

Рейтинговий звіт ЕХСК 002-005 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг емісії:	серії N – 17 328 896,13 грн.; серії O – 32 924 724,56 грн.; серії P – 25 993 203,60 грн.; серії Q – 25 993 203,60 грн.; серії R – 19 061 682,64 грн.; серії S – 30 325 404,20 грн.; серії T – 12 996 601,80 грн.; серії U – 15 227 375,80 грн.; серії V – 37 222 338,79 грн.; серії W – 50 757 794,36 грн.; серії X – 21 995 056,72 грн.; серії Y – 23 686 976,95 грн.; серії Z – 11 843 441,61 грн.; серії AA – 21 318 138,66 грн.; серії AB – 15 823 404,87 грн.; серії AC – 14 990 613,82 грн.; серії AD – 9 993 680,06 грн.; серії AE – 6 662 515,86 грн.; серії AF – 3 642 932,00 грн.; серії AG – 3 465 228,00 грн.; серії AH – 3 465 228,00 грн.; серії AI – 3 465 228,00 грн.; серії AJ – 3 465 228,00 грн.; серії AK – 8 707 496,00 грн.; серії AL – 7 730 124,00 грн.; серії AM – 6 676 410,00 грн. на загальну суму: 434 762 928,03 грн.
Кількість облигацій:	серії N – 184 881 штука; серії O – 351 272 штуки; серії P – 277 320 штук; серії Q – 277 320 штук; серії R – 203 368 штук; серії S – 323 540 штук; серії T – 138 660 штук; серії U – 162 460 штук; серії V – 397 123 штуки; серії W – 541 532 штуки; серії X – 234 664 штуки; серії Y – 252 715 штук; серії Z – 126 357 штук; серії AA – 227 442 штуки; серії AB – 168 819 штук; серії AC – 159 934 штуки; серії AD – 106 622 штуки; серії AE – 71 082 штуки; серії AF – 41 штука; серії AG – 39 штук; серії AH – 39 штук; серії AI – 39 штук; серії AJ – 39 штук; серії AK – 98 штук; серії AL – 87 штук; серії AM – 247 000 штук загальна кількість: 4 452 493 штуки
Номінальна вартість однієї облигації:	серій N-AE – 93,73 грн.; серій AF-AL – 88 852,00 грн.; серії AM – 27,03 грн.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій: серії N – до 01.06.2011 р.; серії O – до 17.08.2011 р.; серії P – до 16.11.2011 р.; серії Q – до 14.02.2010 р.; серії R – до 16.05.2012 р.; серії S – до 16.08.2012 р.; серії T – до 15.11.2012 р.; серії U – до 03.02.2014 р.; серії V – до 06.05.2014 р.; серії W – до 06.08.2014 р.; серії X – до 05.11.2014 р.; серії Y – до 03.02.2015 р.; серії Z – до 06.05.2015 р.; серії AA – до 06.08.2014 р.; серії AB – до 05.11.2014 р.; серії AC – до 03.02.2015 р.; серії AD – до 06.05.2015 р.; серії AE – до 06.08.2015 р.; серії AF – до 01.06.2011 р.; серії AG – до 16.06.2011 р.; серії AH – до 16.09.2011 р.; серії AI – до 31.12.2011 р.; серії AJ – до 16.03.2012 р.; серії AK – до 15.06.2012 р.; серії AL – до 15.09.2012 р.; серії AM – до 16.03.2012 р.
Термін погашення:	серії N – з 01.06.2011 р. по 26.05.2012 р.; серії O – з 17.08.2011 р. по 11.08.2012 р.; серії P – з 16.11.2011 р. по 10.11.2012 р.; серії Q – з 14.02.2012 р. по 08.02.2013 р.; серії R – з 16.05.2012 р. по 11.05.2013 р.; серії S – з 16.08.2012 р. по 11.08.2013 р.; серії T – з 15.11.2012 р. по 10.11.2013 р.; серії U – з 03.02.2014 р. по 29.01.2015 р.; серії V – з 06.05.2014 р. по 01.05.2015 р.; серії W – з 06.08.2014 р. по 01.08.2015 р.; серії X – з 05.11.2014 р. по 31.10.2015 р.; серії Y – з 03.02.2015 р. по 29.01.2016 р.; серії Z – з 06.05.2015 р. по 30.04.2016 р.; серії AA – з 06.08.2014 р. по 01.08.2015 р.; серії AB – з 05.11.2014 р. по 31.10.2015 р.; серії AC – з 03.02.2015 р. по 29.01.2016 р.; серії AD – з 06.05.2015 р. по 30.04.2016 р.; серії AE – з 06.08.2015 р. по 31.07.2016 р.; серії AF – з 01.06.2011 р. по 26.05.2012 р.; серії AG – з 16.06.2011 р. по 10.06.2012 р.; серії AH – з 16.09.2011 р. по 10.09.2012 р.; серії AI – з 31.12.2011 р. по 25.12.2012 р.; серії AJ – з 16.03.2012 р. по 11.03.2013 р.; серії AK – з 15.06.2012 р. по 10.06.2013 р.; серії AL – з 15.09.2012 р. по 10.09.2013 р.; серії AM – з 16.03.2012 р. по 11.03.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	17.04.2008 р.
Дата оновлення:	28.05.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaA
Прогноз:	негативний

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

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу.

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	17.04.2008 р.	14.08.2008 р.	23.12.2008 р.	03.03.2009 р.	28.05.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaAAA	uaAAA	uaAAA	uaAAA	uaA
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaA** характеризується ВИСОКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності чутливий до впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Негативний прогноз вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

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

- наданням Емітенту фінансової, юридичної, інженерно-технічної підтримки з боку Групи Компаній Beny Steinmetz Group (BSG), яка має понад 60-річний досвід роботи на міжнародних ринках алмазів, інвестицій, металів, інжинірингу, нафти, газу та енергетики, переробного виробництва, нерухомості, зокрема наявність договору про надання позики від CLOverade Enterprises LTD на суму 20 млн. дол. США;
- опосередкованою належністю Емітента до компанії Scorpio Real Estate Ltd, яка має досвід реалізації проектів будівництва нерухомості загальною площею близько 12,5 млн. кв. м у різних країнах світу (США, Канаді, Франції, Італії, Великобританії тощо);
- інформаційною відкритістю та прозорістю діяльності Емітента.

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

- невизначеністю строків введення в експлуатацію II- IX черг будівництва житлового комплексу «Парк Авеню», для фінансування будівництва яких товариство здійснило випуск облігацій серій N - AM;
- 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	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	28 145,4	32 212,5	44 277,1	140 680,3	199 242,0	328 927	350 687
Власний капітал	(-) 3 905,2	(-) 2 902,4	(-) 19 090,3	(-) 39 402,0	(-) 42 275,0	(-) 27 136	(-) 32 219
Дебіторська заборгованість	848,2	2 630,5	8 378,7	31 913,1	37 123,0	65 882	36 833
Кредиторська заборгованість	402,1	35 114,9	63 367,3	180 082,0	241 403,0	355 656	382 456
Основні фонди	27 196,7	27 762,0	27 734,1	855,3	969,0	1 715	1 613
Незавершене будівництво	0,0	1 355,1	6 656,4	1 309,0	274,0	41	44
Незавершене виробництво	0	0	0	61 192,0	75 517,0	126 012	150 030

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004*	2005*	2006	2007	2008 р.	3 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажів	790,1	403,9	267,4	0,0	1 792	0
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	25	0
Валовий прибуток	790,1	403,9	267,4	0,0	1 767	0
Загальні витрати	0,0	0,0	0,0	15 864,0	20 104	3 368
Інші операційні доходи	0,0	8 256,8	14 947,6	43 266,0	1 955	0
Інші операційні витрати	2 255,0	10 601,0	20 098,2	47 948,0	8 413	1 054
Операційний прибуток (збиток)	(-) 1 464,9	(-) 1 940,3	(-) 4 883,2	(-) 20 546,0	(-) 24 795	(-) 4 422
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	39 688	1 294
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	110,0	1 501	18 526
Чистий прибуток (збиток)	(-) 3 905,2	(-) 1 941,7	(-) 16 187,9	(-) 20 312,0	12 266	(5 082)

* переведено з малої форми звітності

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» було зареєстровано 12.03.2004 р. у м. Києві. Основним напрямом діяльності компанії є девелоперська діяльність, а саме управління фінансуванням та будівництвом житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

Статутний фонд ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» становить 20 500,0 грн., який станом на 31.03.2009 р. сплачено повністю. 07.02.2008 р. були зареєстровані останні зміни в установчих документах товариства, згідно з якими учасниками підприємства є дві юридичні особи: Компанія «Глобал Спейс Менеджмент Лтд» (Global Space Management limited/Сурпус), яка володіє 99,9% статутного фонду Емітента, та Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний фонд «Республіка», від імені та за рахунок якого діє ВАТ «КУА «УкрСиб Ессет Менеджмент» – 0,1% статутного фонду.

Компанія «Глобал Спейс Менеджмент Лтд» (Кіпр), яка входить до складу групи компаній Scorpio Real Estate (Ізраїль), є структурним (інвестиційно-будівельним) підрозділом групи компаній Beny Steinmetz Group (BSG), яка більше ніж 60 років працює на міжнародних ринках алмазів, інвестицій, металів, інжинірингу, нафти, газу та енергетики, переробного виробництва, нерухомості. BSG надає підтримку ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС», зокрема, забезпечує доступ до всіх професійних ресурсів, включаючи фінансові, юридичні, інженерні, архітектурні, технічні тощо. Scorpio Real Estate є потужним девелопером з більш ніж 20-річним досвідом реалізації проектів будівництва нерухомості. Протягом останніх років діяльності Scorpio Real Estate працює як девелопер у Центральній та Східній Європі. В Україні група Scorpio Real Estate розпочала реалізацію чотирьох проектів у м. Києві під торговельною маркою «Севен Хіллз» (Seven Hills): житловий комплекс «Парк Авеню», бізнес-центр «Поділ», бізнес-парк «Аеропорт Сіті» та житловий комплекс «Барбюса».

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. 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. 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 позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні

можливості залучення кредитного фінансування. 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 унеможливити вихід цього ринку з кризи.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» не має досвіду участі в будівництві житлової та комерційної нерухомості (але є спадкоємцем досвіду Scorpio Real Estate), і наразі вперше як замовник та інвестор розпочало реалізацію проекту будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» у м. Києві. Проектом передбачається спорудження п'яти житлових будинків з вбудованими приміщеннями загальною площею 171,7 тис. кв. м, розрахованих на 1 227 квартир. На території комплексу, який матиме огорожу, також розташовуватиметься комерційний та фітнес-центри з паркувальною підземною зоною у два рівні під територією комплексу. Площа підземного паркінгу, розрахованого на 771 машино-місце, становитиме 27,2 тис. кв. м.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» переглянуло раніше визначену черговість введення об'єкта в експлуатацію. Згідно з новим отриманим висновком комплексної державної експертизи проекту від 24 грудня 2008 року реалізацію проекту має бути здійснено в 13 черг.

Будівельні роботи на об'єкті з 18.06.2007 р. по кінець листопада 2008 року проводило ТОВ «Уралбуд-Україна» згідно з договором генерального підяду «під ключ» від 17 травня 2007 року. Проте в IV кварталі 2008 року через ризик несвоєчасного виконання генпідрядником своїх функцій (через погіршення фінансового стану генпідрядника) ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» прийняло рішення про зміну генпідрядника. Новим генпідрядником призначено ТОВ АК «Інжиниринг», який буде виконувати функції генпідрядної компанії, залучаючи субпідрядників за різними напрямками робіт.

Наразі роботи на об'єкті відбуваються в межах встановленого графіка з невеликим випередженням за окремими видами робіт, зокрема, станом на другу половину травня 2009 року на об'єкті за I чергою:

- завершені роботи щодо монтажу офісів, приміщення для робочих; завершено монтаж офісу продажів біля будівельного майданчика;
- завершені роботи з облаштування пальового поля під будинками №№ 1 і 2, комерційним центром, котельною, завершуються роботи з облаштування пальового поля паркінгу;
- виконано роботи зі зведення каркасу будинку № 1, у будинку № 2 роботи зі зведення каркасу перебувають на рівні 23-24 поверхів;

- тривають роботи з викладення стін житлових будинків №№ 1 та 2, зокрема: за ж/б № 1 роботи перебувають на рівні 21 поверху, за ж/б №2 – на рівні 17 поверху;
- тривають роботи з облаштування фасаду, облаштування внутрішніх інженерних мереж будівлі;
- за комерційним центром та паркінгом виконуються роботи зі зведення каркасу будівель;
- згідно з технічними умовами виконано роботи з перекладки водогону, зовнішньої каналізації та зливової каналізації.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» також розпочало роботи зі спорудження житлового будинку № 3 (II- IX черги будівництва) житлового комплексу «Парк Авеню» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у м. Києві та планувало ввести її в експлуатацію у I кварталі 2011 року. Раніше за II-IX чергами будівництва, за результатами декількох зустрічей керівництва Beny Steinmetz Group (BSG) у зв'язку зі складною ситуацією на ринку нерухомості України було прийнято рішення про відкладення початку активних робіт до II кварталу 2009 року. Наразі за ж/б № 3 виконуються роботи за секціями 3.1 та 3.2. За даними представників компанії, за секцією 3.1 планується завершити роботи з облаштування ростверку (мають бути закінчені найближчим часом) та виконати каркас підземного паркінгу, за секцією 3.2 планується завершення робіт з облаштування пальового поля (мають бути закінчені найближчим часом) та облаштування ростверку секції 3.2. Після цього компанія планує призупинити роботи за житловим будинком № 3. За даними представників компанії, подальше поновлення робіт має відбутися після активізація ринку нерухомості загалом та продажів квартир за проектом будівництва компанії зокрема.

Станом на кінець I кварталу 2009 року загальні витрати (для всіх черг будівництва) склали 77 618,8 тис. грн., загальні витрати для I черги будівництва – 28 232,5 тис. грн., безпосередньо витрати зі зведення (по I черзі) будинку № 1– 19 067,8 тис. грн., будинку № 2 – 15 047,4 тис. грн., комерційної будівлі – 3 652,9 тис. грн., паркінгу – 2 295,5 тис. грн. тощо.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» збільшилась на 21 760 тис. грн. – до 350 687 тис. грн. за рахунок збільшення витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії (житловий комплекс «Парк Авеню» у м. Києві) та збільшення грошових коштів на рахунках товариства за рахунок продажу цільових облігацій, при цьому зменшився обсяг дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу станом на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, розмір яких перевищує розмір валюти балансу через від'ємне значення власного капіталу компанії. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» протягом I кварталу 2009 року була збитковою. Доходів від основної діяльності товариство не отримувало. При цьому ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» отримало дохід у вигляді відсотків за депозитними рахунками. У доходах та витратах товариство також обліковувало результати операцій з цінними паперами, які були збитковими. При цьому товариство несло витрати на здійснення поточної діяльності, зокрема

витрати на збут, адміністративні витрати, інші операційні витрати (витрати на відрядження). Загалом збиток товариства склав 5 082,0 тис. грн.

Станом на кінець III кварталу 2008 року ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» залучило позику від нерезидента CLOverade Enterprises LTD (Кіпр) за договором №01-03/08 від 15.01.2008 р. обсягом 10 млн. дол. США, яка додатковою угодою № 3 від 12.02.2008 р. було збільшено до 20 млн. дол. США. Забезпечення за кредитом відсутнє. Відсоткова ставка за кредитом складає 11%. Погашення кредиту – з 01.01.10 р. Кінцева дата погашення кредиту – 10.01.2013 р. Обсяг заборгованості за кредитом станом на 31.03.2008 р. складає 960 дол. США.

Для фінансування будівництва I черги житлового комплексу «Парк Авеню» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва компанія використовує такий інструмент як цільові облигації. Погашення однієї облигації відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир. Після введення в експлуатацію житлових будинків та у разі розміщення всіх облигацій компанія має передати їх власникам 35 541 кв. м загальної площі квартир, 3 762 кв. м загальної площі комерційних приміщень та 186 машино-місць паркінгу. Оскільки введення в експлуатацію II черги будівництва житлового комплексу заплановано на жовтень 2009 року, а погашення облигацій відбуватиметься протягом 2010-2011 рр., компанія має запас часу для погашення. Станом на кінець I кварталу 2009 року компанія в повному обсязі розмістила облигації серій А, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M на загальну суму 363 345,9 тис. грн. 10 жовтня 2007 року підприємство отримало Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій серій А, G за № 586/2/07 та 592/2/07 відповідно та 30 листопада 2007 року – Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій серії В за номером 587/2/07. У I кварталі 2008 року товариство розмістило облигації серії С та отримало Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій серії С за № 588/2/07 (дата видачі – 26.03.2008 р.). У III кварталі 2008 року товариство розмістило облигації серії H та отримало Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій серії H за № 593/2/07 (дата видачі – 04.11.2008 р.). У IV кварталі 2008 року товариство розмістило облигації серій D, E, H, I, J, K, про що отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій, дата видачі яких відповідно: 19.12.2008 р., 19.12.2008 р., 04.11.2008 р., 13.11.2008 р., 19.12.2008 р., 19.12.2008 р. У I кварталі 2009 року товариство розмістило облигації серій F, L, M та отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій (№591/2/07, №597/2/07 №598/2/07, дата видачі яких відповідно: 07.04.2009 р., 07.04.2009 р. та 06.03.2009 р. Таким чином, товариство в повному обсязі розмістило облигації серій А-М.

Для фінансування II черги (згідно з оновленим висновком щодо будівництва – II-IX черги) будівництва зазначеного комплексу компанія здійснила другу емісію цільових облигацій серій N-AM номінальним обсягом 434 762 928,03 грн. Після введення в експлуатацію житлових будинків та у разі розміщення всіх облигацій компанія має передати їх власникам 42 051,1 кв. м загальної площі квартир, 2 470,0 кв. м загальної площі комерційних приміщень та 382 машино-місця паркінгу. Оскільки введення в експлуатацію II черги будівництва житлового комплексу заплановано на I квартал 2011 року, а погашення облигацій відбуватиметься протягом 2012-2013 рр., компанія має значний запас часу для погашення. 16 травня 2008 року ДКЦПФР здійснила реєстрацію облигацій серій N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM (тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску за номерами від №441/2/08-Т

до №466/2/08-Т). При цьому компанія розмістила в повному обсязі облігації серії N (свідоцтва про реєстрацію випуску за номером №441/2/08, дата реєстрації – 16.05.08 р., дата видачі – 04.07.08 р.).

Загалом сума зобов'язань за двома випусками склала 798 108,8 тис. грн., за якими Емітент має передати 99 694,1 кв. м запроєктованих площ у житловому комплексі (77 592,1 кв. м житлових приміщень, 568 машино-місць у паркінгу площею 15 870,0 кв. м, а також 6 232,0 кв. м комерційних приміщень).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» знижено до рівня **uaA**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Балансові дані ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС», тис. грн.

Показники	31.03.2007	31.12.2007	31.03.2008	30.06.2008	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	50 088,20	140 680,00	199 242,00	213 682,00	210 752,0	328 927	350 687
Необоротні активи	34 786,50	2 268,00	1 253,00	1 293,00	1 667,0	1 828	1 717
Нематеріальні активи:	0,0	0,0	0,0	86,00	76,0	62	51
Незавершене будівництво	7 273,70	1 309,00	274,00	51,00	63,0	41	44
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	103,00	10,00	10,00	10,0	10	10
Оборотні активи	15 301,70	136 098,00	195 422,00	208 777,00	205 643,0	323 154	345 269
виробничі запаси	7,30	131,00	133,00	145,00	162,0	130	131
незавершене виробництво	0,0	61 061,00	75 384,00	88 128,00	103 913,0	126 012	150 030
готова продукція	45,50	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	612,70	0,00	0,00	1 931,00	2 114,0	2 115	2 115
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	2 082,60	3 786,00	4 645,00	5 236,00	6 616,0	23 703	23 173
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 773,50	28 127,00	32 478,00	38 931,00	41 658,0	40 064	11 545
Грошові кошти та їх еквіваленти:	4 566,70	41 843,00	79 463,00	68 876,00	43 788,0	131 115	158 276
Інші оборотні активи	213,40	1 150,00	3 319,00	5 530,00	7 392,0	0,0	0
Витрати майбутніх періодів	0,0	2 314,00	2 567,00	3 612,00	3 442,0	3 945	3 700
Пасив	50 088,20	140 680,00	199 242,00	213 682,00	210 752,0	328 927	350 687
Власний капітал	-22 416,60	-39 402,00	-42 275,00	-46 023,00	- 50 256,0	- 27 136	- 32 219
Статутний капітал	20,50	21,00	21,00	21,00	21,0	21	21
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-22 437,10	-39 423,00	-42 296,00	-46 044,00	- 50 277,0	- 27 157	- 32 239
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	114,00	175,00	146,0	407	451
Довгострокові зобов'язання	57 851,30	179 445,00	240 757,00	258 092,00	260 337,0	350 436	380 706
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	179 263,00	240 629,00	257 957,00	260 272,0	350 403	380 682
Інші довгострокові зобов'язання	57 851,30	182,00	128,00	135,00	65,0	33	24
Поточні зобов'язання	14 653,50	637,00	646,00	1 438,00	525,0	5 220	1 750
Кредиторська заборгованість за товари	868,80	135,00	224,00	921,00	414,0	427	817
Поточні зобов'язання за розрахунками: з бюджетом	15,00	0,0	69,00	28,00	49,0	4 742	375
зі страхування	17,10	31,00	98,00	44,00	48,0	0,0	110
з оплати праці	1,80	2,00	246,00	441,00	1,0	0,0	396
Інші поточні зобов'язання	13 750,80	469,00	9,00	4,00	4,0	51	51
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0

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

Показник	2004*	2005*	2006	2007	2008 р.	3 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажів	790,1	403,9	267,4	0,0	1 792	0
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	25	0
Валовий прибуток	790,1	403,9	267,4	0,0	1 767	0
Загальні витрати	0,0	0,0	0,0	15 864,0	20 104	3 368
Інші операційні доходи	0,0	8 256,8	14 947,6	43 266,0	1 955	0
Інші операційні витрати	2 255,0	10 601,0	20 098,2	47 948,0	8 413	1 054
Операційний прибуток (збиток)	(-) 1 464,9	(-) 1 940,3	(-) 4 883,2	(-) 20 546,0	(-) 24 795	(-) 4 422
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	39 688	1 294
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	110,0	1 501	18 526
Інші доходи	0,0	0,5	14,7	348,0	0,0	16 572
Інші витрати	2 440,3	1,9	11 319,4	4,0	1 128	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(-) 3 905,2	(-) 1 941,7	(-) 16 187,9	(-) 20 312,0	12 264	(-) 5 082
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(-) 3 905,2	(-) 1 941,7	(-) 16 187,9	(-) 20 312,0	12 266	(-) 5 082

* переведено з малої форми звітності



Рисунок 1.2. Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (I черга) станом на 10.12.2008 р. (зліва-направо): будинок № 1 та будинок № 2



Рисунок 1.3. Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (I черга) станом на 26.02.2009 р. (зліва-направо): будинок № 1 та будинок № 2



Рисунок 1.4. Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (I черга) станом на 20.05.2009 р. (зліва-направо): будинок № 1 та будинок № 2



Рисунок 1.5. Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (II- IX черги) станом на 20.05.2009 р.