

Рейтинговий звіт ILIN 001-005

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:	<ul style="list-style-type: none">• 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:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-В – 430,00 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 82 696 штук• серії В – 31 299 штук загальною кількістю: 113 995 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-В – з 17.11.2008 р. по 16.11.2009 р.
Термін обігу:	<ul style="list-style-type: none">• 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:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-В – з 01.11.2011 р. по 26.12.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.08.2008
Дата оновлення:	24.09.2009
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 II квартал та I півріччя 2009 року загалом, 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	24.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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;
- обсягом фінансування будівництва житлового будинку по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва (станом на 31.08.2009 р. близько 62,7 млн. грн.)

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	30.06.2009
Активи / Пасиви	1,6	9,0	5,1	0,9	49 167,7	49 172,1	49 170,5
Грошові кошти	1,6	0,2	0,1	0,9	97,3	38,2	43,6
Дебіторська заборгованість	0,0	8,8	2,8	0,0	41 453,1	33 971,9	24 672,6
Власний капітал	1,5	9,0	-8,8	-16,5	122,7	124,6	128,7
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	13,0	17,4	0,0	2,3	0,0

Джерело: ТОВ «Іліон»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	19,9	0,0	101,5	389,2	43,9	103,8
Разом чисті доходи	0,0	0,0	19,9	0,0	105,6	393,5	43,9	103,8
Разом витрати	8,7	2,8	37,7	10,1	28,9	254,3	42,0	97,8
Чистий прибуток (збиток)	-8,7	-2,8	-17,8	-7,7	76,7	139,2	1,9	6,0

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.

Загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта визначено у сумі 136 529,5 тис. грн. Станом на 30.06.2009 р. на об'єкті підрядником виконано роботи на суму 51 209,0 тис. грн. (37,5% загального обсягу). Станом на кінець серпня 2009 року на об'єкті проводяться роботи з будівництва залізобетонного каркасу на рівні 17-го поверху. Протягом II кварталу 2009 року було збудовано 6 поверхи, введення об'єкта в експлуатацію заплановано на IV квартал 2010 року.

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працювали за кризовим графіком. Згідно зі статистичними даними, в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках велися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Іліон» суттєвих змін не зазнала і складала станом на 30.06.2009 р. 49 170,5 тис. грн. Активи компанії представлено незавершеним будівництвом, грошовими коштами та короткостроковою дебіторською заборгованістю. Необоротні активи в аналізованому періоді збільшились до 20 378,6 тис. грн. (41% валюти балансу) і представлені незавершеним будівництвом (витрати на будівництво житлового будинку по вул. Пчілки). Оборотні активи ТОВ «Іліон» протягом II кварталу 2009 року зменшились на 7 745,2 тис. грн. – до 28 791,9 тис. грн. і сформовані дебіторською заборгованістю, іншими оборотними активами та грошовими коштами. Дебіторська заборгованість зменшилась в аналізованому періоді до 24 672,6 тис. грн. (86% оборотних активів) і формується з передоплати Генпідряднику на виконання БМР. Також в аналізованому періоді збільшились інші оборотні активи до 4 075,7 тис. грн. (податковий кредит з ПДВ). Обсяг грошових коштів є незначним – 43,6 тис. грн. 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 (23,9 тис. грн.) та власний капітал – внески учасників до статутного фонду і нерозподілений прибуток (127,8 тис. грн.).

Упродовж I півріччя 2009 року ТОВ «Іліон» отримало доходи у розмірі 103,8 тис. грн. за рахунок виконання будівельно-монтажних робіт, внаслідок збільшення доходів діяльність компанії була прибутковою – за підсумками I півріччя 2009 року отримано чистий прибуток у розмірі 6,0 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).

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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
I. Необоротні активи	0,0	0,9	0,0	6 347,6	12 635,0	20 378,6
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	6 347,6	12 635,0	20 378,6
Основні засоби:	0,0	0,9	0,0	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	9,0	4,2	0,9	42 820,1	36 537,1	28 791,9
Запаси:	0,0	1,3	0,0	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	30,1	52,7	22,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	8,8	2,2	0,0	41 423,0	33 919,2	24 650,4
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,2	0,1	0,9	97,3	38,2	46,3
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	1 269,7	2 527,0	4 075,7
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	9,0	5,1	0,9	49 167,7	49 172,1	49 170,5
I. Власний капітал	9,0	- 8,8	- 16,5	122,7	124,6	128,7
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)	- 11,5	- 29,3	- 37,0	102,2	104,1	108,2
Неоплачений капітал	0,0	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	49 017,9	49 017,9	49 017,9
IV. Поточні зобов'язання	0,0	13,9	17,4	27,1	29,6	23,9
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	19,8	5,9	10,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,1	0,0	7,3	7,8	6,1
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	2,5
з оплати праці	0,0	0,8	0,0	0,0	11,1	11,1
Інші поточні зобов'язання	0,0	13,0	17,4	0,0	2,3	2,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	9,0	5,1	0,9	49 167,7	49 172,1	49 170,5

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

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Дохід від реалізації продукції	0,0	19,9	0,0	101,5	446,7	52,7	124,5
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	57,5	8,8	20,7
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	19,9	0,0	101,5	389,2	43,9	103,8
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	2,4	0,8	4,3	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	4,1	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	19,9	2,4	105,6	393,5	43,9	103,8
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	6,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	1,2	5,6	0,6	10,0	48,8	20,0	39,5
Відрахування на соціальні заходи	0,4	2,0	0,2	3,4	17,5	7,3	14,7
Амортизація	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1,2	23,2	9,3	15,5	167,4	13,7	40,8
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	10,2	10,2	0,0	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	10,5	1,0	2,8
Разом витрати	2,8	37,7	10,1	28,9	254,3	42,0	97,8
Чистий прибуток (збиток)	-2,8	-17,8	-7,7	76,7	139,2	1,9	6,0

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

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

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Дохід від реалізації продукції	1 519,8	8 640,5	22 541,0	10 179,4	15 103,1	3 277,3	9 313,2
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	253,3	1 440,1	3 756,8	1 696,6	2 570,3	607,4	1 689,3
Чистий дохід від реалізації продукції	1 266,5	7 200,4	18 784,2	8 482,8	12 532,8	2 669,9	7 623,9
Інші операційні доходи	0,0	1,4	0,0	3,9	1 155,1	17,9	186,1
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	48 110,0	3 615,8	6 912,5	202,9	324,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	1 266,5	7 201,8	66 894,2	12 102,5	19 512,6	2 890,7	7 982,1
Матеріальні витрати	117,2	110,5	8 110,6	58,1	1 057,4	1 094,8	3 206,3
Витрати на оплату праці	66,0	96,1	130,0	267,0	1 469,0	483,5	1 114,6
Відрахування на соціальні заходи	23,4	35,2	47,7	90,6	540,8	181,1	418,4
Амортизація	38,1	62,3	85,0	52,3	2 756,6	1 529,3	2 964,8
Інші операційні витрати	70,6	72,2	110,3	112,8	1 351,7	1 127,3	1 271,9
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	0,0	399,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	280,9	1 715,9	4 617,3	2 896,4	3 176,2	0,0	0,0
Разом витрати	596,2	2 092,2	13 100,9	3 478,7	9 265,4	4 303,3	9 222,7
Чистий прибуток (збиток)	670,3	5 109,6	53 793,3	8 623,8	10 247,2	-1 412,6	-1 240,6