

Рейтинговий звіт ЕХСК 001-012 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 А – 126 237 438,60 грн.; серії В – 47 339 273,80 грн.; серії С – 61 365 312,19 грн.; серії D – 39 449 176,13 грн.; серії Е – 42 955 709,16 грн.; серії F – 15 778 883,12 грн.; серії G – 5 686 528,00 грн.; серії H – 2 310 152,00 грн.; серії I – 3 820 636,00 грн.; серії J – 1 865 892,00 грн.; серії K – 2 043 596,00 грн.; серії L – 799 668,00 грн.; серії M – 13 693 680,00 грн. на загальну суму: 363 345 945,00 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 1 346 820 штук; серії В – 505 060 штук; серії С – 654 703 штуки; серії D – 420 881 штука; серії Е – 458 292 штуки; серії F – 168 344 штуки; серії G – 64 штуки; серії H – 26 штук; серії I – 43 штуки; серії J – 21 штука; серії K – 23 штуки; серії L – 9 штук; серії M – 376 200 штук.
Номінальна вартість однієї облигації:	загальна кількість: 3 930 486 штук серій А-F – 93,73 грн.; серій G-L – 88 852,00 грн.; серії M – 36,40 грн.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій: серії А – до 20.08.2010 р.; серії В – до 20.09.2010 р.; серії С – до 20.10.2010 р.; серії D – по 20.11.2010 р.; серії Е – по 20.12.2010 р. серії F – до 20.03.2011 р.; серії G – до 20.08.2010 р.; серії H – до 20.09.2010 р.; серії I – до 20.10.2010 р.; серії J – до 20.11.2010 р.; серії K – до 20.12.2010 р.; серії L – до 20.03.2011 р.; серії M – до 20.03.2011 р.
Термін погашення:	серії А – з 20.08.2010 р. по 20.02.2011 р. серії В – з 20.09.2010 р. по 20.03.2011 р. серії С – з 20.10.2010 р. по 20.04.2011 р. серії D – з 20.11.2010 р. по 20.05.2011 р. серії Е – з 20.12.2010 р. по 20.06.2011 р. серії F – з 20.03.2011 р. по 20.09.2011 р. серії G – з 20.08.2011 р. по 20.02.2012 р. серії H – з 20.09.2010 р. по 20.03.2011 р. серії I – з 20.10.2010 р. по 20.04.2011 р. серії J – з 20.11.2010 р. по 20.05.2011 р. серії K – з 20.12.2010 р. по 20.06.2011 р. серії L – з 20.03.2011 р. по 20.09.2011 р. серії M – з 20.03.2011 р. по 20.09.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	31.07.2007 р.
Дата оновлення:	30.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaAAA
Прогноз:	стабільний

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 2010 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	31.07.2007 р.	29.09.2009 р.	14.12.2009 р.	30.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaAAA	uaAAA	uaAAA	uaAAA	uaAAA
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaAAA** характеризується **НАЙВИЩОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами.

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

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

- введенням в експлуатацію I черги житлового комплексу «Парк Авеню» в м. Києві по пр. 40-річчя Жовтня,60, приміщення в якому мають передаватися при погашенні облігацій серій А-М;
- 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;
- інформаційною відкритістю та прозорістю діяльності Емітента.

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

- 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	31.12.2009	31.03.2010
Активи	28 145,4	32 212,5	44 277,1	140 680,3	328 927	502 211	579 359
Власний капітал	(3 905,2)	(2 902,4)	(19 090,3)	(39 402,0)	(27 136)	(53 085)	(576 917)
Дебіторська заборгованість	848,2	2 630,5	8 378,7	31 913,1	65 882	72 003	85 804
Кредиторська заборгованість	402,1	35 114,9	63 367,3	180 082,0	355 656	554 631	622 950
Основні фонди	27 196,7	27 762,0	27 734,1	855,3	1 715	1 619	1 625
Незавершене будівництво	0,0	1 355,1	6 656,4	1 309,0	41	10	55
Незавершене виробництво	0	0	0	61 192,0	126 012	371 669	445 874

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008 р.	2009 р.	3 міс. 2010 р.
Чистий обсяг продажів	267,4	0,0	1 792	0	0
Собівартість	0,0	0,0	25	1 573	0
Валовий прибуток	267,4	0,0	1 767	(1 573)	0
Загальні витрати	0,0	15 864,0	20 104	18 675	4 008
Інші операційні доходи	14 947,6	43 266,0	1 955	1 573	9
Інші операційні витрати	20 098,2	47 948,0	8 413	3 142	216
Операційний прибуток (збиток)	(4 883,2)	(20 546,0)	(24 795)	(21 817)	(4 215)
Фінансові доходи	0,0	0,0	39 688	9 766	481
Фінансові витрати	0,0	110,0	1 501	30 466	13 023
Чистий прибуток (збиток)	(16 187,9)	(20 312,0)	12 266	(25 949)	(16 757)

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 31.03.2010 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 реалізує чотири 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».

У першому кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. 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.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» не має досвіду участі в будівництві житлової та комерційної нерухомості (але є спадкоємцем досвіду Scorpio Real Estate), і вперше як замовник та інвестор реалізує проєкт будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» у м. Києві. Проєктом 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 проєкту від 24 грудня 2008 року реалізація проєкту має бути здійснена в 13 черг.

Згідно свідоцтва №2600000445 від 29.12.2009 р. про відповідність будованого об'єкта проєктній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, яке видано на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 20.10.09 р. об'єкт введено в експлуатацію. Загальна площа 177 квартир житлового будинку №1 склала 19 480,2 кв. м., житлова площа - 9 192 кв. м. Загальна площа 207 квартир житлового будинку №2 склала 19 495,9 кв. м., житлова площа - 8 532,9 кв. м. Також було введено в експлуатацію торгово-громадський центр (загальна площа – 6 572,3 кв. м.), підземний паркінг на 197 м/м (загальна площа – 7 436,2 кв. м.) та автономну газову котельню.

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. Загалом за ж/б № 3 були виконані деякі роботи за секціями 3.1 та 3.2 (облаштовано ростверк та каркас підземної частини). За даними компанії прийнято рішення про поновлення будівництва за II-IX чергами будівництва. Проводяться роботи щодо коректування проєкту та укладання необхідних для ведення будівництва договорів.

Станом на кінець I кварталу 2010 року загальні витрати (для всіх черг будівництва) склали 72 471,1 тис. грн., витрати зі зведення (по I черзі) будинку № 1 – 165 640,4 тис. грн., будинку № 2 – 143 478,1 тис. грн., комерційної будівлі – 17 184,7 тис. грн., паркінгу – 15 149,7 тис. грн., автономної газової котельні – 13 241,3 тис. грн. тощо, витрати зі зведення житлового будинку №3 - 9 088,5 тис. грн.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» збільшилась на 77 148 тис. грн. – до 579 359 тис. грн. за рахунок збільшення витрат за інвестиційно-будівельним проєктом компанії (житловий комплекс «Парк Авеню» у м. Києві), при цьому зменшився обсяг грошових коштів на рахунках товариства. Основним джерелом формування валюти балансу станом на кінець I кварталу 2010 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

2010 року була збитковою. Доходів від основної діяльності товариство не отримувало. Загалом збиток товариства склав 16 757,0 тис. грн.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» залучило позику від нерезидента. Обсяг заборгованості за кредитом станом на 31.03.10 р. складає 960 дол. США.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» в III кварталі 2009 року почало залучати кошти від Закритого недиверсифікованого венчурного корпоративного інвестиційного фонду. Станом на 31.03.2010 р. заборгованість за договорами позики складала 232 230 тис. грн.

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 їй 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. 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. Після введення в експлуатацію об'єктів будівництва I черги житлового комплексу «Парк Авеню» Емітент розпочав обмін цільових облигацій на відповідні об'єкти нерухомості. За даними ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» станом на 25.06.2010 р. на рахунку Емітента в ПрАТ «ВДЦП» знаходиться 3 418 720 шт. облигацій із загальної кількості в 3 930 486 шт. У зв'язку з відсутністю наміру подальшого продажу облигацій Емітент надав до ДКЦПФР документи щодо скасування випуску облигацій серій E, F, L, K, J.

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 облигації серії N (свідоцтва про реєстрацію випуску за номером №441/2/08, дата реєстрації – 16.05.08 р., дата видачі – 04.07.08 р.). За результатами аналізу динаміки реалізації будівництва II черги (згідно з оновленим висновком щодо будівництва – II-IX черг) житлового комплексу «Парк Авеню» за адресою: м. Київ, Голосіївський район, пр. 40-річчя Жовтня, 60 ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» прийняло рішення про анулювання

випуску облігацій 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. Так, згідно розпоряджень ДКЦПФР за номерами від №245-С-Т-О до №256-С-Т-О від 15.07.09 р., розпоряджень ДКЦПФР за номерами від №323-С-Т-О до №333-С-Т-О від 22.09.09 р. було скасовано реєстрацію випуску облігацій серій 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. Згідно розпорядження ДКЦПФР №35-30-О від 07.09.09 р. зупинено обіг облігацій серії N. Згідно розпорядження ДКЦПФР №2-С-О від 11.01.10 р. реєстрацію випуску облігацій серії N скасовано.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» підтверджено на рівні **uaAAA**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

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

Показники	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Актив	140 680,00	328 927	420 283	502 211	579 359
Необоротні активи	2 268,00	1 828	1 746	1 663	1 708
Нематеріальні активи:	0,0	62	29	24	19
Незавершене будівництво	1 309,00	41	22	10	55
Довгострокові фінансові інвестиції:	103,00	10	10	10	10
Оборотні активи	136 098,00	323 154	416 458	499 439	576 917
виробничі запаси	131,00	130	20	4 765	495
незавершене виробництво	61 061,00	126 012	269 808	371 669	445 874
готова продукція	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	2 115	2 114	2 114	2 114
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	3 786,00	23 703	45 052	67 437	78 143
Інша поточна дебіторська заборгованість	28 127,00	40 064	7 499	2 452	4 934
Грошові кошти та їх еквіваленти:	41 843,00	131 115	66 020	50 096	45 357
Інші оборотні активи	1 150,00	0,0	5 636	906	1
Витрати майбутніх періодів	2 314,00	3 945	2 079	1 109,0	733
Пасив	140 680,00	328 927	420 823	502 211	579 359
Власний капітал	(39 402,00)	(27 136)	(40 004)	(53 085)	(69 843)
Статутний капітал	21,00	21	21	21	21
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(39 423,00)	(27 157)	(40 025)	(53 106)	(69 863)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	407	553	553	26 252
Довгострокові зобов'язання	179 445,00	350 436	445 298	517 584	595 584
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	179 263,00	350 403	363 346	517 584	595 584
Інші довгострокові зобов'язання	182,00	33	81 952	0	0
Поточні зобов'язання	637,00	5 220	14 436	37 047	27 366
Кредиторська заборгованість за товари	135,00	427	10 933	25 057	13 805
Поточні зобов'язання за розрахунками: з бюджетом	0,0	4 742	32	31	34
зі страхування	31,00	0,0	0	0	0
з оплати праці	2,00	0,0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	469,00	51	3 461	11 935	13 513
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0

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

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	267,4	0,0	1 792	0	0
Собівартість	0,0	0,0	25	1 573	0
Валовий прибуток	267,4	0,0	1 767	1 573	0
Загальні витрати	0,0	15 864,0	20 104	18 675	4 008
Інші операційні доходи	14 947,6	43 266,0	1 955	1 573	9
Інші операційні витрати	20 098,2	47 948,0	8 413	3 142	216
Операційний прибуток (збиток)	(4 883,2)	(20 546,0)	(24 795)	(21 817)	(4 215)
Фінансові доходи	0,0	0,0	39 688	9 766	481
Фінансові витрати	0,0	110,0	1 501	30 466	13 023
Інші доходи	14,7	348,0	0,0	16 572	0
Інші витрати	11 319,4	4,0	1 128	4	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(16 187,9)	(20 312,0)	12 264	(25 949)	(16 757)
Податок на прибуток	0,0	0,0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(16 187,9)	(20 312,0)	12 266	(25 949)	(16 757)



Житловий комплекс «Парк Авеню» (I черга): будинок № 1 та будинок № 2.



Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (II- IX черги) станом на 03.12.2009 р. та станом на кінець червня 2010 р.