.2016 р.
Термін погашення:	серії А – з 01.01.2017 р. по 15.02.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	28.04.2011
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaCCC
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери aa 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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Інекс Ріал Істейт» за III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Кредитний рейтинг ґрунтується 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

Дата	15.12.2006	29.10.2010	23.12.2010	28.04.2011
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 загальною площею 5 350 кв. м. по пр. Перемоги, 151А, у м. Чернігові.

### **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 (станом на 30.09.2010 р. – (-) 3,3 млн. грн.);
- перебуванням ринку нерухомості України у стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Активи	6 568	14 077	7 272	2 814	2 753	2 767
Довгострокові фінансові інвестиції	346	554	554	809	741	741
Запаси	423	882	1 375	1 374	1 383	1 382
Дебіторська заборгованість	5 759	12 575	5 329	619	622	638
Власний капітал	461	(-) 1 110	(-) 3 148	(-) 3 218	(-) 3 311	(-) 3 316
Довгострокові зобов'язання	4 789	3 959	4 775	4 778	4 778	4 778
Інші поточні зобов'язання	845	2 588	1 129	1 244	1 279	1 296

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	93	303	8 691	46	87	59
Валовий прибуток	88	253	688	42	83	47
Операційний прибуток/ збиток	(-) 232	(-) 422	9	(-) 42	(-) 37	(-) 22
Чистий прибуток/ збиток	(-) 539	(-) 1 570	(-) 2 038	(-) 60	(-) 70	(-) 98

ТОВ «Інекс Ріал Істейт» зареєстровано Голосіївською районною у м. Києві державною адміністрацією 15 листопада 2005 року (код за ЄДРПОУ 33880166). Юридична адреса: м. Київ, вул. Горького, 95. Фактична адреса: м. Чернігів, вул. Кирпоноса, 7.

Основним напрямом діяльності підприємства є послуги у сфері нерухомості (продаж, купівля, оренда об'єктів нерухомості на первинному й вторинному ринку, іпотека, супровід угод, консультації) та будівельно-інвестиційна діяльність.

Сектор житлового будівництва м. Чернігова та Чернігівської області у передкризовий період розвивався нерівномірно. Питома вага введеного в Чернігівській області житла у загальноукраїнському обсязі становила менше 2%. За підсумками 2009 року спостерігався спад будівництва – обсяги введення в експлуатацію житла, порівняно з попереднім роком, скоротилися майже у 2 рази. За січень-вересень 2010 року введено в експлуатацію 95 тис. кв. м житла, що у 2,5 рази більше, ніж торік. Основною проблемою залишаються проблема із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Відновлення будівельної галузі слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ТОВ «Інекс Ріал Істейт» має досвід реалізації проектів будівництва житлових будинків як Інвестора: у IV кварталі 2007 року введено в експлуатацію житловий будинок загальною площею 5 350 кв. м. по пр. Перемоги, 151А, у м. Чернігові. Наразі ТОВ «Інекс Ріал Істейт» як Інвестор та Замовник реалізує у м. Чернігові три будівельні проекти загальною площею 21,8 тис. кв. м, які перебувають на стадії узгодження дозвільної документації. Протягом 2009-2010 рр. будівельні роботи не проводилися.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Інекс Ріал Істейт» зросла на 0,5%, до 2 767 тис. грн., за рахунок оборотних активів, а саме іншої поточної дебіторської заборгованості. Оборотні активи, у структурі яких переважають запаси, майже не змінилися та на 30.09.2010 р. склали 2 020 тис. грн. (73% активів). Активи підприємства сформовано за рахунок запозичених коштів. Власний капітал має від'ємне значення – (-) 3 316 тис. грн., що зумовлено збитковою діяльністю протягом останніх років. Зобов'язання підприємства представлено заборгованістю за дисконтними облігаціями, відстроченими податковими зобов'язаннями та розрахунками з іншими кредиторами.

За 9 місяців 2010 року ТОВ «Інекс Ріал Істейт» отримало чисті доходи від надання посередницьких послуг на суму 59 тис. грн. (торік – 46 тис. грн.). Як і раніше, діяльність підприємства була збитковою, сума чистого збитку становила 98 тис. грн.

Фінансові зобов'язання ТОВ «Інекс Ріал Істейт» станом на 30.09.2010 р. представлено заборгованістю за дисконтними облігаціями серії А на суму 4 552 тис. грн. Погашення облігацій за номінальною вартістю (15 000 тис. грн.) заплановано на 2017 рік. Банківськими кредитами підприємство не користується.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

***О. К. Самойлова***

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «Інекс Ріал Істейт», тис. грн.

Стаття балансу	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
<b>АКТИВ</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	-	-	-	-	-	-
первісна вартість*	-	-	-	-	-	-
знос*	-	-	-	-	-	-
Незавершене будівництво	-	-	-	-	-	-
Основні засоби:						
залишкова вартість	26	18	13	9	7	6
первісна вартість*	42	45	47	46	46	46
знос*	15	27	34	37	39	40
Довгострокові біологічні активи						
справедлива (залишкова) вартість	-	-	-	-	-	-
первісна вартість	-	-	-	-	-	-
накопичена амортизація	-	-	-	-	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	-	-	-	-	-	-
інші фінансові інвестиції	346	554	554	809	741	741
Довгострокова дебіторська заборгованість						
Інвестиційна нерухомість						
справедлива (залишкова) вартість інвестиційної нерухомості	-	-	-	-	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	-	-	-	-	-	-
знос інвестиційної нерухомості	-	-	-	-	-	-
Відстрочені податкові активи						
Гудвіл						
Інші необоротні активи						
<b>Усього за розділом I</b>	<b>372</b>	<b>572</b>	<b>567</b>	<b>818</b>	<b>748</b>	<b>747</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	56	50	22	21	22	22
поточні біологічні активи	-	-	-	-	-	-
незавершене виробництво	367	832	904	904	912	911
готова продукція	-	-	-	-	-	-
товари	-	-	449	449	449	449
Векселі одержані						
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	-	-	1	2	3	3
первісна вартість	-	-	1	2	3	3
резерв сумнівних боргів	-	-	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	896	1 932	215	207	204	201



Стаття балансу	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
за виданими авансами	4 863	10 643	411	410	410	409
з нарахованих доходів	–	–	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	–	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	–	–	4 702	–	5	25
Поточні фінансові інвестиції	–	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	14	47	–	2	–	–
в іноземній валюті	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	–	–	1	–	–	–
<b>Усього за розділом II</b>	<b>6 196</b>	<b>13 504</b>	<b>6 705</b>	<b>1 995</b>	<b>2 005</b>	<b>2 020</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	–	<b>1</b>	–	<b>1</b>	–	–
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	–	–	–	–	–	–
<b>Баланс</b>	<b>6 568</b>	<b>14 077</b>	<b>7 272</b>	<b>2 814</b>	<b>2 753</b>	<b>2 767</b>
<b>ПАСИВ</b>						
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Пайовий капітал	–	–	–	–	–	–
Додатковий вкладений капітал	–	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	–	–	–	–	–	–
Резервний капітал	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 539	(-) 2 110	(-) 4 148	(-) 4 218	(-) 4 311	(-) 4 316
Неоплачений капітал	–	–	–	–	–	–
Вилучений капітал	–	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>461</b>	<b>(-) 1 110</b>	<b>(-) 3 148</b>	<b>(-) 3 218</b>	<b>(-) 3 311</b>	<b>(-) 3 316</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
Забезпечення виплат персоналу	–	–	–	–	–	–
Інші забезпечення	–	–	–	–	–	–
Цільове фінансування	–	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом II</b>	–	–	–	–	–	–
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
Довгострокові кредити банків	4 697	–	–	–	–	–
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	–	3 751	4 551	4 552	4 552	4 552
Відстрочені податкові зобов'язання	92	208	224	226	226	226
Інші довгострокові зобов'язання	–	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом III</b>	<b>4 789</b>	<b>3 959</b>	<b>4 775</b>	<b>4 778</b>	<b>4 778</b>	<b>4 778</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	–	–	–	–	–	–

Стаття балансу	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	463	5 096	–	–	–	–
Векселі видані	–	3 530	–	–	–	–
Кредиторська заборгованість за товари	–	–	4 510	–	1	–
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	–	–	6	–	–	–
з бюджетом	1	1	–	1	1	2
з позабюджетних платежів	–	–	–	–	–	–
зі страхування	3	4	–	3	2	2
з оплати праці	7	9	–	6	3	5
з учасниками	–	–	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	–	–	–	–	–	–
Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття, утримуваними для продажу	–	–	–	–	–	–
Інші поточні зобов'язання	845	2 588	1 129	1 244	1 279	1 296
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>1 319</b>	<b>11 228</b>	<b>5 645</b>	<b>1 254</b>	<b>1 286</b>	<b>1 305</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	–	–	–	–	–	–
<b>Баланс</b>	<b>6 568</b>	<b>14 077</b>	<b>7 272</b>	<b>2 814</b>	<b>2 753</b>	<b>2 767</b>

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

Стаття	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010
<b>I. Фінансові результати</b>						
Дохід від реалізації продукції	111	364	10 429	55	104	71
Податок на додану вартість	19	61	1 738	9	17	12
Акцизний збір	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	–	–	–	–	–	–
<b>Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>93</b>	<b>303</b>	<b>8 691</b>	<b>46</b>	<b>87</b>	<b>59</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	5	50	8 003	4	4	12
<b>Валовий:</b>						
<b>прибуток</b>	<b>88</b>	<b>253</b>	<b>688</b>	<b>42</b>	<b>83</b>	<b>47</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Інші операційні доходи	5 127	3 942	78	1	1	–
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	–	–	–	–	–	–
Адміністративні витрати	191	446	384	74	103	65
Витрати на збут	80	184	160	9	11	4
Інші операційні витрати	5 176	3 987	213	2	7	–
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	–	–	–	–	–	–
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>						
<b>прибуток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>232</b>	<b>422</b>	<b>–</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>22</b>
Доход від участі в капіталі	–	–	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	2	2	–	–	–	–
Інші доходи	–	10 269	1 049	–	–	–
Фінансові витрати	217	1 035	2 099	18	31	7
Витрати від участі в капіталі	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	–	10 268	981	–	–	69
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування</b>						
<b>прибуток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>447</b>	<b>1 454</b>	<b>2 022</b>	<b>60</b>	<b>68</b>	<b>98</b>
Від вибуття активів і погашення зобов'язань унаслідок припинення діяльності	–	–	–	–	–	–
прибуток	–	–	–	–	–	–
збиток	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток від звичайної діяльності	92	116	16	–	2	–
Доход з податку на прибуток від звичайної діяльності	–	–	–	–	–	–
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>						
<b>прибуток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>539</b>	<b>1 570</b>	<b>2 038</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>98</b>
Надзвичайні:						

Стаття	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010
доходи	-	-	-	-	-	-
витрати	-	-	-	-	-	-
Податки з надзвичайного прибутку	-	-	-	-	-	-
Частки меншості	-	-	-	-	-	-
<b>Чистий:</b>						
<i>прибуток</i>	-	-	-	-	-	-
<i>збиток</i>	539	1 570	2 038	60	70	98