

Рейтинговий звіт ILIN 001-009 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:	<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:	07.09.2010
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 2010 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.	27.03.2009	26.06.2009	24.09.2009	29.12.2009	16.03.2010	04.06.2010	07.09.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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;
- знаходженням на завершальній стадії будівництва житлового будинку по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва.

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	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи / Пасиви	0,9	49 167,7	49 172,1	49 170,5	49 176,4	49 179,2	49 203,2	49 236,6
Грошові кошти	0,9	97,3	38,2	43,6	28,9	8,0	5,7	26,3
Дебіторська заборгованість	0,0	41 453,1	33 971,9	24 672,6	20 134,4	14 421,9	9 806,3	3 195,4
Власний капітал	-16,5	122,7	124,6	128,7	135,1	147,3	153,0	161,4
Інші поточні зобов'язання	17,4	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Джерело: ТОВ «Іліон»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010
Чистий обсяг продажів	19,9	0,0	389,2	103,8	159,1	223,3	61,6	124,0
Разом чисті доходи	19,9	0,0	393,5	103,8	159,1	223,3	61,6	124,0
Разом витрати	37,7	10,1	254,3	97,8	142,0	198,7	55,9	108,9
Чистий прибуток (збиток)	-17,8	-7,7	139,2	6,0	17,1	24,6	5,7	15,1

Джерело: ТОВ «Іліон»

Резюме

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.

У першому півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 18,5% – до 3 632,2 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Протягом січня-червня поточного року кількість угод купівлі-продажу житлової нерухомості у місті Києві відносно аналогічного періоду попереднього року зросла, хоча пропозиція все ж таки значно перевищує попит. Ціни після падіння 2009 року дещо стабілізувалися, у 2010 році значного коливання цін не очікується. На первинному ринку зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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 01.09.2010 р. на об'єкті підрядником виконано роботи на суму 94,4 млн. грн. (70% загального обсягу). Станом на 01 липня 2010 року на об'єкті завершено роботи з будівництва залізобетонного каркасу (100% готовності), цегляна кладка (100%), установка конструкцій металопластикових вікон та конструкцій дверей (100%), ведуться роботи з улаштування підлоги (90%), проводяться внутрішні електромонтажні та сантехнічні роботи (83% та 90% відповідно), здійснюються внутрішні оздоблювальні роботи (72%), встановлюються зовнішні інженерні мережі (77%). Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на осінь 2010 року.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Іліон» суттєвих змін не зазнала і станом на 30.06.2010 р. складала 49 236,6 тис. грн. Активи компанії представлено незавершеним будівництвом, грошовими коштами та короткостроковою дебіторською заборгованістю. Необоротні активи в аналізованому періоді представлені незавершеним будівництвом – 38 345,7 тис. грн. (витрати на будівництво житлового будинку по вул. Пчілки). 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.

Упродовж I півріччя 2010 року ТОВ «Іліон» отримало доходи у розмірі 124,0 тис. грн. за рахунок виконання будівельно-монтажних робіт, внаслідок збільшення доходів діяльність компанії була прибутковою – за підсумками I півріччя 2010 року отримано чистий прибуток у розмірі 15,1 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». 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**».

Голова рейтингового комітету

Г.Л. Перерва

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Т.О. Гулик

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «Іліон», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Необоротні активи	0,0	6 347,6	20 378,6	24 177,6	28 957,7	32 826,0	38 345,7
Незавершене будівництво	0,0	6 347,6	20 378,6	24 177,6	28 957,7	32 826,0	38 345,7
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	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	0,0
II. Оборотні активи	0,9	42 820,1	28 791,9	24 998,8	20 221,5	16 377,2	10 890,9
Запаси:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
виробничі запаси	0,0	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	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	30,1	22,2	20,0	25,3	33,0	18,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	41 423,0	24 650,4	20 110,8	14 396,6	9 773,3	3 177,4
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,9	97,3	46,3	28,9	8,0	5,7	26,3
Інші оборотні активи	0,0	1 269,7	4 075,7	4 835,5	5 791,6	6 565,2	7 669,2
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	0,9	49 167,7	49 170,5	49 176,4	49 179,2	49 179,2	49 236,6
I. Власний капітал	- 16,5	122,7	128,7	135,1	147,3	153,0	161,4
Статутний капітал	20,5	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	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	5,1	6,3	6,3	6,3
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	- 37,0	102,2	108,2	109,5	120,5	126,2	134,6
Неоплачений капітал	0,0	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	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	49 017,9	49 017,9	49 017,9	49 017,9	49 017,9	49 017,9
IV. Поточні зобов'язання	17,4	27,1	23,9	23,4	14,0	32,3	57,3
Короткострокові кредити банків	0,0	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	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	0,0	19,8	10,0	11,5	8,2	14,0	41,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0,0	7,3	6,1	4,1	5,8	8,2	7,1
зі страхування	0,0	0,0	2,5	2,5	0,0	3,3	2,8
з оплати праці	0,0	0,0	11,1	5,3	0,0	6,8	6,0
Інші поточні зобов'язання	17,4	0,0	2,3	23,4	0,0	0,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	0,9	49 167,7	49 170,5	49 176,4	49 179,2	49 203,2	49 236,6

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

Показник	2007	2008	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010
Дохід від реалізації продукції	0,0	446,7	124,5	190,9	267,9	73,9	148,8
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	0,0	57,5	20,7	31,8	44,6	12,3	24,8
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	389,2	103,8	159,1	223,3	61,6	124,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	2,4	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	2,4	393,5	103,8	159,1	223,3	61,6	124,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,6	48,8	39,5	59,0	80,9	24,9	46,8
Відрахування на соціальні заходи	0,2	17,5	14,7	21,9	30,0	9,2	17,3
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	9,3	167,4	40,8	61,1	78,8	19,9	40,4
Інші звичайні витрати	0,0	10,2	0,0	0,0	0,0	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	10,5	2,8	0,0	9,0	1,9	4,4
Разом витрати	10,1	254,3	97,8	142,0	189,7	55,9	108,9
Чистий прибуток (збиток)	-7,7	139,2	6,0	17,1	24,6	5,7	15,1

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Необоротні активи	24 056,5	92 256,2	89 083,7	35 906,0	35 348,3	34 658,6	34 199,2
Незавершене будівництво	18 031,2	592,0	536,0	967,5	1 005,0	1 525,6	1 192,3
Основні засоби:	3 254,9	32 695,5	29 791,9	28 515,1	27 363,5	26 154,1	26 027,9
Довгострокові фінансові інвестиції	2 770,4	58 968,7	58 755,8	6 423,4	6 978,9	6 978,9	6 978,9
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	43 057,2	9 840,5	12 420,4	35 906,0	36 526,8	36 025,8	34 199,2
Запаси:	9,2	2 042,2	2 438,0	3 212,3	3 691,4	3 856,6	3 590,4
виробничі запаси	9,2	954,4	1 197,9	1 883,5	2 357,9	2 343,9	2 451,7
готова продукція	0,0	1 087,8	1 240,1	1 328,8	1 333,5	1 512,7	1 138,7
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2 345,6	1 979,7	4 962,3	5 684,0	6 338,6	5 678,7	8 328,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	2,6	6,8	0,0	0,0	6,8	10,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	69,1	219,7	219,7	21 881,6	21 881,6	21 881,6	21 881,6
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	555,6	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	40 633,3	4 990,3	4 836,3	4 381,1	4 608,4	4 600,7	5 075,0
Інші оборотні активи	0,0	606,1	177,0	164,7	0,0	1,4	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	67 113,7	102 096,6	101 504,1	71 785,3	71 875,1	70 684,5	73 085,2
I. Власний капітал	61 540,1	71 787,3	70 546,7	70 860,3	70 900,5	69 375,7	70 372,5
Статутний капітал	1 310,0	1 310,0	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	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	60 230,1	70 477,3	69 236,7	69 550,3	69 590,5	68 065,7	69 062,5
Неоплачений капітал	0,0	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	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	5 573,6	30 309,5	30 957,4	925,0	974,6	1 308,7	2 712,7
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	29 998,1	29 998,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	5 146,1	102,7	469,0	468,9	482,0	835,5	1 860,9
Поточні зобов'язання за розрахунками:	415,4	206,2	469,5	442,8	405,4	466,0	827,6
з бюджетом	402,7	21,6	201,5	149,6	100,0	126,6	338,9
зі страхування	4,1	62,7	89,2	92,8	99,3	107,3	165,0
з оплати праці	8,6	121,9	178,8	200,4	206,1	232,1	323,7
Інші поточні зобов'язання	12,1	2,5	20,8	13,3	87,2	7,2	24,2
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	67 113,7	102 096,6	101 504,1	71 785,3	71 875,1	70 684,5	73 085,2

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

Показник	2007	2008	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010
Дохід від реалізації продукції	22 541,0	15 103,1	9 313,2	17 625,9	25 355,0	4 453,6	18 088,3
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	3 756,8	2 570,3	1 689,3	3 121,2	4 158,6	857,9	3 247,3
Чистий дохід від реалізації продукції	18 784,2	12 532,8	7 623,9	14 504,7	21 196,4	3 595,7	14 841,0
Інші операційні доходи	0,0	1 155,1	186,1	69,2	100,7	0,1	4,3
Інші звичайні доходи	48 110,0	6 912,5	324,4	12 313,9	12 438,8	42,2	43,3
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	66 894,2	19 512,6	7 982,1	26 887,8	33 735,9	3 638,0	14 888,6
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	241,0	245,7	179,2	194,8
Матеріальні витрати	8 110,6	1 057,4	3 206,3	6 524,5	9 146,9	2 008,9	7 515,2
Витрати на оплату праці	130,0	1 469,0	1 114,6	1 890,0	2 803,5	774,3	1 930,1
Відрахування на соціальні заходи	47,7	540,8	418,4	711,2	1 048,6	297,5	736,1
Амортизація	85,0	2 756,6	2 964,8	4 315,8	5 590,7	1 209,5	2 360,2
Інші операційні витрати	110,3	1 351,7	1 271,9	2 429,5	4 065,2	1 051,8	2 602,7
Інші звичайні витрати	0,0	1,5	399,0	12 184,8	12 213,5	0,0	77,5
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	4 617,3	3 176,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	13 100,9	9 265,4	9 222,7	27 814,8	34 622,7	5 162,8	15 416,6
Чистий прибуток (збиток)	53 793,3	10 247,2	(1 240,6)	(927,0)	(886,8)	(1 524,8)	(528,0)



Рисунок 1. Стан будівництва житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки на червень 2010 р.



Рисунок 2. Стан будівництва житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки на 25.08.2010 р.