

Рейтинговий звіт ILIN 001-004-short про визначення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Іліон»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	• серії А – 35 559 280,0 грн. • серії В – 13 458 570,0 грн. на загальну суму: 49 017 850,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій А-В – 430,00 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 82 696 штук • серії В – 31 299 штук загальною кількістю: 113 995 штук
Термін розміщення:	• серій А-В – з 17.11.2008 р. по 16.11.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.10.2011 р.
Термін погашення:	• серій А-В – з 01.11.2011 р. по 26.12.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.08.2008
Дата оновлення:	26.06.2009
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB-
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Іліон» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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	28.08.2008.	04.12.2008.	27.03.2009	26.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Іліон» підтримується:

- входженням Емітента до групи «Ковальська», підприємства якої мають досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів у м. Києві та володіють виробничими потужностями, що дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Іліон» обмежується:

- виключною залежністю Емітента від групи «Ковальська»;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи / Пасиви	1,6	9,0	5,1	0,9	49 167,7	49 172,1
Грошові кошти	1,6	0,2	0,1	0,9	97,3	38,2
Дебіторська заборгованість	0,0	8,8	2,8	0,0	41 453,1	33 971,9
Власний капітал	1,5	9,0	- 8,8	-16,5	122,7	124,6
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	13,0	17,4	0,0	2,3

Джерело: ТОВ «Іліон»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	19,9	0,0	0,0	389,2	43,9
Разом чисті доходи	0,0	0,0	19,9	0,0	2,4	393,5	43,9
Разом витрати	8,7	2,8	37,7	10,1	4,7	254,3	42,0
Чистий прибуток (збиток)	- 8,7	-2,8	-17,8	-7,7	-2,3	139,2	1,9

Джерело: ТОВ «Іліон»

ТОВ «Іліон» зареєстровано 17.03.2004 р. у м. Києві. Основним напрямом діяльності підприємства є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості. На сьогодні поточна діяльність компанії спрямована на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва. На фінансування цього проекту ТОВ «Іліон» планує залучити кошти шляхом розміщення цільових облігацій серій А та В загальним номінальним обсягом 49 017 850,0 грн.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможливлувати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості, відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Наразі на столичному ринку вже помічається ситуація перевищення попиту над пропозицією. Протягом I кварталу 2009 року на ринок

торгівельної нерухомості не було введено жодного нового об'єкта, в сегменті офісної нерухомості було введено в експлуатацію тільки один бізнес-центр «Capital Hall» (загальна площа – 12 тис. кв. м). Надалі також можна прогнозувати зниження орендних ставок, зростання рівня вакантності об'єктів. Абсолютні значення зазначених показників залежатимуть від стану економіки країни.

Через свого учасника ТОВ «Іліон» пов'язано з ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської», яке входить до складу Промислово-будівельної групи «Ковальська», що об'єднує низку потужних підприємств України у різних сегментах будівельної галузі – від видобування сировини і виготовлення будівельних матеріалів до зведення об'єктів житлового та соціального призначення. Група «Ковальська» є провідним виробником товарного бетону в м. Києві. ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» має досвід виконання генпідрядних робіт з будівництва семи житлових будинків загальною площею понад 200 тис. кв. м у м. Києві. Наразі компанія як генпідрядник бере участь у реалізації чотирьох інвестиційно-будівельних проектів будівництва житлової та нежитлової нерухомості, з них у трьох – як замовник.

Для забезпечення фінансування будівництва одного з проектів (м. Київ, вул. Касіяна) компанія здійснила емісію облігацій серіями А та В загальним номінальним обсягом 124 351 150,00 грн. (станом на 31.03.2009 р. облігації погашено у повному обсязі). З метою залучення коштів для реалізації іншого будівельного проекту, який ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» реалізує також як замовник (м. Київ, вул. Левітана, 3), компанія випустила цільові облігації серіями D та E загальним номінальним обсягом 36 827 350,00 грн. **Кредитні рейтинги обох випусків облігацій визначено агентством «Кредит-Рейтинг» на рівні uaBBB-, прогноз «стабільний».**

ТОВ «Іліон» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше бере участь у **проекті будівництва** житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва. Проектом передбачено зведення житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями (офісами, художніми майстернями, торговельними приміщеннями тощо) та підземним паркінгом. Загальна проектна площа квартир у комплексі складає 19 052,98 кв. м, вбудовано-прибудованих приміщень – 3 517,3 кв. м, паркінгу на 110 машино-місць – 4 172,14 кв. м.

Будівництво об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 0,6476 га, яку надано ТОВ «Іліон» (0,3251 га) та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» (0,3225 га) в оренду на 5 років. Відповідно до Рішень Київської міської ради зазначені підприємства зобов'язані передати Головному управлінню житлового забезпечення КМДА 7% загальної площі будинку.

Між ТОВ «Іліон» та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» укладено Договір про порядок будівництва від 11.06.2007 р., згідно з яким сторони домовляються про порядок будівництва та фінансування будівництва об'єкта, розподіл загальних витрат на будівництво об'єкта, а також визначення порядку отримання сторонами права власності на частини у загальній площі завершеного будівництвом та введеного в експлуатацію об'єкта. Також до цього договору між сторонами укладено Акт розподілу загальної площі об'єкта від 17.06.2008 р.

За проектом будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва отримано Позитивний висновок комплексної державної експертизи Служби «Київдержекспертиза» від 14.04.2008 р. із затвердженими техніко-економічними показниками.

На виконання будівельних робіт зі спорудження об'єкта замовникам будівництва – ТОВ «Іліон» та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» – Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві видано Дозвіл №0322-Др/С від 15.05.2008 р. (термін дії – до 30.05.2010 р.).

З метою здійснення будівництва між сторонами укладено такі договори: Договір підряду №26/06-08 від 26.08.2008 р. між ТОВ «Іліон» і ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» щодо зведення **секції в осях 1-13** та Договір підряду №27/06-08 від 27.08.2008 р. між ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» та ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» щодо зведення **секції в осях 14-26**.

Загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта визначено у сумі 136 529,5 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті підрядником виконано роботи на суму 51 209,0 тис. грн. (37,5% загального обсягу). Сьогодні на об'єкті проводяться роботи з будівництва залізобетонного каркасу на рівні 10-го поверху. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на IV квартал 2010 року.

Як джерело фінансування будівельного проекту ТОВ «Іліон» залучає кошти шляхом розміщення цільових облігацій загальним номінальним обсягом 49 017 850,0 грн.

Джерелом погашення облігацій буде надання можливості набуття у власність власниками облігацій житлових та нежитлових приміщень відповідної площі, згідно з кількістю придбаних облігацій. При погашенні одна облігація надає право на отримання 0,1 кв. м загальної площі: серії А – квартири; серії В – нежитлового приміщення. Таким чином, після введення об'єкта в експлуатацію та у разі розміщення всіх облігацій власникам облігацій до погашення буде надано 11 399,5 кв. м загальної площі приміщень, у т.ч.: 8 269,6 кв. м загальної площі квартир та 3 129,9 кв. м – нежитлових приміщень, що становить 43,4% загальної проектною площі квартир та 100% – вбудовано-прибудованих приміщень, передбачених проектною документацією.

Прийняття Емітентом до погашення облігацій випуску облігацій відбуватиметься у терміни з 01.11.2011 р. по 26.12.2011 р. Враховуючи, що введення об'єкта фінансування в експлуатацію планується в IV кварталі 2009 року, компанія має значний запас часу для погашення в разі виникнення затримок у будівництві.

Облігації є забезпеченими згідно з Договором поруки №3-П від 25 червня 2008 року, укладеним між Емітентом та ЗАТ «Термінал-М».

Станом на 31.03.2009 р. валюта балансу Поручителя (ЗАТ «Термінал-М») становила 101 205,3 тис. грн. Активи товариства сформовано на 89,3% з необоротних активів (переважно довгострокові фінансові інвестиції та основні засоби) та на 10,7% з оборотних (переважно грошові кошти та короткострокова дебіторська

заборгованість). Основними джерелами формування валюти балансу виступали власний капітал та поточні зобов'язання. За результатами діяльності протягом I кварталу 2009 року товариство отримало збиток у розмірі (-) 1,4 млн. грн.

Результати фінансово-господарської діяльності поручителя за випуском цільових облігацій ТОВ «Іліон» – ЗАТ «Термінал-М» протягом I кварталу 2009 року дещо погіршилися. Сумарний нерозподілений прибуток компанії на 31.03.2009 р. (69,0 млн. грн.) перевищує обсяг випуску облігацій, емітентом яких виступає ТОВ «Іліон».

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Іліон» незначно збільшилась (на 4,4 тис. грн.) і складала 49 172,1 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.. Активи компанії представлено незавершеним будівництвом, грошовими коштами та короткостроковою дебіторською заборгованістю. Необоротні активи в аналізованому періоді збільшились до 12 635,0 тис. грн. (26% валюти балансу) і представлені незавершеним будівництвом (витрати на будівництво житлового будинку по вул. Пчілки). Оборотні активи ТОВ «Іліон» протягом I кварталу 2009 року зменшились на 6 283,0 тис. грн. – до 36 537,1 тис. грн. і сформовані дебіторською заборгованістю, іншими оборотними активами та грошовими коштами. Джерелом фінансування поточної діяльності Емітента в аналізованому періоді були довгострокові зобов'язання, які складають 99,7% у валюті балансу. Довгострокові зобов'язання представлені розміщеними облігаціями на суму 49 017,9 тис. грн. Решту 0,3% пасивів формують поточні зобов'язання – кредиторська заборгованість (29,6 тис. грн.) та власний капітал – внески учасників до статутного фонду і нерозподілений прибуток (124,6 тис. грн.).

Упродовж I кварталу 2009 року ТОВ «Іліон» отримало доходи у розмірі 43,9 тис. грн. за рахунок виконання будівельно-монтажних робіт, внаслідок збільшення доходів діяльність компанії була прибутковою – за підсумками I кварталу 2009 року отримано чистий прибуток у розмірі 1,9 тис. грн.

Свідоцтвами ДКЦПФР № 859/2/08 та № 860/2/08 від 06.11.2008 р. зареєстровано випуски цільових облігацій серій А та В, емітентом яких є ТОВ «Іліон». Станом на поточну дату облігації серій А та В розміщені у повному обсязі (первинне розміщення).

ТОВ «Іліон» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше бере участь у проекті будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва (Рисунок 1.1).

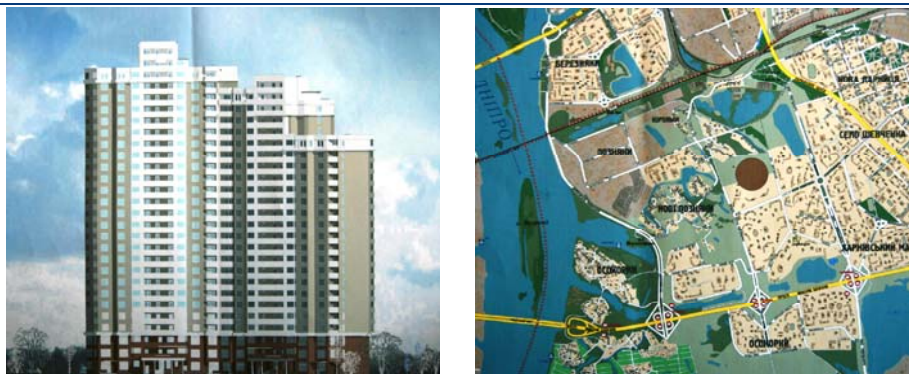


Рисунок 1.1. Макет та розташування земельної ділянки під будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва

Джерело: ТОВ «Іліон»

Проектом передбачається зведення житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями (офісами, художніми майстернями, торговельними приміщеннями тощо) та підземним паркінгом. Загальна проектна площа квартир у комплексі складає 19 052,98 кв. м, вбудовано-прибудованих приміщень – 3 517,3 кв. м, паркінгу на 110 машино-місць – 4 172,14 кв. м (Таблиця 1.1).

Таблиця 1.1. Технічні показники багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа земельної ділянки	га	0,6476
Площа забудови	кв. м	1 479,0
Поверховість	пов.	20, 24+тех. пов. 26+ тех. пов.
Загальна кількість квартир, у т.ч.:	шт.	242
1-кімнатних	шт.	122
2-кімнатних	шт.	40*
3-кімнатних	шт.	80*
Загальна площа комплексу	кв. м	34 204,0
Загальна площа квартир	кв. м	19 052,98*
Загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень, у т.ч.:	кв. м	3 517,30
офісів	кв. м	2 495,61
промтоварного магазину	кв. м	83,09
творчих майстерень	кв. м	938,60
Загальна площа підземного паркінгу на 110 машино-місць	кв. м	4 172,14
Загальна площа технічних приміщень	кв. м	1 017,86
Площа відкритої автостоянки на 37 машино-місць	кв. м	900,0
Будівельний об'єм	куб. м	124 709,9

Джерело: Позитивний висновок комплексної державної експертизи Служби «Київдержекспертиза» від 14.04.2008 р.

*за уточненими даними згідно з проектною документацією

Будівництво об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 0,6476 га, яку надано ТОВ «Іліон» (0,3251 га) та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» (0,3225 га) в оренду на 5 років Рішеннями Київської міської ради III сесії V скликання від 28.09.2006 р. №№90/147 та 89/146 відповідно для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва, про що укладено відповідні договори оренди земельної ділянки від 27.12.2006 р.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 0,3251 га становить 209 474,71 грн., 0,3225 га – 207 799,43 грн.

Відповідно до Рішень Київської міської ради ТОВ «Іліон» та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» зобов'язані передати Головному управлінню житлового забезпечення КМДА 7% загальної площі будинку (крім службової).

Між ТОВ «Іліон» та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» укладено Договір про порядок будівництва від 11.06.2007 р., за яким сторони домовляються про порядок будівництва та фінансування будівництва об'єкта, розподілу загальних витрат на будівництво об'єкта, а також визначення порядку отримання сторонами права власності на частини у загальній площі завершеного будівництвом та введеного в експлуатацію об'єкта. Також до цього договору між сторонами укладено Акт розподілу загальної площі об'єкта від 17.06.2008 р. Розподіл площ між сторонами відбуватиметься таким чином (Таблиця 1.2):

Таблиця 1.2. Порядок розподілу загальної площі житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва у розрізі секцій

Показник	Од. виміру	Секція в осях 1-13 (ТОВ «Іліон»)	Секція в осях 14-26 (ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження»)	Кількість всього
Площа земельної ділянки	га	0,33	0,32	0,65
Площа забудови	кв. м	758,9	720,1	1 479,0
Поверховість	пов.	20, 24+тех. пов.	26+ тех. пов.	20, 24+тех. пов. 26+ тех. пов.
Загальна кількість квартир, у т.ч.:	шт.	110	132	242
1-кімнатних	шт.	56	66	122
2-кімнатних	шт.	18	22	40
3-кімнатних	шт.	36	44	80
Загальна площа комплексу	кв. м	16 398,1	17 805,9	34 204,0
Загальна площа квартир	кв. м	8 892,06	10 160,92	19 052,98
Загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень, у т.ч.:	кв. м	1 818,0	1 699,3	3 517,3
офісів	кв. м	1 220,4	1 275,2	2 495,6
промтоварного магазину	кв. м	83,1	–	83,1
творчих майстерень	кв. м	514,5	424,1	938,6
Загальна площа машино-місць підземного паркінгу на 110 машино-місць	кв. м	1 311,9 (60 м/м)	912,4 (40 м/м)	2 224,3
Будівельний об'єм	куб. м	59 608,9	65 101,0	124 709,9

Джерело: Договір про порядок будівництва від 11.06.2007 р.

За проектом будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва отримано Позитивний висновок комплексної державної експертизи Служби «Київдержекспертиза» від 14.04.2008 р. із затвердженими техніко-економічними показниками.

На виконання будівельних робіт зі спорудження об'єкта замовникам будівництва – ТОВ «Іліон» та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» – Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві видано Дозвіл №0322-Др/С від 15.05.2008 р. (термін дії – до 30.05.2010 р.). Будівельні роботи та технічний нагляд здійснює ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської», авторський нагляд здійснює ВАТ «Київпроект» інститут «Київжитлопроект».

З метою здійснення будівництва між сторонами укладено такі договори:

- Договір підряду №26/06-08 від 26.08.2008 р. – між ТОВ «Іліон» та ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» щодо зведення секції в осях 1-13;
- Договір підряду №27/06-08 від 27.08.2008 р. – між ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» та ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» щодо зведення секції в осях 14-26.

Згідно із зазначеними договорами, Підрядник (ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської») зобов'язується виконати за завданнями Замовників (ТОВ «Іліон» та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження») весь комплекс робіт на будівництві житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва (секції 1-13 та 14-26), а Замовники зобов'язуються прийняти і оплатити виконані роботи.

Загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта визначено у сумі 136 529,5 тис. грн. (у цінах станом на 11.03.2008 р.), у т.ч.:

- житлової частини – 106 445,4 тис. грн.;
- вбудованих приміщень – 9 078,1 тис. грн.;
- творчих майстерень – 3 003,9 тис. грн.;
- підземного паркінгу – 18 002,1 тис. грн.

Фінансування будівництва здійснюється за власні кошти ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської». Вартість робіт, яка компенсується замовниками, визначатиметься за фактично виконаними обсягами робіт на підставі проектно-кошторисної документації.

Загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта визначено у сумі 136 529,5 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті підрядником виконано роботи на суму 51 209,0 тис. грн. (37,5% загального обсягу). Станом на кінець березня 2009 року

на об'єкті проводяться роботи з будівництва залізобетонного каркасу на рівні 7-го поверху. Протягом I кварталу 2009 року було збудовано 2 поверхи. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на IV квартал 2010 року.

ТОВ «Іліон» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше бере участь у проекті будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва. На виконання будівельних робіт зі спорудження об'єкта замовникам будівництва – ТОВ «Іліон» та ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» – Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві видано Дозвіл №0322-Др/С від 15.05.2008 р. (терміном дії – до 30.05.2010 р.). З метою здійснення будівництва між сторонами укладено такі договори: Договір підряду №26/06-08 від 26.08.2008 р. між ТОВ «Іліон» та ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» щодо зведення секції в осях 1-13 та Договір підряду №27/06-08 від 27.08.2008 р. між ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» та ВАТ «ЗЗБК ім. С. Ковальської» щодо зведення секції в осях 14-26.

Загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта визначено у сумі 136 529,5 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. на об'єкті підрядником виконано роботи на суму 51 209,0 тис. грн. (37,5% загального обсягу). Сьогодні на об'єкті проводяться роботи з будівництва залізобетонного каркасу на рівні 10-го поверху. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на IV квартал 2010 року.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Іліон» підтверджено на рівні **uaBBB-**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А.Г.Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

М.В.Сеньків

Додатки

Балансові дані ТОВ «Іліон», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Необоротні активи	0,0	0,0	0,9	0,0	6 347,6	12 635,0
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	6 347,6	12 635,0
Основні засоби:	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	1,6	9,0	4,2	0,9	42 820,1	36 537,1
Запаси:	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	30,1	52,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	8,8	2,2	0,0	41 423,0	33 919,2
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	1,6	0,2	0,1	0,9	97,3	38,2
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	1 269,7	2 527,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	1,6	9,0	5,1	0,9	49 167,7	49 172,1
I. Власний капітал	1,5	9,0	- 8,8	- 16,5	122,7	124,6
Статутний капітал	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-8,7	- 11,5	- 29,3	- 37,0	102,2	104,1
Неоплачений капітал	10,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	49 017,9	49 017,9
IV. Поточні зобов'язання	0,1	0,0	13,9	17,4	27,1	29,6
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	19,8	5,9
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,1	0,0	7,3	7,8
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
з оплати праці	0,1	0,0	0,8	0,0	0,0	11,1
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	13,0	17,4	0,0	2,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	1,6	9,0	5,1	0,9	49 167,7	49 172,1

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Іліон», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	19,9	0,0	0,0	446,7	52,7
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,5	8,8
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	19,9	0,0	0,0	389,2	43,9
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	2,4	0,8	4,3	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	0,0	19,9	2,4	2,4	393,5	43,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	6,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	1,2	1,2	5,6	0,6	0,2	48,8	20,0
Відрахування на соціальні заходи	0,4	0,4	2,0	0,2	0,2	17,5	7,3
Амортизація	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	7,1	1,2	23,2	9,3	1,7	167,4	13,7
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	10,2	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,5	1,0
Разом витрати	8,7	2,8	37,7	10,1	4,7	254,3	42,0
Чистий прибуток (збиток)	-8,7	-2,8	-17,8	-7,7	-2,3	139,2	1,9

Балансові дані ЗАТ «Термінал-М», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Необоротні активи	2 105,6	5 973,2	24 056,5	92 256,2	90 390,0
Незавершене будівництво	20,0	2 167,5	18 031,2	592,0	592,0
Основні засоби:	426,1	1 091,2	3 254,9	32 695,5	31 176,3
Довгострокові фінансові інвестиції	1 659,5	2 714,5	2 770,4	58 968,7	58 623,7
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	573,7	2 117,1	43 057,2	9 840,5	10 813,3
Запаси:	0,0	0,0	9,2	2 042,2	2 212,7
виробничі запаси	0,0	0,0	9,2	954,4	1 013,5
готова продукція	0,0	0,0	0,0	1 087,8	1 199,2
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	348,2	1 621,5	2 345,6	1 979,7	3 761,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,0	0,0	2,6	3,7
Інша поточна дебіторська заборгованість	15,6	12,6	69,1	219,7	116,2
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	209,9	483,0	40 633,3	4 990,3	4 271,7
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	606,1	447,5
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	2 679,3	8 090,3	67 113,7	102 096,6	101 205,3
I. Власний капітал	2 637,2	7 746,8	61 540,1	71 787,3	70 374,7
Статутний капітал	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 327,2	6 436,8	60 230,1	70 477,3	69 064,7
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	42,1	343,5	5 573,6	30 309,5	30 830,6
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	29 998,1	29 998,1
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	0,2	0,0	5 146,1	102,7	573,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	35,1	329,5	402,7	21,6	26,9
зі страхування	2,2	3,8	4,1	62,7	72,0
з оплати праці	4,6	8,1	8,6	121,9	151,7
Інші поточні зобов'язання	0,0	2,1	12,1	2,5	8,7
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	2 679,3	8 090,3	67 113,7	102 096,8	101 205,3

Додаток до рейтингового звіту №4

Дані звіту про фінансові результати ЗАТ «Термінал-М», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв.. 2009
Дохід від реалізації продукції	1 519,8	8 640,5	22 541,0	5698,9		3277,3
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	253,3	1 440,1	3 756,8	949,8		607,4
Чистий дохід від реалізації продукції	1 266,5	7 200,4	18 784,2	4749,0		2669,9
Інші операційні доходи	0,0	1,4	0,0	0,0		17,9
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	48 110,0	1257,3		202,9
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	3,7		0,0
Разом чисті доходи	1 266,5	7 201,8	66 894,2	6010,0		2890,7
Матеріальні витрати	117,2	110,5	8 110,6	0,0		1094,8
Витрати на оплату праці	66,0	96,1	130,0	33,6		483,5
Відрахування на соціальні заходи	23,4	35,2	47,7	12,3		181,1
Амортизація	38,1	62,3	85,0	39,7		1529,3
Інші операційні витрати	70,6	72,2	110,3	34,9		1127,3
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	1,5		0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Податок на прибуток	280,9	1 715,9	4 617,3	1480,0		0,0
Разом витрати	596,2	2 092,2	13 100,9	1602,0		4303,3
Чистий прибуток (збиток)	670,3	5 109,6	53 793,3	4408,0		-1412,6



Рисунок 1.2. Стан будівництва житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки на середину лютого 2009 року



Рисунок 1.2. Стан будівництва житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки на кінець червня 2009 року