

Рейтинговий звіт INRI 001-021 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 – 15 000 000,0 грн. на загальну суму: 15 000 000,0 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 визначення:	15.12.2006 р.
Дата оновлення:	19.11.2013 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 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Інекс Ріал Істейт» за I-IV кварталами та 2012 рік у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу

Дата	15.12.2006	29.10.2010	23.12.2010	28.04.2011	19.11.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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 прийняття участі ТОВ «Інекс Ріал Істейт» у будівництві житлової нерухомості: підприємство як інвестор реалізувало проект будівництва житлового будинку загальною площею 5,35 тис. кв. м по пр. Перемоги, 151А, у м. Чернігові.

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

- залежністю своєчасного та повного виконання зобов'язань за дисконтними облігаціями від термінів реалізації інвестиційно-будівельних проектів, які перебувають на початковій стадії реалізації;
- від'ємним значенням власного капіталу підприємства (станом на 31.12.2012 р. – (-) 3,4 млн. грн.);
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Активи	7 272	2 814	2 771	2 303	2 268	2 290	2 274	2 301
Довгострокові фінансові інвестиції	554	809	741	741	741	741	741	741
Запаси	1 375	1 374	1 388	999	1 005	1 016	1 023	1 033
Дебіторська заборгованість	5 329	619	635	550	414	531	507	526
Власний капітал	(3 148)	(3 218)	(3 335)	(3 351)	(3 365)	(3 376)	(3 374)	(3 373)
Довгострокові зобов'язання	4 775	4 778	4 778	4 778	4 778	4 778	4 778	4 778
Інші поточні зобов'язання	1 129	1 244	1 325	876	851	884	866	890

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інекс Ріал Істейт»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	8 691	87	82	517	3	18	30	43
Валовий прибуток (збиток)	688	83	65	68	3	18	30	43
Операційний прибуток (збиток)	9	(37)	(41)	(7)	(14)	(15)	(13)	(22)
Чистий прибуток (збиток)	(2 038)	(70)	(117)	(15)	(14)	(25)	(23)	(22)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інекс Ріал Істейт»

Загальна інформація ТОВ «Інекс Ріал Істейт» було 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 надання послуг у сфері нерухомості (продаж, купівля, оренда об'єктів нерухомості на первинному й вторинному ринку, іпотека, супровід угод, консультації) та будівельно-інвестиційна діяльність.

Операційна діяльність У IV кварталі 2007 року було введено в експлуатацію житловий будинок загальною площею 5 350 кв. м. по пр. Перемоги, 151А (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 30.10.2007 р.), при реалізації проекту будівництва якого ТОВ «Інекс Ріал Істейт» виступило Інвестором.

На сьогодні ТОВ «Інекс Ріал Істейт» приймає участь (як інвестор та замовник) у реалізації низки проектів у м. Чернівці.

У ході будівництва ТОВ «Інекс Ріал Істейт» здійснює постачання основних будівельних матеріалів, контролює якість будівельних робіт, цільове використання грошових коштів, об'ємів виконаних робіт, графіків виконання будівельно-монтажних робіт, ведення необхідної документації з будівництва тощо.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу ТОВ «Інекс Ріал Істейт» становила 2 301,0 тис. грн. Несуттєве скорочення протягом 2012 року на 2,0 тис. грн. було зумовлено, насамперед, проведенням взаєморозрахунків з контрагентами та зменшенням залишків грошових коштів на рахунках підприємства. У році, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець 2012 року мав від'ємне значення на рівні (-) 3 373,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів. Позикові ресурси підприємства на кінець періоду, що аналізувався, було представлено коштами, які надійшли від розміщення дисконтних облігацій власного випуску – 4 552,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 1 033,0 тис. грн. (44,9% активів – акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів). На більш ліквідні активи – поточну дебіторську заборгованість (526,0 тис. грн. - видані аванси, заборгованість бюджету тощо); фінансові інвестиції (741,0 тис. грн.) приходилось 22,9% та 32,2% активів підприємства відповідно.

Діяльність ТОВ «Інекс Ріал Істейт» протягом 2012 року була збитковою, що було пов'язано насамперед зі здійсненням витрат на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами, оплату праці тощо. При цьому доходи формувались за рахунок надходжень від надання посередницьких послуг. За результатами 2012 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 22,0 тис. грн.

Боргові інструменти Фінансові зобов'язання ТОВ «Інекс Ріал Істейт» станом на 31.12.2012 р. було представлено заборгованістю за розміщеними дисконтними облігаціями серії А на суму 4 552,0 тис. грн. Погашення облігацій за номінальною вартістю (15 000 тис. грн.) заплановано на 2017 рік. Підприємство не використовує у поточній діяльності банківські кредити.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
I. Необоротні активи	567	818	748	744	744	743	743	743
Основні засоби	13	9	7	3	3	2	2	2
Довгострокові фінансові інвестиції	554	809	741	741	741	741	741	741
II. Оборотні активи	6 705	1 995	2 023	1 559	1 524	1 547	1 531	1 558
Запаси								
виробничі запаси	22	21	21	23	23	23	23	22
незавершене виробництво	904	904	918	976	982	993	1 000	1 011
товари	449	449	449	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1	2	3	0	2	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:								
з бюджетом	215	207	201	109	103	99	97	96
за виданими авансами	411	410	409	409	409	409	409	430
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 702	0	22	32	5	23	1	430
Грошові кошти та їх еквіваленти	0	2	0	10	0	0	1	0
Інші оборотні активи	1	0	0	0	0	0	0	0
III. Витрати майбутніх періодів	0	1	0	0	0	0	0	0
IV. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	7 272	2 814	2 771	2 303	2 268	2 290	2 274	2 301
Пасив								
I. Власний капітал	(3 148)	(3 218)	(3 335)	(3 351)	(3 365)	(3 376)	(3 374)	(3 373)
Статутний капітал	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 148)	(4 218)	(4 335)	(4 351)	(4 365)	(4 376)	(4 374)	(4 373)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	4 775	4 778	4 778	4 778	4 778	4 778	4 778	4 778
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	4 551	4 552	4 552	4 552	4 552	4 552	4 552	4 552
Відстрочені податкові зобов'язання	224	226	226	226	226	226	226	226
IV. Поточні зобов'язання	5 645	1 254	1 328	876	855	887	870	896
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 510	0	0	1	2	3	2	2
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з одержаних авансів	6	0	0	0	0	0	0	0
з бюджетом	0	1	0	0	0	0	0	0
зі страхування	0	3	0	0	0	0	1	2
з оплати праці	0	6	0	0	2	0	1	2
Інші поточні зобов'язання	1 129	1 244	1 325	875	851	884	866	896
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	7 272	2 814	2 771	2 303	2 268	2 290	2 274	2 301

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інекс Ріал Істейт»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації продукції	8 691	87	82	517	3	18	30	43
Собівартість реалізованої продукції	8 003	4	17	449	0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	688	83	65	68	3	18	30	43
Інші операційні доходи	78	1	0	0	0	0	0	0
Адміністративні витрати	384	103	102	73	17	33	43	0
Витрати на збут	160	11	4	2	0	0	0	0
Інші операційні витрати	213	7	0	0	0	0	0	55
Операційний прибуток (збиток)	9	(37)	(41)	(7)	(14)	(15)	(13)	(12)
Інші доходи	1 049	0	0	0	0	0	0	0
Фінансові витрати	2 099	31	7	8	0	10	10	10
Інші витрати	981	0	69	0	0	0	0	0
Прибуток (збиток) до оподаткування	(2 022)	(68)	(117)	(15)	(14)	(25)	(23)	(22)
Податок на прибуток від звичайної діяльності	16	2	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(2 038)	(70)	(117)	(15)	(14)	(25)	(23)	(22)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Інекс Ріал Істейт»