

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

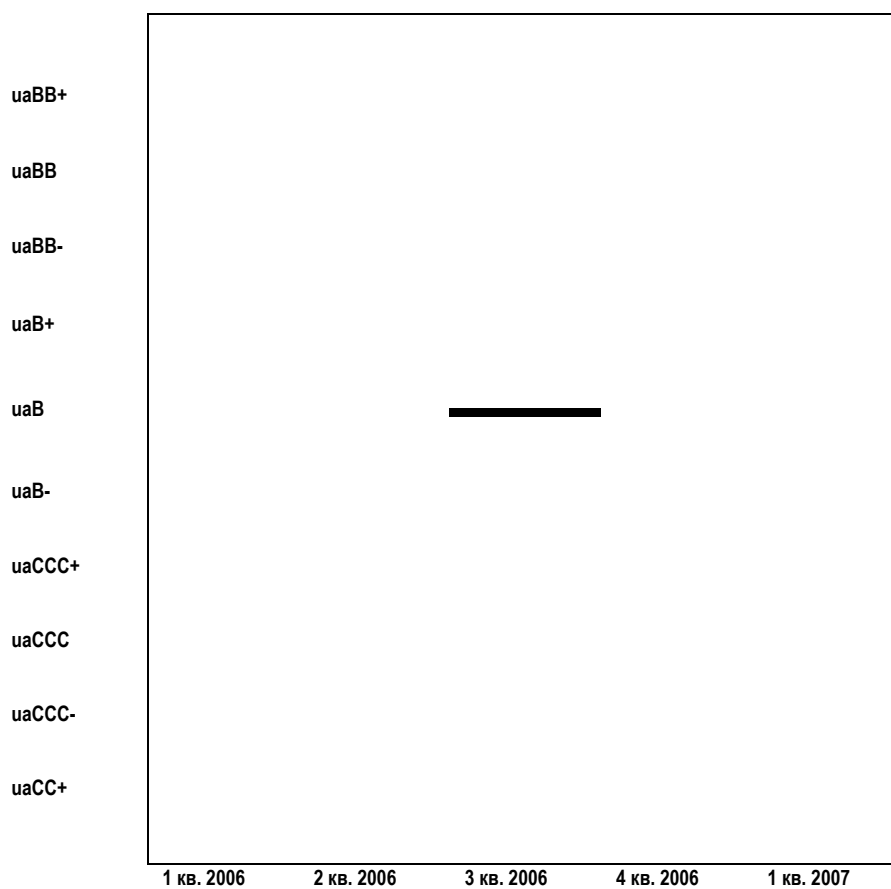
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Українською Національною шкалою кредитних рейтингів
Тип боргового інструменту:	іменні безпроцентні (цільові) облігації з додатковим забезпеченням
Емітент:	Закрите акціонерне товариство «Інкомпані»
Серія:	А, В
Загальний обсяг випуску:	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:	ua B
Прогноз:	стабільний
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 Тристоронній 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.

Зміст

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ	7
1.1. Основні відомості про ЗАТ «Інкомпані»	7
1.2. Організаційна структура та органи управління Емітентом	8
2. ОГЛЯД ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПОЗИЧАЛЬНИКА/ЕМІТЕНТА.....	10
2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового (операційного середовища) м. Запоріжжя.....	10
2.1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості, динаміка та тенденції розвитку	10
2.1.2. Юридичні аспекти залучення коштів для здійснення фінансування будівництва.....	13
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЗАТ «ІНКОМПАНІ»	16
3.1. Реконструкція гуртожитку під житловий будинок по вул. Радгоспній, 26-А.....	16
3.2. Об'єкт незавершеного будівництва по пр. Ювілейний, 3	18
4. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	22
4.1. Інформація про запланований випуск облігацій.....	22
4.2. Інформація про поручителя.....	23
5. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	25
5.1. Аналіз структури балансу	25
5.2. Інформація про банківські позики.....	27
5.3. Аналіз динаміки показників фінансово-господарської діяльності	28
6. СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ ТА ПЛАНОВІ ПОКАЗНИКИ ДІЯЛЬНОСТІ	30
ВИСНОВКИ	
ДОДАТКИ	

1. Загальна інформація

1.1. Основні відомості про ЗАТ «Інкомпані»

Закрите акціонерне товариство «Інкомпані» (далі ЗАТ «Інкомпані») зареєстровано Виконавчим комітетом Запорізької міської ради 18 березня 1999 року, Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серія А00 №204577, код за ЄДРПОУ 30293590.

Юридична адреса: м. Запоріжжя, вул. Радгоспна, буд. 26-А.

Фактична адреса: м. Запоріжжя, вул. Радгоспна, буд. 26-А.

Основними напрямками діяльності ЗАТ «Інкомпані» відповідно до Статуту, є: загальне будівництво будівель (нові роботи, роботи із заміни, реконструкції і оновлення); виконання будівельно-монтажних робіт господарським способом. підготовка до продажу і здавання у найм нерухомості; здавання у найм власної і державної нерухомості виробничо-технічного і культурного призначення; здача в наймання власної і державної нерухомості невиробничого призначення; посередницькі послуги купівлі-продажу продукції виробничо-технічного призначення; оптова торгівля недержавних організацій, окрім споживчої кооперації; інші види оптової торгівлі.

Зараз ЗАТ «Інкомпані» здійснює реалізацію трьох проектів спорудження будинків у м. Запоріжжі, будівництво яких перебуває на різних стадіях.

На стадії розробки проекту: будівництво офісного центру на пр. Леніна (Товариство є Замовником/Забудовником). Проект здійснення будівництва офісного центру загальною площею 1 362,00 м² по пр. Леніна, який перебуває на стадії проектування.

На стадії завершення реконструкції: реконструкція будівлі гуртожитку в житловий 70 квартирний будинок по вул. Радгоспній, 26-А (Товариство є Замовником). Проект здійснення будівництва та реконструкції 70-ти квартирних 6-ти поверхового житлового будинку загальною площею 5 379,02 м² по вул. Радгоспній 26-А, м. Запоріжжя (19,51 % залучених коштів), який перебуває на завершальній стадії реконструкції.

На стадії підготовчого періоду: добудова 16-ти поверхового житлового будинку – об'єкта незавершеного будівництва по пр. Ювілейний, 3 (Товариство є Замовником). Проект здійснення будівництва 62-квартирного 16-ти поверхового житлового будинку загальною площею 5 482,41 м² по пр. Ювілейний, 3, м. Запоріжжя (80,49 % залучених коштів), який знаходиться на стадії підготовки до будівництва.

З метою фінансування будівництва об'єктів за адресами вул. Радгоспна, 26-А і пр. Ювілейний, 3 товариство планує випустити безпроцентні (цільові) облигації серій А, В загальним номінальним обсягом 7 608 079,47 грн., які є предметом рейтингування. Погашення облигацій здійснюватиметься частиною новозбудованого житла: серії А – частиною будинку за адресою пр. Ювілейний, 3; серії В – частиною будинку за адресою вул. Радгоспна, 26-А.

Статутний фонд Товариства становить 92 500,00 грн., який за даними фінансової звітності повністю сплачений.

Таблиця 1.1.1 Склад акціонерів та їх частка у Статутному фонді ЗАТ «Інкомпані»

Акціонери товариства	Частка в СФ	
	грн.	%
Атаманчук Сергій Миколайович	56 425,00	61,00
Атаманчук Інеса Валентинівна	9 250,00	10,00
Атаманчук Михайло Сергійович	13 412,50	14,50
Атаманчук Тетяна Сергіївна	13 412,50	14,50
Всього	92 500,00	100,00

За даними ЗАТ «Інкомпані», підприємство не має дочірніх підприємств, філій й представництв та не володіє частками в статутних фондах інших юридичних осіб. Підприємство не входить до складу холдингових компаній, концернів, асоціацій тощо. Заходи регулюючих органів до підприємства не застосовувались, штрафи та санкції на суму що перевищують 10 000,00 грн. не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді.

Таким чином, ЗАТ «Інкомпані» є підприємством, головним завданням якого на сьогодні є реалізація трьох проектів з будівництва і реконструкції об'єктів нерухомості. Підприємство зводить житловий будинок, а також здійснює реконструкцію гуртожитку у м. Запоріжжі. Для фінансування цих проектів ЗАТ «Інкомпані» планує випустити іменні безпроцентні (цільові) облігації, які є предметом рейтингування.

1.2. Організаційна структура та органи управління Емітентом

Структура та повноваження органів управління ЗАТ «Інкомпані» є типовими для закритих акціонерних товариств.

Управління товариством та контроль за його діяльністю здійснюють:

вищий орган товариства – Загальні збори акціонерів;

виконавчий орган – Правління;

контрольний орган - Ревізійна комісія.

Вищим органом товариства є **Загальні збори акціонерів**, в яких беруть участь акціонери або призначені ними представники. Останні можуть бути постійними або призначатися на певний термін. Акціонери мають кількість голосів, пропорційну до розміру їхніх часток у статутному фонді. До компетенції Загальних зборів акціонерів належать вирішення питань, що передбачені законодавством та визначені Статутом.

Рішення про внесення змін до Статуту, у тому числі зміна розміру його статутного капіталу та про припинення діяльності товариства, призначення ліквідаційної комісії, затвердження ліквідаційного балансу приймається більшістю не менш як у $\frac{3}{4}$ голосів присутніх на Зборах акціонерів.

Затвердження річних результатів діяльності АТ, включаючи його дочірні підприємства, філії та представництва, затвердження звітів і висновків ревізійної комісії, порядку розподілу прибутку, строк та порядок виплати дивідендів, визначення порядку покриття збитків; прийняття рішення про передачу ведення реєстру власників іменних цінних паперів; обрання або відкликання членів виконавчого та інших органів АТ; прийняття рішень щодо відчуження майна АТ або укладення угод на суму, що становить більше ніж 1 000 000,0 (один мільйон Євро) за офіційним курсом НБУ на день їх укладання; затвердження внутрішніх Положень АТ вважаються прийнятими простою більшістю голосів акціонерів, які беруть участь у Зборах.

Загальні збори скликаються при необхідності, але не рідше одного разу на рік та вважаються повноважними, якщо на них присутні акціонери або їх представники, які володіють у сукупності більш як 60% голосів.

Виконавчим органом товариства є **Правління**. Головою виконавчого органу є Голова правління. Головою та членами правління можуть бути як акціонери, так і особи, які перебувають з АТ у трудових відносинах. Членами правління не можуть бути особи, які є членами ревізійної комісії. Правління проводить засідання не рідше одного разу в місяць. Правління вирішує усі питання діяльності АТ, за винятком тих, що належать до компетенції Загальних зборів. Засідання правління правомочне приймати рішення з питань порядку денного, якщо на засіданні присутні більше половини членів правління. Рішення правління буде вважатися прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини членів правління, присутніх на засіданні. Якщо під час голосування голоси розподілилися порівну, то голос Голови правління (під час відсутності голови правління - заступника голови) дає перевагу.

Контроль за господарською діяльністю виконавчого органу здійснює **Ревізійна комісія**, що обирається Загальними зборами Акціонерів. Кількісний склад Ревізійної комісії та термін її повноважень визначаються Загальними зборами. Керує Ревізійною комісією її голова. Ревізійна комісія доповідає про результати проведених нею перевірок Загальним зборам. Ревізійна комісія складає висновок по річних звітах та балансах, без якого Загальні збори Акціонерів не мають права затверджувати баланс товариства.

Таблиця 1.2.1 Інформація про посадових осіб ЗАТ «Інкомпані»

П.І.Б	Посада	Рік народження	Освіта, кваліфікація	Виробничий стаж /на посаді, р.	Посада на попередніх місцях роботи за останні п'ять років
Атаманчук Сергій Миколайович	Голова правління	1964	вища	21,25 / 3,75	<ul style="list-style-type: none"> 2002р. – Заступник директора з постачання ТОВ «Конкорт»; з 2002р. – Голова правління ЗАТ «Інкомпані».
Абросімова Н.В.	головний бухгалтер	1979	Середня, спеціальна	11,75 / 3	<ul style="list-style-type: none"> 1999-2003р. – бухгалтер ОВ ПКП «Промінвестресурс»; з 2003р. – Головний бухгалтер ЗАТ «Інкомпані».

Станом на 30.06.2006 року кількість штатних працівників ЗАТ «Інкомпані» складає 33 особи.

2. Огляд зовнішнього середовища та характеристика інвестиційно-будівельної діяльності позичальника/емітента

2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового (операційного середовища) м. Запоріжжя

2.1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості, динаміка та тенденції розвитку

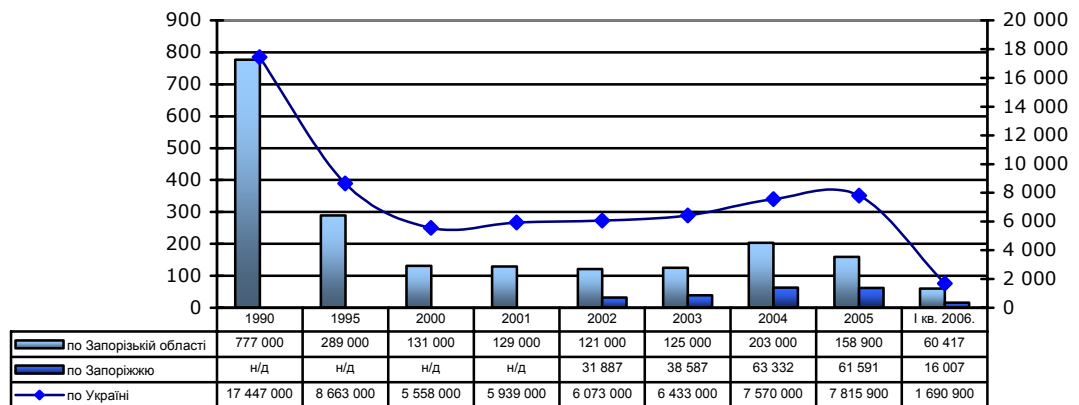
Українська економіка в останні 5 років демонструє високі темпи зростання. Загальне зростання української економіки позначилося на обсягах капітальних інвестицій, у тому числі і на будівництві.

Останнім часом в Україні спостерігається тенденція до зростання обсягів житлового будівництва. За даними Комітету статистики України, в період з 2000 до 2004 року обсяги введеного в експлуатацію житла зросли на 36,1% - з 5,6 млн. до 7,6 млн. м² загальної площі. В 2005 році було введено 7,8 млн. м² житла, що на 3% більше, ніж минулого року.

Запоріжжя - це велике індустріальне місто з населенням близько 840 тис. чол. Рівень доходу населення Запоріжжя є достатньо високим: середньомісячна заробітна плата за період з початку 2006 року в Запорізькому регіоні на 7% більша від середньомісячної заробітної плати в Україні. Незважаючи на це житловий фонд міста має високий рівень зношеності. За даними управління житлового господарства Запорізької міської ради, на сьогодні у комунальній власності міста перебуває більше ніж 4 тис. будинків – це 11 млн. м² житла. З них 8% були збудовані до 1919 року. Поряд з існування старого житлового фонду, темпи будівництва нового житла в місті є невисокими.

Протягом 2002 – 2005 років та I півріччя 2006 року місту притаманна загальноукраїнська тенденція зростання обсягів будівництва та введення житлових будинків в експлуатацію. Протягом останніх чотирьох періодів обсяги введення в експлуатацію житла збільшилися у двічі, в 2005 році було введено в експлуатацію 61 591 м² житлової площі (з них 34 тис. м² – за рахунок індивідуальних забудовників), або 39% таких площ по області. В I кварталі поточного року в місті було введено в експлуатацію 16,0 тис. м² житла та до кінця року міська влада планує значно збільшити обсяги капітального будівництва, в тому числі будівництва житла.

Компанії-забудовники відзначають, що в останній час потреби споживачів значно зросли. Зараз нова квартира, що продається, обладнана металопластиковими вікнами, лічильниками, пластиковою сантехнікою, автономним опаленням. Все частіше замовляють дизайнерське оформлення квартири, яке, як правило, виконують дочірні підприємства компанії-забудовника. Продавці житла на первинному ринку намагаються забезпечити мешканців найповнішою інфраструктурою, тому часто на перших поверхах житлових будинків передбачені площі для соціально-побутових приміщень (магазин, аптека, перукарня). На підземних рівнях розміщують паркінги для автомобілів. Деякі компанії не передають нові будинки у відомство ЖЕКів, а створюють власну інфраструктуру, яка обслуговує новобудови.

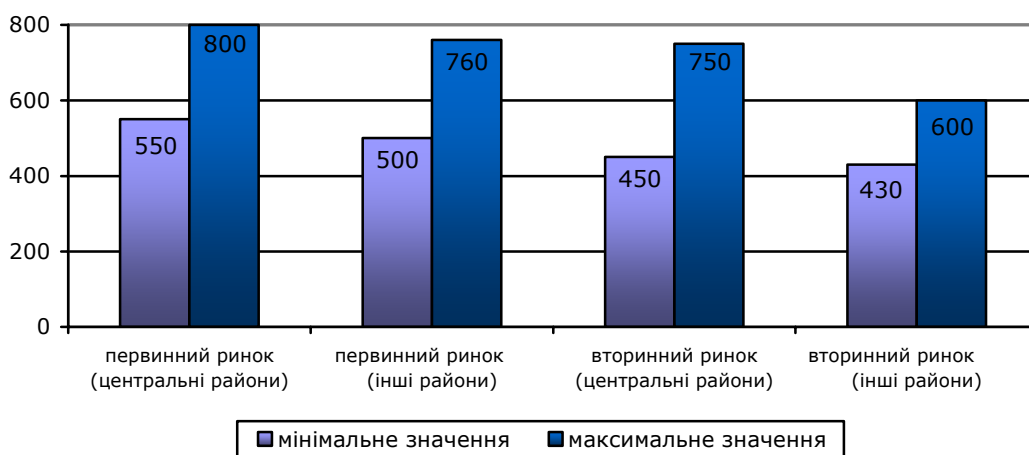


Діаграма 2.1 Динаміка введення житла в Україні, Запоріжжі та Запорізької області (тис. м²)

Джерело: Держкомстат України

Вартість 1 м² в новозбудованому будинку перебуває в межах 450 – 800 дол. США. Ціни на нове житло відповідають цінам, що встановилися в таких промислових обласних центрах, як Дніпропетровськ, Донецьк, Харків, їх зростання відповідає загальноукраїнській динаміці.

На вартість житла м. Запоріжжя впливають такі чинники: співвідношення попиту та пропозиції, наявність розвинутої інфраструктури, транспортних розв'язок, престижність району. Специфічним фактором для обласного центру залишається рівень екологічного забруднення. Мешканці Запоріжжя воліють купувати житло в зонах, які вважаються екологічно чистими. Ціни на житло в таких районах майже однакові з вартістю житла в центрі міста.



Діаграма 2.2 Діапазон середніх цін на квартири в м. Запоріжжі (в дол. США за м²)

за даними компанії «РЕД» (www.red.kiev.ua)

Можна назвати декілька основних причин, чому мешканці Запоріжжя воліють купувати нове житло. Це, насамперед, відносно невисока вартість, порівняно з житлом на «вторинному» ринку, більший метраж квартири, можливість перепланування, наявність розвинутої інфраструктури, надійність нових будинків, порівняно зі зношеним житловим фондом. Значний вплив на вартість житла має район розташування об'єкта нерухомості.

Таблиця 2.1.1 Класифікація районів м. Запоріжжя за рівнем попиту (умовно приймається район, що має найбільший попит з показником 1)

Район	Показник рівня попиту
Центр, район «Малого ринку»	1
Бородінський	0,9
Південний	0,85
Космос	0,8
Правий берег	0,8
Шевченківський	0,8
Хортицький	0,8
Осипенківський, Павло-Кічкас, селище «Зелений Яр», «ДД»	не користуються попитом

На первинному ринку будівництва в м. Запоріжжі найактивнішими є такі компанії: «Арсенал», ВАТ «Запорізький Домобудівний комбінат», ПСК «Константа», ХК «Київмісьбуд», ТОВ «Форум-Інвестбуд». Крім того існують компанії, що здійснюють одиночне будівництво: «Інкомпані», «Постулат», «Форт», «ФОРУМ-ІНВЕСТБУД».

Таблиця 2.1.2 Інформація про ключові об'єкти будівництва м. Запоріжжя

Назва компанії-забудовника	Ціна за 1 м ² , дол. США	Прогнозний термін введення в експлуатацію	Стан об'єкта при здачі	Умови продажу
ТОВ «Постулат»	600 дол. США	грудень 2006 р.	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, балкони й лоджії заklenі, двері металеві, розведення електрики мідна з електролічильник, водопровід і каналізація пластикова з лічильниками холодної й гарячої води.	При готівковому (безготівковому) розрахунку оплачується 30% вартості квартири й укладається договір попередньої купівлі-продажу.
ВАТ Запорізький Домобудівний Комбінат»	1 - 9 поверх: 600 дол. США, з 10 поверху: 580 дол. США	н/д	Стіни - шпаклівка, стелі - фарба, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація пластикова	При готівковому (безготівковому) розрахунку оплачується 30% вартості квартири.
ЗАЗ «Інвестбуд»	700 дол. США	II квартал 2007 року	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація пластикова	На 01.03.06 продажі припинені
Київміськбуд, Банк «Аркада»	700 дол. США, 11-12 поверхи: знижка 5%, 13-14 поверхи: знижка 10%	н/д	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація пластикова	При готівковому (безготівковому) розрахунку оплачується 30% вартості квартири й укладається договір. Кредит банку «Аркада», який створив свій фонд фінансування будівництва й кредитує під 17-18% річних.
ЗАТ «Інкомпані» ПЛАНЕТА КОМФОРТУ	600 дол. США	III квартал 2006 року	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація пластикові, двокоштурні газові казани в кожній квартирі, паркинг	При готівковому (безготівковому) розрахунку оплачується 40% вартості квартири й укладається договір попередньої купівлі-продажу.
	440 дол. США 490 дол. США	III квартал 2007 року	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація пластикова	При готівковому (безготівковому) розрахунку оплачується 30% вартості квартири й укладається договір попередньої купівлі-продажу.

Назва компанії-забудовника	Ціна за 1 м ² , дол. США	Прогнозний термін введення в експлуатацію	Стан об'єкта при здачі	Умови продажу
ПСК Константа	720 дол. США	2008 рік	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація пластикова	При готівковому (безготівковому) розрахунку оплачується 30% вартості квартири й укладається договір попередньої купівлі-продажу.
«Арсенал»	430-520 дол. США 570 дол. США 470 дол. США 470 дол. США	квітень 2006р. вже введений вересень 2006р. березень 2007р.	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація пластикова	При готівковому (безготівковому) розрахунку оплачується 30% вартості квартири й укладається договір попередньої купівлі-продажу.
ТОВ «ФОРУМ-ІНВЕСТБУД»	620 дол. США	жовтень 2006 р.	Стіни - штукатурка, стелі - штукатурка, вікна – метало пластикові, двері металеві, розведення електрики мідна, водопровід і каналізація виведені металеві стояки без розведення	На 01.03.06 продажі припинені

Одним з найвагоміших факторів, що пояснює високі ціни на об'єкти будівництва, є стійкий попит. Найбільшим попитом сьогодні користується житло підвищеної комфортності з поліпшеним плануванням, середнього рівня цін.

За результатами 2005 року мешканці Запоріжжя найбільше купували 1-2 кімнатні квартири (більше 70% всього реалізованого попиту).

Отже, протягом 2002-2005 років та I півріччя 2006 року Запоріжжю притаманна загальноукраїнська тенденція зростання обсягів будівництва та введення житлових будинків в експлуатацію. Ціни на нове житло відповідають цінам, що встановилися в таких промислових обласних центрах, як Дніпропетровськ, Донецьк, Харків, їх зростання відповідає загальноукраїнській динаміці. Основним фактором, що впливає на рівень цін залишається високий попит на житло підвищеної комфортності з поліпшеним плануванням, середнього рівня цін та розвинутою інфраструктурою району. Це найбільшою мірою реалізовується в новобудовах.

2.1.2. Юридичні аспекти залучення коштів для здійснення фінансування будівництва

Інвестування в будівництво до 1 січня 2004 року здійснювалось шляхом укладання відповідних інвестиційних договорів на будівництво, що відбувалося відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативних актів.

В липні 2001 року набув чинності Закон України №2664 «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», який встановлює загальні правові засади у сфері надання фінансових послуг, здійснення регулятивних та наглядових функцій за діяльністю з надання фінансових послуг. Відповідно до цього нормативного акта залучення грошових коштів для фінансування будівництва за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають ознаки договорів довірчого управління грошовими коштами. Відповідно до вказаного вище Закону та ст. 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність» довірче управління фінансовими активами, грошовими коштами є фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню відповідно до законодавства і, яка після 1 січня 2004 року, повинна надаватись лише фінансовими закладами.

Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978, який був прийнятий 19.06.2003 року, визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами. Цим Законом внесені певні зміни відносно можливості здійснення житлового будівництва за окремими договірними схемами, які передбачають залучення для цього грошових коштів фізичних та юридичних осіб, введені жорсткі обмеження до осіб, які мають право залучати грошові кошти в житлове будівництво. Відповідно до Закону підприємства, які не відповідають вимогам управляючих, починаючи з 1 січня 2004 року, не можуть залучати грошові кошти фізичних та юридичних осіб на будівництво шляхом укладання договорів, які передбачають здійснення довірчого управління грошовими коштами. Окрім цього, 14.01.2006 року набрали чинності зміни до Закону «Про інвестиційну діяльність», яким забороняється використовувати інвестиційні угоди для залучення коштів у будівництво житла.

Відповідно до Закону №978 повноваження із залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) і фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність цих фондів полягає в тому, що при входженні у ФФБ його акціонери вносять грошові кошти в довірче управління з метою отримання нерухомості у власність у випадку закриття фонду. При створенні ФОН кошти вкладаються у сертифікати фонду, власник яких отримує дохід від інвестицій в проекти з нерухомістю накопиченого капіталу. Зараз в Україні вже створено декілька ФФБ, а ФОН поки що відповідного розвитку не отримали.

ФФБ та ФОН не є юридичними особами, і управлінням їхньою діяльністю займається управитель, який обов'язково має статус фінансової установи. Щоб підвищити гарантії виконання фінансовою компанією обов'язків перед інвесторами, законодавчо прийняті обмеження використання грошових коштів довіритель, а також, введено обов'язкове страхування ризиків будівельно-монтажних робіт, порушення термінів будівництва, неякісного виконання робіт та інше. Змінами до вищезазначеного Закону від 15.12.2005 року було дозволено управителям ФФБ залучати та інвестувати кошти в будівництво необмеженої кількості об'єктів, що з одного боку дозволятиме управителю вкладати кошти в менш ризиковані будівельні проекти, а з іншого – недобросовісний управитель може використовувати цей механізм для будівництва фінансової піраміди.

Основним недоліком фінансування проектів через фонди є складність адміністрування їх діяльності з боку забудовника і відсутність можливості створення вторинного ринку для інвестора. Таким чином, цей вид фінансування погано відповідає потребам портфельного інвестора і більше зорієнтований на залучення коштів з боку кінцевих покупців нерухомості.

Також в українському правовому полі існує декілька варіантів фінансування будівництва за допомогою цінних паперів. Зараз в Україні набула популярності практика залучення грошових коштів шляхом розміщення безпроцентних (цільових) облігацій, предметом погашення яких виступає квартира або житлова/нежитлова площа. Як правило, такі облігації випускають підприємства, що виступатимуть у ролі забудовника або інвестора, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором (власником облігацій). Емітенту цих облігацій надається фінансування під безпроцентні цінні папери, що знімає навантаження з обслуговування процентного боргу. На інтерес інвестора впливають ліквідність облігацій, які обертаються на фондовому ринку, та очікуване зростання їх курсової вартості.

Крім цього, процедура емісії облігацій в Україні добре прописана і є прозорою та зрозумілою для фондових операторів, що не завжди можна сказати про інші інструменти.

Прозорість операцій з облігаціями і можливість виводу їх у лістинг бірж і торговельних систем створюють підстави для організації ліквідного вторинного ринку. Для банків такі цінні папери цікаві і як якісний заставний актив.

Проте широке застосування схеми фінансування будівництва за допомогою випуску облігацій може припинитись вже у травні 2008 року. Це пов'язано з набранням чинності 12 травня 2006 року нової редакції Закону «Про цінні папери й фондовий ринок України», прийнятий 23 лютого 2006 року, що вводить обмеження максимального розміру емісії облігацій юридичними особами на рівні трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, надаваного третіми особами. Беручи до уваги специфіку будівельного бізнесу, яка передбачає залучення значного обсягу коштів на будівництво, які, як правило, в багато разів перевищують не тільки власний капітал, але й валюту балансу, можна прогнозувати що протягом наступних двох років будівельні компанії спробують «запаситися» цим борговим інструментом і наростити власний капітал.

3. Характеристика інвестиційно-будівельної діяльності ЗАТ «Інкомпані»

ЗАТ «Інкомпані» не має досвіду здійснення фінансування та реалізації будівельних проектів.

Зараз ЗАТ «Інкомпані» у якості Замовника веде реконструкцію гуртожитку в 6-ти поверховий 4-х під'їзний житловий будинок по вул. Радгоспній, 26-А загальною проектною площею квартир 4 736,87 м² та добудову об'єкта незавершеного будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями по пр. Ювілейний, 3 загальною проектною площею квартир 5 482,41 м² у м. Запоріжжі.

3.1. Реконструкція гуртожитку під житловий будинок по вул. Радгоспній, 26-А

Ділянка для існуючої 5-поверхової будівлі площею 0,848 га розташована в Космічному житловому районі та обмежена з південно-східного боку територією школи, з північно-західного – територіями скверу по вул. Радгоспній і торгово-розважальним комплексом «Старий парк», з інших боків – п'ятиповерховими будинками.

Земельна ділянка під реконструкцію гуртожитку в житловий будинок по вул. Радгоспній, 26-А площею 0,7 га взята в оренду Товариством згідно з рішенням Запорізької міської ради № 415/9 від 25.10.01, № 222/8 від 25.07.02 терміном до 29.03.2008 р. Договір оренди на стадії підписання.

ЗАТ «Інкомпані» отримало архітектурно-планувальне завдання від Управління архітектури та містобудування Запорізької міської ради 02.02.2005 р, узгодило проект реконструкції гуртожитку зареєстрований за № 313 від 19.07.05 та отримало дозвіл на виконання будівельних робіт № 509 від 26.09.05 строком дії до 30.06.07, а також уклало Договір підряду № 18 від 15.06.2005 р. на підготовчі і будівельно-монтажні роботи з ТОВ «Запоріжрембудкомплект».



Малюнок 3.1. Об'єкт реконструкції житлового будинку по вул. Радгоспній, 26-А у м. Запоріжжі станом на 29.08.2006 року

Проектом реконструкції передбачено перепланування гуртожитку під квартири, перегородки – газобетоні, гіпсокартоні, теплоізоляція стін ззовні з пінополістеролу;

надбудова шостого поверху з газобетонних блоків; прибудова зашкленних лоджій по фасадах зі стінами із газобетонних блоків та монолітним залізобетонним перекриттям; прибудова з торців споруди сходів та ліфтів зі стінами із селікатної цегли; прибудова з дворового фасаду пасажирських ліфтів; вбудовані приміщення під офіси на 1-му поверсі; на п'ятому поверсі частина квартир розроблені на 2 поверхи; декоративне озеленення відведеної та прилеглої території обладнання господарських, спортивних та дитячих майданчиків.

Таблиця 3.1.1 Техніко – економічні показники проекту реконструкції гуртожитку в житловий будинок по вул. Радгоспній, 26-А

Показники	Од. виміру	Кількість
Поверховість	поверхів	6
Загальна кількість квартир у будинку		70
в тому числі:		
- 1-кімнатних	квартири	10
- 2-кімнатних		35
- 3-кімнатних		15
- 4 кімнатних		10
Загальна площа квартир	м ²	4 736,87
Площа забудови	м ²	1 337,0
Площа ділянки	га	8 481,0
Загальний будівельний об'єм	м ³	25 093,4
Площа вбудовано-прибудованих приміщень	м ²	974,87

ЗАТ «Інкомпані» набуває право власності на гуртожиток по вул. Радгоспній, 26-А згідно з договором № 1 про часткове будівництво та реконструкцію від 22.01.2003 із Запорізькою міською радою по закінченні будівництва будинку та здачі його в експлуатацію або до закінчення робіт, якщо Товариство виконає свої обов'язки. За умовами договору Товариство зобов'язане придбати на вторинному ринку за узгодженими із Запорізькою міською радою цінами і передати 27 квартир на суму експертної вартості будинку 672 789 грн. у власність сім'ям, які мешкають на законних підставах у гуртожитку по вул. Радгоспній 26-А площею з дотриманням мінімальних меж забезпечення житловою площею мешканців будинку. ЗАТ «Інкомпані» і Запорізька міська рада згідно з Додатковою угодою від 15.01.04 до договору № 1 про часткове будівництво та реконструкцію від 22.01.03 залучило ТОВ «Корпорація Арсенал», яке зобов'язане придбати квартири на ім'я Запорізької міської ради для відселення сімей з гуртожитку. Кожна придбана квартира передається Запорізькій міській раді за актом виконаних робіт. В акті зазначається вартість придбаної квартири та сума витрат, пов'язаних з оформленням документів. Для укладання договору купівлі-продажу квартири повинен бути підписаний протокол огляду запропонованого житлового приміщення всіма трьома сторонами та перераховані ЗАТ «Інкомпані» кошти для її придбання на рахунок ТОВ «Корпорація Арсенал».

В гуртожитку залишилось проживати 6 сімей, яким Компанія зобов'язана придбати квартири згідно вказаного вище договору. Перелік квартир запропонованих для переселення перебуває на розгляді і буде затверджений після сесії Запорізької міськради. Розгляд питання планується на жовтень 2006 року.

Компанія за інвестиційними договорами та договорами купівлі-продажу майнових прав вже реалізувала 67 квартир загальною проектною житловою площею 4247,4 м², або 96 % загальної площі квартир, під час розміщення облігацій планує реалізувати 3 квартири загальною проектною житловою площею 490 м², що складає 4 % від загальної площі квартир.

Таблиця 3.1.2 Графік виконання будівельних робіт на об'єкті по вул. Радгоспній, 26-А

Перелік робіт	Повна кошторисна вартість, тис. грн.	Період виконання	
		2006 рік	2007 рік
Зведення стін	379	Січень – травень, серпень	
Зведення стін сходово-ліфтових вузлів	104	Січень – лютий, травень – червень, серпень – вересень	
Облаштування перекриття	138	Липень, Вересень – жовтень	
Облаштування перекриття лоджій	128	Березень, серпень – вересень	
Огородження лоджій	93	Квітень, Червень, Серпень, Жовтень	
Монтаж сходів та супутні роботи	57	Березень, Липень, Вересень	
Будівництво ліфтових шахт	32	Квітень – червень, серпень – вересень	
Облаштування кривлі	612	Вересень – грудень	
Облаштування перегоронок	127	Червень, Жовтень – листопад	
Облаштування підлоги	502		Березень – квітень
Встановлення дверей	149		Лютий
Встановлення вікон і вітражів	410	Жовтень – листопад	
Внутрішні оздоблювальні роботи	390		Березень – травень
Зовнішні оздоблювальні роботи	520		Квітень – червень
Внутрішні сантехнічні роботи	305	Жовтень – грудень	Червень
Електромонтажні роботи	312		Січень – березень, Червень
Монтаж ліфтів	96		Квітень – червень
Облаштування інженерних мереж	94	Квітень, Липень, Вересень	
Благоустрій території	514	Серпень, Жовтень	Квітень – червень
Разом:	4 962,00		

Будівельні роботи ведуться без залучення кредитних коштів. Планові витрати на реконструкцію згідно проекту складають 15,71 млн. грн., витрати станом на 30.06.06 – 10,75 млн. грн.

На 30.06.2006 року ступінь будівельної готовності житлового будинку по вул. Радгоспній, 26-А складає 68%. Здача будинку в експлуатацію планується у II кварталі 2007 року.

3.2. Об'єкт незавершеного будівництва по пр. Ювілейний, 3

Ділянка існуючої незавершеної будівлі площею 0,5712 га розташована в Хортицькому районі та обмежена із заходу і сходу – вільними від забудови міськими землями, з півдня – червоною лінією пр. Ювілейний, яка проходить по краю тротуару, з інших боків – територіями житлових будинків.

ТОВ «Україно-Ізраїльське підприємство «ДБС Груп» є власником об'єкта незавершеного будівництва 16-ти поверхового монолітного житлового будинку по пр. Ювілейний, 3 згідно з договором купівлі-продажу № 466 від 04.07.2001 р. та орендарем земельної ділянки

0,5712 га, під будівництво згідно з договором оренди землі від 15.09.2004 року строком дії на 10 років.

Для здійснення добудови житлового будинку було укладено тристоронній договір будівельного підряду від 01.06.2005 р. між ТОВ «Україно-Ізраїльське підприємство «ДБС Груп» (далі – «Забудовник»), ЗАТ «Інкомпані» (далі – «Замовник») та ТОВ «Ремонтно-будівельна фірма «Запоріжрембудкомплект ЛТД» (далі – «Генпідрядник»).

За умовами договору в обов'язки Замовника входить: отримання дозволу на будівництво; забезпечення фінансування будівництва; забезпечення постачання будівельних матеріалів; здійснення контролю за строками, якістю ведення робіт та використанням коштів; забезпечення будівництва проектно-кошторисною документацією, технічним та авторським наглядом за веденням робіт. Забудовник в свою чергу передає Замовнику будівельний майданчик та розташований на ньому об'єкт незавершеного будівництва, будівельну документацію стосовно цього об'єкта та бере участь у роботі державної комісії з введення об'єкта в експлуатацію. Генпідрядник забезпечує завершення будівництва об'єкта відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації та технічних умов і вводить його в експлуатацію до II кварталу 2007 року; усуває протягом двох років з дати здачі об'єкта в експлуатацію виявлені дефекти та недоробки за свій рахунок по всіх видах робіт.

Участь Замовника за цим договором погашається шляхом передачі забудовником у власність Замовника 4 482,41 м², решта загальної площі 1 000,00 м² належить Забудовнику.



Малюнок 3.2 Об'єкт будівництва багатоквартирного житлового будинку по пр. Ювілейний, 3 у м. Запоріжжі станом на 29.08.2006 року

Будівництво передбачає організацію при домових площадок в північно-західній частині території, створення дитячих ігрових площадок, комплексне озеленення і благоустрій ділянки та прилеглих територій, створення штучного освітлення. В південно-східній частині ділянки планується гостьова автостоянка на 6 машиномісць.

Проектом передбачається із західної сторони будинку добудова двоповерхового спеціалізованого магазину «Товари для дітей» торговою площею 645,0 м² з автостоянкою для відвідувачів на 16 машиномісць на південний захід від магазину.

Таблиця 3.2.1 Техніко – економічні (проектні) показники проекту добудови об'єкта незавершеного будівництва житлового будинку по пр. Ювілейний, 3

Показники	Од. Виміру	Кількість
Поверховість	поверхів	16
Загальна кількість квартир у будинку		62
в тому числі:		
- 3-кімнатних	квартири	60
- 5-кімнатних двоповерхових		2
Загальна площа квартир	м ²	5 482,41
Площа забудови	м ²	454,38
Площа ділянки	га	0,3384
Загальний будівельний об'єм	м ³	22 719,00
Площа вбудовано-прибудованих приміщень	м ²	1 284,78
Будівельний об'єм вбудовано-прибудованих приміщень	м ³	5 344,00

Компанія за інвестиційними договорами та договорами купівлі-продажу майнових прав вже реалізувала 4 квартири загальною проектною житловою площею 317,85 м², або 5,8 % загальної площі квартир, під час розміщення облігацій планує реалізувати 43 квартир загальною проектною житловою площею 3 465,41 м², що складає 63,2 % від загальної площі квартир, 1 000,0 м², або 18,2 % загальної площі квартир після введення в експлуатацію належить забудовнику.

Таблиця 3.2.2 Графік виконання будівельних робіт на об'єкті по пр. Ювілейний, 3

Перелік робіт	Повна кошторисна вартість, тис. грн.	Період виконання	
		2006 рік	2007 рік
Корегування ПСД	200	Січень – вересень	
Підготовчі роботи	350	квітень – жовтень	
Встановлення баштового крану робота баштового крану	-	червень – липень серпень – грудень	січень – вересень
Зведення стін і перегородок 8 поверху	700	жовтень	
9 поверху	700	листопад	
10 поверху	700	грудень	
11 поверху	700		січень
12 поверху	700		лютий
13 поверху	700		березень
14 поверху	700		квітень
15 поверху	700		травень
16 поверху	700		червень
Облаштування кривлі	700		червень – серпень
Сантехнічні роботи	1800		квітень – листопад
Електромонтажні роботи	1500		травень – грудень
Монтаж ліфтів	600		жовтень – грудень
Встановлення вікон і дверей	750		березень – серпень
Оздоблювальні роботи	1750		квітень – грудень
Облаштування інженерних мереж	1500		липень – листопад
Благоустрій території	600		серпень - листопад
Разом:			

Будівельні роботи ведуться без залучення кредитних коштів. Планові витрати на будівництво складають 16,05 млн. грн., витрати станом на 30.06.06 – 1,72 млн. грн.

На 30.06.2006 року ступінь будівельної готовності житлового будинку по пр. Ювілейний, 3 складає 20%. Здача будинку в експлуатацію планується у IV кварталі 2007 року.

Таким чином, ЗАТ «Інкомпані» здійснює реалізацію проектів з реконструкції гуртожитку під житловий будинок по вул. Радгоспній, 26-А та добудови об'єкта незавершеного будівництва 16-ти поверхового житлового будинку по пр. Ювілейний, 3 у м. Запоріжжі, як Замовник на різних стадіях будівництва. Товариство не мало досвіду реалізації аналогічних проектів. На сьогоднішній день Компанія отримала всю дозвільну документацію та дозвіл на проведення будівельних робіт по Радгоспній, 26-А терміном дії до 30.06.07 р. і дозвіл на виконання підготовчих робіт з будівництва по пр. Ювілейному, 3 дійсний до 10.11.06 р. З метою фінансування цих проектів компанія планує випустити безпроцентні (іменні) облігації загальним номінальним обсягом 7 608 079,47 грн., які є предметом рейтингування.

4. Аналіз емісії боргових інструментів

4.1. Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про випуск облігацій прийняте Правлінням ЗАТ «Інкомпані» та оформлене протоколом № 1/bonds від 27.03.2006 року і протоколом № 2/bonds від 17.08.2006 року.

Раніше Емітент випусків облігацій не здійснював.

Таблиця 4.1.1 Параметри випуску облігацій

Вид облігацій:	Іменні безпроцентні (цільові)
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 облігацій:	395 541 шт., у т.ч: 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
Форма випуску:	бездокументарна

Метою використання фінансових ресурсів, залучених від продажу облігацій, є залучення додаткових обігових грошових коштів для ведення господарської діяльності, а саме:

- здійснення інвестування добудови об'єкта незавершеного будівництва 62-х квартирного 16-ти поверхового монолітного житлового будинку загальною проектною площею квартир 5 482,41 м² по пр. Ювілейному, 3, м. Запоріжжя (80,49 % залучених коштів);
- здійснення інвестування часткового будівництва та реконструкції 70-ти квартирного 6-ти поверхового житлового будинку загальною проектною площею квартир 4 736,87 м² по вул. Радгоспній, 26-А, м. Запоріжжя (19,51 % залучених коштів);

Номінальна вартість кожної облігації відповідає вартості 0,01 м² загальної площі житлового приміщення.

Первинне розміщення облігацій ЗАТ «Інкомпані» здійснюється самостійно за адресою: Україна, м. Запоріжжя, вул. Радгоспа, 26-А.

Продаж облігацій планується здійснювати за ціною, яка не може бути менше 100 відсотків від номінальної вартості, на вторинному ринку облігації продаються за договірною ціною. Запланований обсяг розміщення облігацій – 100%. У разі розміщення облігацій не в повному обсязі, випуск облігацій є таким, що відбувся.

Розміщення облігацій Емітент здійснюватиме самостійно. Здійснювати продаж облігацій на біржах, торговельно-інформаційних системах не передбачається.

Джерелом погашення облігацій є частина новозбудованого житла: серії А – будинку за адресою пр. Ювілейний, 3, м. Запоріжжя площею 3 465,41 м²; серії В – будинку за адресою вул. Радгоспна, 26-А, м. Запоріжжя площею 490,00 м²

Погашення облігацій здійснюватиметься Емітентом за адресою вул. Радгоспна, 26-А, м. Запоріжжя в такі терміни:

Таблиця 4.1.2 Терміни погашення облігацій Емітентом

Серія	Строк початку погашення облігацій	Строк закінчення погашення облігацій
А	25.09.2009	25.11.2009
В	25.09.2009	25.11.2009

Дострокове погашення облігацій серій А та В здійснюватиметься за окремим рішенням (наказом) Емітента, у разі прийняття до експлуатації Державною приймальною (технічною) комісією житлового будинку за адресою пр. Ювілейний, 3, м. Запоріжжя та вул. Радгоспна, 26-А, м. Запоріжжя відповідно до 25.09.2009 р. У випадку дострокового погашення облігацій Емітент шляхом надіслання персональних повідомлень та здійснення оголошення в тих самих друкованих виданнях, де була опублікована інформація про випуск облігацій та в інших друкованих засобах за бажанням Емітента, усіма доступними засобами повідомить власників облігацій про прийняття відповідного житлового будинку до експлуатації та про дострокове погашення облігацій. У вказаному випадку кінцевий термін пред'явлення облігацій до погашення залишається: серії А – 25.11.2009 р, серії В – 25.11.2009 р.

4.2. Інформація про поручителя

Поручителем виступає Генеральний підрядник обох проектів ТОВ «Ремонтно-будівельна фірма «Запоріжрембудкомплект ЛТД», код ЄДРПОУ 25476446, на загальну суму 7 608 079,47 грн. Поручительство оформлене договором поруки № 1 від 27.03.2006 р., Додатковою угодою до Договору поруки № 1 від 17.08.2006 р.

Згідно з договором Поручитель зобов'язаний укласти договір Поруки про відшкодування номінальної вартості Облігації з кожним Власником Облігацій, який виявить бажання укласти такий договір, і зобов'язується відповідати за повне та вчасне виконання Емітентом його грошових зобов'язань перед Власниками Облігацій, в повному обсязі таких зобов'язань. Поручитель та Емітент відповідають як солідарні боржники.

У випадку невиконання Емітентом Боргових Зобов'язань перед Власником Облігацій, Власник Облігацій має право звернутись до Поручителя з вимогою про виконання Боргових Зобов'язань в повному обсязі чи в їх частині. Поручитель приймає на себе зобов'язання, у випадку невиконання Емітентом Боргових Зобов'язань перед Власником Облігацій, здійснити виконання Боргових Зобов'язань в обсязі, заявленому Власником Облігацій, протягом 15-ти (п'ятнадцяти) банківських днів з дати отримання відповідної письмової вимоги Власника Облігацій. Погашення здійснюється Поручителем шляхом перерахування відповідної суми на рахунок Власника Облігацій, який буде повідомлено Поручителю додатково. Подання Власником Облігацій вимоги щодо виконання частини Боргових Зобов'язань не позбавляє Власника Облігацій права подати вимогу щодо погашення іншої

частини Боргових Зобов'язань. Поручитель, у разі виконання ним Боргових Зобов'язань, стає кредитором Емітента відносно виконаної таким чином частини Боргових Зобов'язань.

Таблиця 4.2.1 Інформація про існуючі, та основні побудовані інвестиційно-будівельні проекти ТОВ «Запоріжрембудкомплект» станом на 01.08.2006 року

№ п/п	назва об'єкта	загальна площа об'єкту, м ²	ступінь будівельної готовності, %	підприємство на балансі якого обліковується об'єкт	замовник	інвестори	генпідрядник	орієнтовні терміни здачі в експлуатацію
1	Диспетчерський комплекс бази СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	250	100	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	Введений
2	Склад будматеріалів СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	500	100	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	Введений
3	Корпус АТС з-ду «Дніпроспецсталь»	1 050	100	3-д «Дніпроспецсталь»	3-д «Дніпроспецсталь»	3-д «Дніпроспецсталь»	СМУ-1 к-ту «Запоріжсталь»	Введений
	Всього побудовано:	1 800						
4	Реконструкція гуртожитку по вул. Радгоспній, 26А	4 736	68	ЗАТ «Інкомпані»	ЗАТ «Інкомпані»	ЗАТ «Інкомпані»	ТОВ «Запоріжрембудкомплект»	2007
5	Житловий будинок по пр. Ювілейному, 3	5 482	20	ЗАТ «Інкомпані»	ЗАТ «Інкомпані»	ЗАТ «Інкомпані»	ТОВ «Запоріжрембудкомплект»	2008
	Всього будується:	10 218						

У проектах з будівництва диспетчерського комплексу, складу будматеріалів СМУ-1 комбінату «Запоріжсталь» та корпусу АТС заводу «Дніпроспецсталь» ТОВ «Запоріжрембудкомплект» виступав підрядником СМУ-1 комбінату «Запоріжсталь».

Протягом 2003 року валюта балансу ТОВ «Запоріжрембудкомплект» зменшилась на 5% – 18,6 тис. грн. до 355,5 тис. грн., протягом 2004 – 2005 років та I-го півріччя 2006 р. валюта балансу залишалась незмінною.

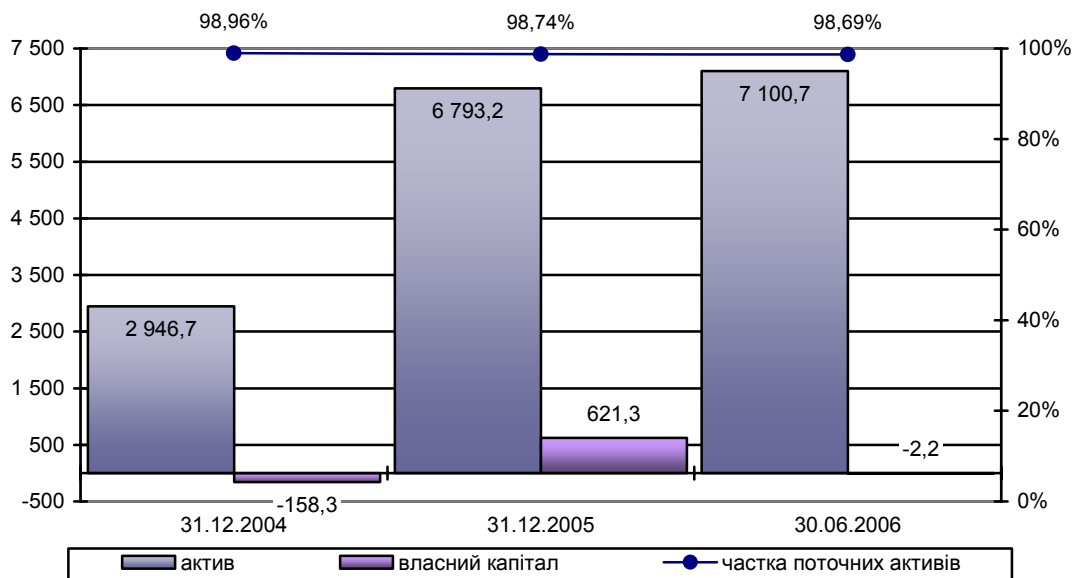
Чистий обсяг продажу і чистий прибуток за 2003 рік становили 100,2 і 32,6 тис. грн. відповідно. За результатами 2004 року чистий обсяг продажу зменшився у 83,5 разів і становив 1,2 тис. грн., був отриманий збиток – 1,5 тис. грн. З 2005 року Товариство активної діяльності не здійснює.

Отже, Товариство не може забезпечити фактичне погашення облігацій і поручителем виступає формально з метою дотримання Емітентом законодавчих норм, що вимагають для закритих акціонерних товариств наявність Поручителя у випадку трикратного перевищення обсягу емісії над власним капіталом.

5. Аналіз фінансової звітності

5.1. Аналіз структури балансу

Протягом 2004, 2005 та першого півріччя 2006 років валюта балансу ЗАТ «Інкомпані» зросла у 2,4 рази – до 7 100,7 тис. грн., зростання відбувалося не рівномірно: у 2005 році відбулося збільшення у 2,3 рази – до 6 765,4 тис. грн., а у першому півріччі 2006 року валюта балансу збільшилась ще у 1,05 рази і на 30.06.2006 р. становила 7 100,7 тис. грн. Це пов'язано з поступовим освоєнням будівельних проектів і вкладанням коштів у будівництво.

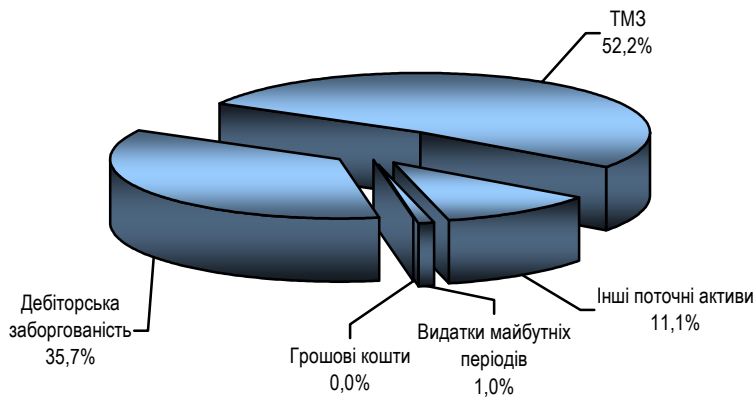


Діаграма 5.1. Динаміка основних балансових показників станом на 30.06.2006 р. (тис. грн.)

Приріст активів відбувався, в основному, за рахунок зростання поточних активів, і, протягом періоду, що аналізується, збільшився з 2 916,0 тис. грн. на кінець 2004 року до 7 007,7 тис. грн. на кінець I-го півріччя 2006 року.

Структура поточних активів

На 30.06.06 р. поточні активи компанії представлені грошовими коштами (0,04%, або 2,9 тис. грн.), короткостроковою дебіторською заборгованістю (35,7%, або 2503,0 тис. грн.), товарно-матеріальними запасами (52,2%, або 3 655,0 тис. грн., у складі яких незавершене виробництво 1 922,8 тис. грн., тобто 52,6% всіх ТМЗ), видатками майбутніх періодів (0,96%, або 67,0 тис. грн.) та іншими поточними активами (11,1%, або 779,8 тис. грн.).



Діаграма 5.2 Структура поточних активів станом на 30.06.2006 р. (тис. грн.)

Короткострокова дебіторська заборгованість протягом 2005 року збільшилась у 2 рази до 2 791,4 тис. грн., в наслідок прийняття векселів в рахунок оплати будівельно-монтажних робіт (далі – «БМР») в сумі 443,7 тис. грн. і авансової оплати за БМР в сумі 728,7 тис. грн., а в I півріччі 2006 року знизилась до 2 503,0 тис. грн., за рахунок погашення векселів отриманих в рахунок оплати вартості будівельно-монтажних робіт.

Товарно матеріальні запаси за 2005 рік збільшилися у 2,7 рази до значення 3 242,9 тис. грн., а у першому півріччі збільшилися до 3 655,0 тис. грн. за рахунок збільшення незавершеного виробництва на 1 398,1 та 524,7 відповідно, де обліковуються будівельні поректи по пр. Ювілейний, вул. Радгоспній, пр. Леніна і готової продукції на 1378,0 та (-) 0,6, де обліковуються акти часткової передачі об'єктів нерухомості в сумі перевищення над фактичною оплатою.

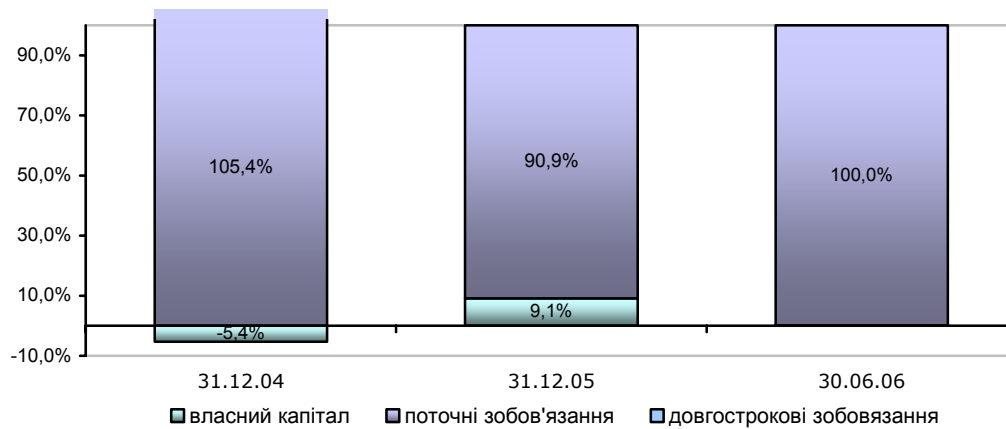
Видатки майбутніх періодів протягом 2005 року та 1-го півріччя 2006 року залишались постійними у розмірі 67,0 тис. грн. За цією статтею обліковується проект з будівництва офісного центру на пр. Леніна, який планує реалізовувати компанія.

Інші поточні активи протягом 2005 року збільшилися у 2,3 рази, до 571,7 тис. грн., протягом першого півріччя 2006 року збільшилися ще в 1,4 рази, до 779,8 тис. грн. за якими компанія обліковує відшкодування з ПДВ.

Структура довгострокових активів

Довгострокові активи протягом 2005 року збільшилися у 2,8 рази до 85,4 тис. грн., за перше півріччя 2006 року до 92,9 тис. грн. Зростання відбулось за рахунок збільшення основних засобів компанії: у 2005 році – офісна техніка і меблі; у I півріччі 2006 – автомобілі, будівельний інструмент, придбані компанією.

Структура пасиву



Діаграма 5.3 Структура пасиву станом на 30.06.2006 р.

Протягом періоду, що аналізується, формування ресурсів компанії залишалось за рахунок поточних зобов'язань, їх частка у пасивах на 30.06.06 р. майже 100%.

Поточні зобов'язання на 30.06.06 р. сформовано кредиторською заборгованістю (7 040,0 тис. грн.) та іншими поточними зобов'язаннями (62,8 тис. грн.). За статтею інші поточні зобов'язання обліковуються ПДВ за не отриманими податковими накладними, які на 31.12.05 р. мали значення 43,2 тис. грн. і зросли протягом півріччя у 1,5 рази.

Власний капітал Товариства протягом 2005 року збільшився з (-) 158,3 тис. грн. до 621,3 тис. грн. за рахунок збільшення нерозподіленого прибутку, але за перше півріччя 2006 року, внаслідок законодавчої заборони продавати квартири за інвестдоговорами, не маючи інших джерел доходів, компанія отримала збиток, через що власний капітал зменшився до (-) 2,2 тис. грн.

Отже, протягом 2004 – 2005 років та I півр. 2006 року валюта балансу ЗАТ «Інкомпані» збільшилась у 2,4 рази. Активи сформовано на 98,7% поточними активами, серед яких переважають короткострокова дебіторська заборгованість, товарно-матеріальні запаси. У структурі пасивів на кінець I півр. 2006 року переважають поточні зобов'язання, які складаються з отриманих коштів від інвесторів та заборгованості за будівельно-монтажні роботи. Розмір власного капіталу компанії на кінець I півр. 2006 року має від'ємне значення, внаслідок непокритих збитків, що робить діяльність компанії виключно залежною від зовнішнього фінансування.

5.2. Інформація про банківські позики

ЗАТ «Інкомпані» позик і кредитів протягом аналізованого періоду не отримувало. Товариство здійснює діяльність за рахунок отриманих авансів та відстрочки платежів постачальникам та коштів інвесторів. До кінця року Товариство планує оформити кредитну лінію в розмірі 4 млн. грн. для добудови об'єкта по вул. Радгоспній. На сьогоднішній день цей процес на етапі переговорів.

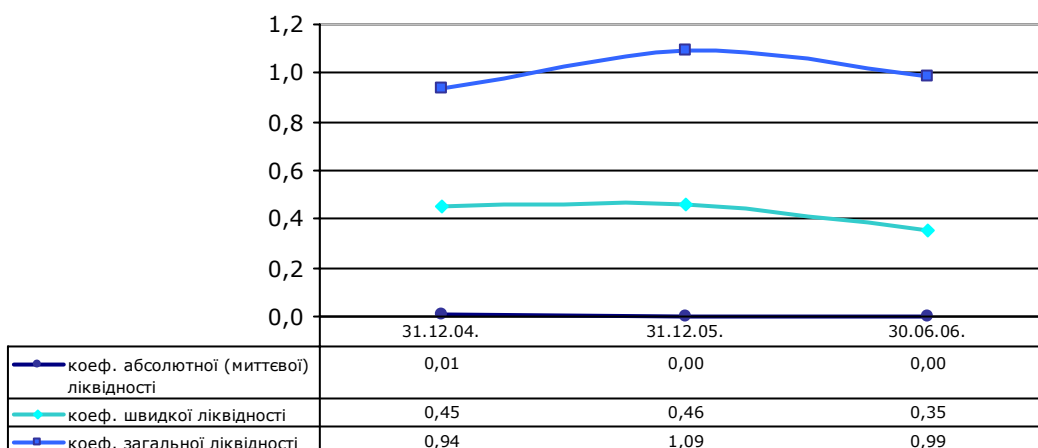
5.3. Аналіз динаміки показників фінансово-господарської діяльності

Показники фінансово-господарської діяльності ЗАТ «Інкомпані» протягом періоду, що аналізується, відзначаються невеликим чистим обсягом продажу (за 2004 рік – 47,5 тис. грн.; 2005 рік – 3 073,0 тис. грн.; I півр. 2006 року – 8,4 тис. грн.), це кошти які компанія отримала за продаж квартир за інвестиційними договорами. Останнім часом компанія зосередила діяльність на реалізації проекту з реконструкції житлового будинку по вул. Радгоспній, 26-А та будівництва 16-ти поверхового будинку по пр. Ювілейному, 3, тому основні витрати, протягом аналізованого періоду склалися із собівартості та загальних витрат, за якими компанія обліковує витрати пов'язані з провадженням проектів реконструкції гуртожитку та добудови об'єкта незавершеного виробництва.

Фінансовий результат діяльності став наслідком понесення витрат та скоригований на обсяг збільшення залишків незавершеного виробництва. За результатами 2004 року збиток становив (-) 135,2 тис. грн., I півріччя 2006 року – (-) 618,2 тис. грн. (за аналогічний період минулого року збиток складав (-) 26,6 тис. грн.). У 2005 році компанія мала прибуток – 2053,4 тис. грн. за рахунок продажу квартир.

Показники платоспроможності

Показники ліквідності ЗАТ «Інкомпані» протягом аналізованого періоду менші за значення рекомендоване НБУ.



Діаграма 5.4 Динаміка показників ліквідності

Показник миттєвої ліквідності характеризує спроможність Підприємства миттєво погасити свої поточні зобов'язання за рахунок короткострокових інвестицій та грошових коштів. Показник миттєвої ліквідності є низьким протягом 2004 р., а в 2005 та I півріччі 2006 р. вони дорівнюють нулю, що пов'язано із фінансуванням будівельної діяльності, та, внаслідок чого незначними залишками коштів на рахунках. Значення показника є нижчим за рекомендоване Національним банком України (не менше 0,2).

Показник швидкої ліквідності характеризує спроможність Емітента погасити поточні зобов'язання за рахунок короткострокових інвестицій, грошових коштів та

короткострокової дебіторської заборгованості. Протягом 2004, 2005 років діяльності ЗАТ «Інкомпані» він становить 0,45, 0,46 відповідно, що є меншим, ніж значення, рекомендоване НБУ (не менше 0,5), а протягом першого півріччя 2006 ще знизився до 0,35, що є наслідком зменшення короткострокової дебіторської заборгованості та залишків коштів на рахунках і одночасним зростанням поточних зобов'язань.

Показник загальної ліквідності вказує на спроможність Емітента забезпечити свої поточні зобов'язання за рахунок поточних активів. Протягом аналізованого періоду загальна ліквідність Емітента зросла на 0,5 п.п. з 0,94 до 0,99, але не достатньо для того, щоб повністю покрити поточні зобов'язання поточними активами. Цей показник має значення нижче, ніж рекомендовано НБУ (не менше 2,0).

Показники фінансової стійкості

Кредитний ризик, пов'язаний із вкладанням коштів у зобов'язання товариства, також характеризується показниками фінансової стійкості та структури капіталу.

Таблиця 5.3.1 Динаміка показників структури капіталу

показник	звітна дата		
	31.12.04	31.12.05	30.06.06
Коефіцієнт фінансової незалежності (власні кошти / активи)	0,000	0,092	0,000
Співвідношення сумарних зобов'язань та активів	1,054	0,920	1,000
Співвідношення сумарних зобов'язань та власного капіталу	н/а	9,889	н/а
Співвідношення довгострокових зобов'язань та активів	-	-	-
Співвідношення довгострокових зобов'язань та необоротних активів	-	-	-

Показники фінансової незалежності, співвідношення сумарних зобов'язань до активів протягом 2004 – 2005 років та I кварталу 2006 року свідчать про надзвичайну залежність ЗАТ «Інкомпані» від зовнішнього фінансування, оскільки Товариство у 2004 та першому півріччі 2006 року мало збиток. Товариство не має довгострокових зобов'язань, тому коефіцієнти співвідношення довгострокових зобов'язань до активів та необоротних активів не розраховувались.

Таким чином, діяльність ЗАТ «Інкомпані» на кінець першого півріччя 2006 року виявилась збитковою, а отже неефективною (компанія отримала збиток (-) 618,2 тис. грн.), що обумовлено специфікою здійснення інвестиційно-будівельної діяльності за якої ефект від реалізації будівельного проекту відбувається, як правило, раз на два роки, а доти компанія несе витрати, пов'язані із утриманням персоналу, сплатою адміністративних та інших витрат, пов'язаних із реалізацією проектів. Показники ліквідності Товариства значно менші за рекомендовані НБУ, що є наслідком формування джерел коштів за рахунок поточних зобов'язань. Показники структури капіталу вказують на повну залежність компанії від зовнішнього фінансування. Завершення реконструкції гуртожитку у II кварталі 2007 року та здача в експлуатацію житлового будинку в IV кварталі 2007 має призвести до отримання чистого прибутку та суттєво покращить фінансові показники Товариства.

6. Стратегія розвитку та планові показники діяльності

Протягом поточного та наступного років Емітент планує завершити будівництво двох житлових будинків загальною площею 12 478,93 м² та розпочати будівництво офісного приміщення та житлового будинку.

Будівництво офісного приміщення з кафе в старій частині міста на будівництво офісного центру на пр. Леніна передбачає п'ятиповерхову цегляну будівлю з технічним поверхом. На першому поверсі запроектовані приміщення вестибюлю офісної частини будівлі та приміщення кафе. Площа кафе повністю ізольована від площ офісу. Кафе має самостійний вхід для відвідувачів з боку вулиці і службовий вхід із завантаженням з боку дворового фасаду. Місткість обіднього залу кафе – 30 посадочних місць. На решті поверхів запроектовані офісні службові приміщення (кабінети, приймальні), в підвалі – електрощитова, тепловий пункт. Офісна будівля обладнана пасажирським ліфтом. У зовнішньому оздобленні будівлі передбачається застосування декоративної штукатурки, облицювання цоколя і окремих частин стін гранітом, застосування алюмінієвих вітражів і полірованого тонованого скла.

В дійсний момент виконано корегування проектної документації, одержаний дозвіл на виконання будівельних робіт № 317 від 23.05.2006 р.

Таблиця 6.5.3.1 Проектні дані по будівництву об'єктів в м. Запоріжжя ЗАТ «Інкомпані» в 2006 – 2008 рр.

№ п/п	Техніко-економічні показники (од. виміру)	пр. Леніна	пр. Ювілейний
1	Загальна площа ділянки (га)	0,04	0,56
2	Загальна площа забудови (м ²)	346,89	4977,00
3	Будівельний об'єм (м ³)	4 583,80	н/д
4	Загальна площа (м ²)	1362,00	н/д
5	Корисна площа (м ²)	1112,91	н/д

По пр. Ювілейному планується будівництво 21-но поверхового житлового будинку на земельній ділянці, де зараз ведуться будівельні роботи з добудови 16-ти поверхового житлового будинку. Архітектурно-планувальне рішення проектного житлового будинку передбачає під землею розміщення двоповерхового підземного паркінгу на 150 машиномісць; на 1 – 2 поверхах вбудовано-прибудовані приміщення суспільного призначення для забезпечення населення кварталу об'єктами обслуговування – офісних приміщень, спортивного клубу; з 3-го по 21-й поверх – квартири (по 4 квартири на поверсі з різним набором житлових кімнат). На верхніх поверхах плануються пентхаузи, які створять цікаву зовнішність проектного житлового будинку.

На даний момент інститутом «Донбасгражданпроект» розроблено містобудівне обґрунтування розміщення житлового комплексу з об'єктами обслуговування по пр. Ювілейному. Містобудівне обґрунтування узгоджено для подальшої розробки в Головному управлінні архітектури і містобудування Запорізької міської ради 20.03.2006 р.

Отже, ЗАТ «Інкомпані» планує протягом наступних трьох років продовжувати нарощення обсягів будівництва. На думку рейтингового агентства виконання зазначених планів з будівництва об'єктів житлової та комерційної нерухомості у м. Запоріжжі можливо за умов отримання дозвільних документів на будівництво та вдалої реалізації нинішніх 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 ua 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

Додатки

Балансові дані ЗАТ «Інкомпані», тис. грн.

Показник	Звітна дата		
	31.12.04	31.12.05	30.06.06
Актив	2 946,7	6 765,4	7 100,7
Поточні активи:	2 916,0	6 679,8	7 007,7
Грошові кошти	21,2	6,8	2,9
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	1 381,3	2 791,4	2 503,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	1 201,6	3 242,9	3 655,0
Видатки майбутніх періодів	67,0	67,0	67,0
Інші поточні активи	244,9	571,7	779,8
Довгострокові активи:	30,7	85,4	92,9
Земля, будинки та обладнання	29,0	57,6	62,2
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	1,7	27,8	30,7
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0
Пасив	2 946,7	6 765,4	7 100,7
Поточні зобов'язання:	3 105,0	6 144,2	7 102,8
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	1 580,9	6 101,0	7 040,0
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0
Резерви майбутніх видатків і платежів	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 524,1	43,2	62,8
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0
Власний капітал:	(158,3)	621,3	(2,2)
Акціонерний капітал	92,5	92,5	92,5
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(250,8)	528,8	(94,7)
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0

Фінансові результати ЗАТ «Інкомпані», тис. грн.

Показник	Звітний період			
	2004	2005	1 півр. 2006	1 півр. 2005
Чистий обсяг продажу	47,5	3 073,0	3,2	8,4
Інші операційні доходи	8,4	0,3	-	-
Інші звичайні доходи	0,0	18,8	-	18,0
Надзвичайні доходи	-	-	-	-
Разом чисті доходи	55,9	3092,1	3,2	26,4
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	899,8	1888,1	н/д	н/д
Матеріальні витрати	(158,7)	(79,8)	(35,9)	(37,0)
Витрати на оплату праці	(52,4)	(123,0)	(81,7)	(50,8)
Відрахування на соціальні заходи	(18,8)	(43,4)	(29,5)	(18,2)
Амортизація	(1,8)	(23,7)	(10,8)	(10,1)
Інші операційні витрати	(828,6)	(2 634,2)	(262,2)	(1 422,8)
у тому числі				
Собівартість реалізованих товарів	(30,5)	0	(452,8)	(1,4)
Інші звичайні витрати	(0,1)	(22,7)	(0,1)	(21,9)
Надзвичайні витрати	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	-	-	-
Разом витрати	(191,1)	(1 038,7)	(612,4)	(53)
Чистий прибуток (збиток)	(135,2)	2 053,4	(618,2)	(26,6)