

## **Рейтинговий звіт ЕХСК 001-008 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 облігації
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 облігацій:	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. загальна кількість: 3 930 486 штук
Номінальна вартість однієї облігації:	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 облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій: 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:	28.05.2009 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 2009 року ~~в цілому загалом~~, 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.	23.12.2008 р.	03.03.2009 р.	28.05.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaAAA	uaAAA	uaAAA	uaAAA
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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:**

- 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;
- 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:**

- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю 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
<b>Валовий прибуток</b>	<b>790,1</b>	<b>403,9</b>	<b>267,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 767</b>	<b>0</b>
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
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(-) 1 464,9</b>	<b>(-) 1 940,3</b>	<b>(-) 4 883,2</b>	<b>(-) 20 546,0</b>	<b>(-) 24 795</b>	<b>(-) 4 422</b>
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
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(-) 3 905,2</b>	<b>(-) 1 941,7</b>	<b>(-) 16 187,9</b>	<b>(-) 20 312,0</b>	<b>12 266</b>	<b>(5 082)</b>

\* переведено з малої форми звітності

## Зміст

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»</b> .....	<b>11</b>
1.1. Загальні відомості про ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» .....	11
1.2. Інформація про інвестиційно-будівельний проект ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС».....	11
1.2.1. Характеристика інвестиційно-будівельного проекту.....	11
1.3. Загальна інформація про групу компаній.....	22
<b>2. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА ПРОТЯГОМ І КВАРТАЛУ 2009 РОКУ</b> ....	<b>31</b>
<b>3. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»</b> .....	<b>37</b>
<b>4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»</b> .....	<b>40</b>
4.1. Інформація про банківські позики та заставні зобов'язання.....	40
4.2. Інформація про випуск облігацій серій А-М .....	40
4.3. Інформація про випуск облігацій серій N-AM .....	42
Інформація про Поручителя – ТОВ «Севен Хіллс».....	45
<b>ВИСНОВОК</b> .....	<b>47</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>48</b>
Додаток до рейтингового звіту №1 .....	49
Додаток до рейтингового звіту №2.....	50

## Резюме

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/Cyprus), 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 2008 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 попунком 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'єкту в експлуатацію. Згідно нового отриманого висновку комплексної державної експертизи проекту від 24 грудня 2008 року реалізація проекту має бути здійснена 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 підряду «під ключ» від 17 травня 2007 року. Проте в IV кварталі 2008 року через ризик невовчасного виконання генпідрядником своїх функцій (через погіршення фінансового стану генпідрядника) ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» прийняло рішення про зміну генпідрядника. Новим генпідрядником призначено ТОВ АК «Інжиніринг», 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 нальового поля під будинками №№ 1 і 2, комерційним центром, котельною, закінчуються роботи з облаштування нальового поля паркінгу;
- закінчено роботи зі зведення каркасу будинку № 1, у будинку № 2 роботи зі зведення каркасу знаходяться на рівні 23-24 поверхів;
- тривають роботи з викладення стін житлових будинків 1 та 2, зокрема за ж/б №1 роботи знаходяться 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 (2-6 черги будівництва) житлового комплексу «Парк Авенно» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у м. Києві та планувало ввести її в експлуатацію у I кварталі 2011 року. Раніше за II-VI 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 пального 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 активізації 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» збільшилася на 21 760 тис. грн. до 350 687 тис. грн. за рахунок збільшення витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії (житловий комплекс «Парк Авенно» 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 президента 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. [U1] 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. В 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: 07.04.2009р., 07.04.2009р. та 06.03.2009р. Таким чином товариство в повному обсязі розмістило облигації серій А-М.

Для фінансування II черги (згідно оновленого висновку щодо будівництва II-IV 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 ДКЦНФР 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.).

~~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-міць у паркінгу площею 15 870,0 кв. м, а також 6 232,0 кв. м комерційних приміщень).~~

## **1. Загальна інформація про ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»**

### **1.1. Загальні відомості про ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»**

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» (далі – ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС») було створено 12.03.2004 р.

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, та реалізація об'єктів.

Статутний фонд ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» становить 20 500,0 грн., який станом на 31.03.2009 р. сплачено повністю. 07.02.2008 р. було зареєстровано останні зміни в установчих документах товариства, згідно з якими учасниками підприємства є дві юридичні особи: Компанія «Глобал Спейс Менеджмент Лтд» (Global Space Management Limited/Cyprus), 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» створена та існує за законодавством Кіпру, і розташована за юридичною адресою: Кіпр, 2404, Нікосія, Енгомі, Андре Заку 4 (Andrea Zakou 4, Engomi, Nicosia, 2404, Cyprus).

Через свого учасника – компанію Global Space Management LTD – ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» входить до складу групи компаній BSG.

За даними ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС», станом на кінець I кварталу 2009 року підприємство не мало дочірніх підприємств, філій та представництв. Підприємство не входило до складу концернів, асоціацій тощо. Заходи регулюючих органів до підприємства в I кварталі 2009 року не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 10 000 грн., не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді. Компанія не користується банківськими послугами.

### **1.2. Інформація про інвестиційно-будівельний проект ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»**

#### **1.2.1. Характеристика інвестиційно-будівельного проекту**

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» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва (Рисунок 1.1).

Ділянка житлового комплексу розташована приблизно в 7 км від центра міста. Комплекс наближений до Національного Експоцентру, Національної бібліотеки, інодрому, громадського льодяного стадіону, а також готелів та бізнес-центрів.

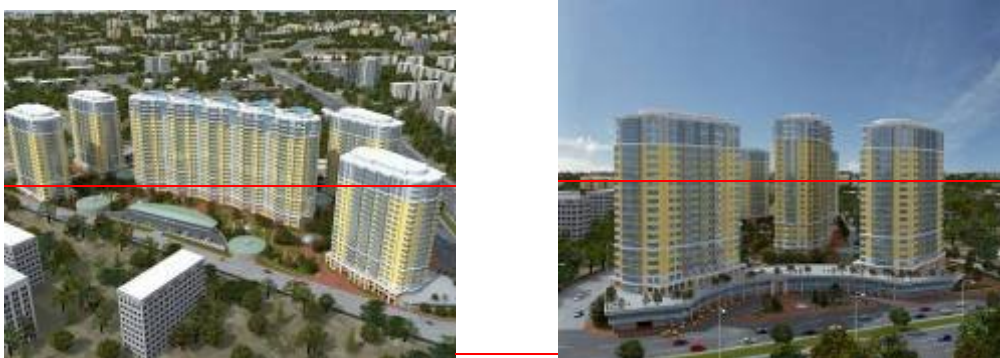


Рисунок 1.1. Макет житлового комплексу «Парк Авеню» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва

Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»

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 (Таблиця 1.1).

Комплекс буде обслуговуватися професійною експлуатаційною компанією, яка відповідатиме за прибирання сміття, суспільних зон та територій, усуватиме малі та великі неполадки у комплексі та в квартирах, займатиметься озелененням та проводитиме санітарні роботи, відповідатиме за безпеку мешканців та організуватиме цілодобову охорону. В 2008 році після відбору компанією, що буде займатися експлуатацією житлового комплексу визначено компанію «Затишний будинок», що має відповідний досвід роботи.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» переглянуло раніше визначену черговість введення об'єкту в експлуатацію. Згідно нового отриманого висновку комплексної державної експертизи проекту від 24 грудня 2008 року реалізація проекту має бути здійснена в 13 черг.

Звести у першу чергу передбачається такі об'єкти:

- житлові будинки №№1 та 2 (загальна площа — 54 026,0 кв. м; загальна площа 384 квартир — 38 799,9 кв. м);
- торгівельно-громадський центр (загальна площа 6 611,75 кв. м.);
- підземний паркінг (частина, що стосується першої черги) на 194 машино-місця;
- автономна газова котельня;

~~Друга-шоста черги передбачають спорудження житлового будинку №3, який екладається з 5-ти секцій (кожна секція — окрема черга будівництва) загальною площею — 70 630,0 кв. м; загальна площа 482 квартир — 50 228 кв. м);~~

~~Сьома черга передбачас спорудження фітнес-центру загальною площею 2 470 кв. м.~~

~~Восьма черга передбачас спорудження РП.~~

~~Дев'ята черга передбачас спорудження частини підземного паркінгу на 377 машино-місць.~~

~~Десята-одинадцята черги передбачають спорудження житлових будинків №№4 та 5 (загальна площа — 47 040,0 кв. м; загальна площа 361 квартир — 31 888 кв. м.);~~

~~Дванадцята черга передбачас спорудження частини підземного паркінгу на 200 машино-місць.~~

~~Тринадцята черга передбачас спорудження адміністративного центру загальною площею 255 кв.м.~~

~~Таблиця 1.1. Техніко-економічні показники житлового комплексу «Парк Авеню» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва~~

Показник	Од. виміру	Всього	Черги будівництва													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Площа ділянки	га								3,96							
Загальна площа забудови	кв. м								13 688,8							
Загальна площа відкритих автостоянок	кв. м								675							
Житлові будинки з вбудованими приміщеннями:			ж/б-1 та ж/б-2	ж/б-3 секц.3-1.	ж/б-3 секц.3-2.	ж/б-3 секц.3-3.	ж/б-3 секц.3-4.	ж/б-3 секц.3-.					ж/б-4	ж/б-5		
Об'єкти громадсько-побутового призначення:			Підземний паркінг						Фітнес-центр	Трансформаторна підстанція		Підземний паркінг			Підземний паркінг	Адміністративний центр
			Торгово-громадський центр													
			Газова котельня													
Загальна площа будівель (житлові)		171 696	54 026	44 394,6	44 366,2	44 366,2	43 738,5	43 764,5				23 520	23 520			
Загальна площа квартир		120 915,9	38 799,9	40 272,7	40 197,2	40 184,6	9 753,4	9 820,1				15 944	15 944			
Кількість квартир		1 227	384	92	402	402	98	88				479	482			
Поверховість			24			22-23						21	21			
Загальна площа будівель (нежитлові)			6 611,7						2 470							255
Кількість машино-місць			194									377			200	

~~Джерело: Позитивний висновок комплексної державної експертизи корегування архітектурно-будівельних рішень проекту «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом на проспекті 40-річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва» від 24 грудня 2008 року~~

Зведення комплексу «Парк Авенно» відбувається на земельній ділянці площею 3,96 га, яку надано ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» у короткострокову оренду на 5 років (Рішенням Київської міської ради X сесії IV скликання від 31.03.2005 №236/2811) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом на пр. 40 річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва, у т. ч.:

- площею 3,91 га — за рахунок земель, відведених відповідно до рішення виконавчого комітету Київської міської Ради депутатів трудящих від 15.08.61 р. №1572 «Про дозвіл Київському механічному заводу Київського раднаргоєпу на реконструкцію заводу» та рішення виконавчого комітету Київської міської Ради народних депутатів від 07.07.80 р. №933/18 «Про дозвіл Київському дослідному заводу харчових машин, та механічних ліній «Харчомаш» на проведення реконструкції» у зв'язку з переходом права власності на майновий комплекс (свідцтво про право власності від 01.06.2004 №642-В»);
- площею 0,05 га — за рахунок міських земель, ненаданих у власність чи користування.

На виконання зазначеного рішення між Київською міською радою та ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» 22 вересня 2006 року було укладено відповідний договір оренди земельної ділянки (акт приймання-передачі земельної ділянки від 03.10.2006 р.).

Окрім того, ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» зобов'язано передати Головному управлінню житлового забезпечення КМДА 5% загальної площі будинків (крім службової), що попередньо складає 5 667,16 кв. м загальної площі квартир у будинках. Відповідно, у розпорядженні ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» залишиться 107 676,04 кв. м загальної площі квартир. За інформацією ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС», товариство передасть Головному управлінню житлового забезпечення Київської міської Ради (Київської міської адміністрації) 5% загальної площі будинків (крім службової) на підставі п. 65 Рішення Київської міської Ради від 28.12.2004 р. № 1050/2460 «Про бюджет міста Києва на 2005 рік» з I, II та III черг будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом по пр. 40 річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва. З II та III черг будівництва ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» передасть 1,3% загальної площі будинків (крім службової), що залишається заборгованою за I чергою будівництва житлового комплексу, а саме:

- під час будівництва I черги — 3,7% від загальної площі будинків (крім службової) з I черги будівництва;
- під час будівництва II черги — 5% від загальної площі будинків (крім службової) з II черги будівництва та заборгованості 0,65% з I черги будівництва;
- під час будівництва III черги — 5% від загальної площі будинків (крім службової) з III черги будівництва та заборгованості 0,65% з I черги будівництва.

На виконання будівельних робіт з будівництва зазначеного комплексу ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» має дозвіл №2235-Гл/С від 30.10.2006 р., виданий

Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва, терміном дії — до 03.10.2011 р. Будівельні роботи на об'єкті з 18.06.2007 р. по кінець листопада 2008 року проводило ТОВ «Уралбуд-Україна» згідно з договором генерального підряду «під ключ» від 17 травня 2007 року. Проте в ІV кварталі 2008 року через ризик несвочасного виконання генпідрядником своїх функцій (внаслідок погіршення фінансового стану генпідрядника) ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» прийняло рішення про зміну генпідрядника. Новим генпідрядником призначено ТОВ АК «Інжиніринг», який буде виконувати функції генпідрядної компанії, залучаючи субпідрядників за різними напрямками робіт. Технічний нагляд здійснює ТОВ «Савант-Україна». Основними субпідрядними організаціями призначено «Аеробуд» (бетонні роботи, цегляна кладка), «Девол-Будмонтаж» (фасадні роботи), «Стройгарант» (бетонні та фундаментні роботи) тощо.

### Довідково

#### **Відомості про ТОВ АК «Інжиніринг»**

ТОВ АК «Інжиніринг» створено в 2002 р. та спеціалізується на наданні інжинірингових послуг в галузі будівництва. АК «Інжиніринг» отримало ліцензію Державного комітету України з будівництва та архітектури (етрок дії — з 15.11.2005 р. по 15.11.2010 р.) на виконання робіт у будівництві, зокрема роботи з проектування, інжинірингові послуги, функції генерального підрядника в будівництві тощо. ТОВ АК «Інжиніринг» має досвід участі в проектах будівництва в різних сегментах ринку нерухомості.

**Таблиця 1.2. Інформація про реалізовані інвестиційно-будівельні проекти**

№	Назва об'єкта (адреса)	Загальна площа, кв. м	Функції виконувані ТОВ АК «Інжиніринг» у проекті	Строки реалізації
1	Жіночий шпиталь «Сіда», бул. Лепсе, 63-65 в м. Києві	8 513,4	Генеральний підрядник, функції Замовника	2003 р.
2	ЖК «Диплома-хол», вул. Жиланська, 56-67, в м. Києві	74 379,0	Генеральний підрядник	2005 р.
3	БЦ «Айсберг», вул. Жиланська 73-79, в м. Києві	39 096,0	Генеральний підрядник, розробник робочої документації	2006 р.
4	Адміністративна будівля по пров. Рильському, 4, в м. Києві	5 900,0	Генеральний підрядник, функції Замовника	2006 р.
5	Житлові будинки по вул. Франко, 15А, 17а, 17б, в м. Києві	8 700,0	Генеральний підрядник, функції Замовника	2006 р.– 2007 р.
6	Багатофункціональний суспільний центр в Запоріжжі	18 832,3	Генеральний підрядник	2006 р.– 2008 р.
7	ЖК в с. Нові Безрадині	11 917,0	Генеральний підрядник, розробник проектної документації	2006 р.– 2008 р.
8	Житловий будинок по вул. Коцюбинського, 12-а в м. Луганську	47 640,4	Генеральний проектувальник	2007
9	Будівля банку по вул. Кловський спуск, 5 в м. Києві	2 460	Генеральний підрядник	2007 р.– 2008 р.
ВСЬОГО:		217 438,1		

#### **Відомості про ТОВ «Савант-Україна»**

Компанію Savant було створено у 2002 році для надання професійних послуг у галузі будівництва корпораціям, забудовникам, архітекторам, фінансовим установам та організаціям, які інвестують у нерухомість. Підприємство надає послуги з управління проектами (контроль за реалізацією проектів замовників), управління будівництвом (забезпечення безпечного та своєчасного проведення будівельних робіт шляхом управління та координування діяльності субпідрядників та фахівців від імені замовника) тощо.

Серед працівників Savant — керівники проектів, керівники будівництва, кошторисники, експерти з нерухомості, інженери-будівельники, планувальники, архітектори, інженери-механіки, інженери-електротехніки, керівник з охорони здоров'я та техніки безпеки, фахівці за контрактами та згодою.

Нині у компанії є 14 постійно діючих офісів у Європі, центральній Азії та країнах СНД (основні — у Москві, Санкт-Петербурзі, Алма-Аті та Києві). Офіс компанії Savant у Києві (ТОВ «Савант-Україна») було відкрито у 2003 році.

Крім головного представництва у Києві, компанія розширила свою присутність в інших містах України — Харкові, Донецьку, Одесі, Львові, Луцьку та Криму.

Компанія має досвід роботи у різних секторах та країнах і надала послуги вже понад 200 організаціям-замовникам. Наразі досвід роботи в Україні включає готелі, бізнес-центри, багатоцільові проекти, елітні житлові будівлі, торговельні та розважальні центри, оздоблення офісів.

**Загальна кошторисна вартість проекту I черги складає 380 865 912 грн. з ПДВ.**

**Згідно з інформацією, наданою ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС», фінансування робіт за проектом до зміни генпідрядника складало 50,4 млн. дол. США.**

Після зміни генпідрядника між ТОВ АК «Інжиніринг» та ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» було укладено Договір генерального підряду від 10.12.2008 р., предметом якого є зобов'язання генпідрядника виконати будівництво об'єкта згідно з розкладом та етапами робіт, які викладені у графіку робіт. Замовник зобов'язується передати будівельний майданчик, необхідну документацію, прийняти від Підрядника виконані роботи та сплатити договірну ціну, яка визначена у розмірі 278 973 822,96 грн., з яких 266 842,565,5 тис. грн. — сума витрат на виконання робіт на об'єкті, решта — винагорода генпідрядника. Фінансування виконання робіт відбуватиметься шляхом перерахування щомісячних авансових платежів, причому наступні платежі відбуватимуться після використання коштів попереднього авансу.

Зведення житлових будинків №№ 1 та 2 розпочалось у серпні 2007 року, паркінгу та комерційних будівель — наприкінці 2007 року. Після зміни генпідрядника було відкориговано графік виконання робіт за I чергою будівництва (Таблиця 1.3). Зокрема роботи за об'єктом мають бути завершені до кінця 2009 року. Розпочати процедуру введення об'єкта в експлуатацію компанія планує в жовтні 2009 року (раніше жовтень 2009 року було визначено як термін завершення робіт за I чергою будівництва) та завершити наприкінці 2009 року. При цьому, за даними представників компанії, генпідрядник буде намагатися інтенсифікувати роботи за розробленим графіком з метою закінчення робіт у більш етикеті терміни, зокрема, компанія намагатиметься закінчити роботи в жовтні 2009 року. 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, закінчуються роботи з облаштування пальового поля паркінгу;
- закінчено роботи зі зведення каркасу будинку № 1, у будинку № 2 роботи зі зведення каркасу знаходяться на рівні 23-24 поверхів;
- тривають роботи з викладення стін житлових будинків 1 та 2, зокрема за ж/б №1 роботи знаходяться на рівні 21 поверху, за ж/б №2 — на рівні 17 поверху.
- тривають роботи з облаштування фасаду;



- тривають роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж будівлі;
- за комерційним центром та паркінгом виконуються роботи зі зведення каркасу будівель;
- тривають роботи з будівництва котельної
- згідно з технічними умовами виконано роботи з перекладки водогону, зовнішньої каналізації та зливової каналізації.

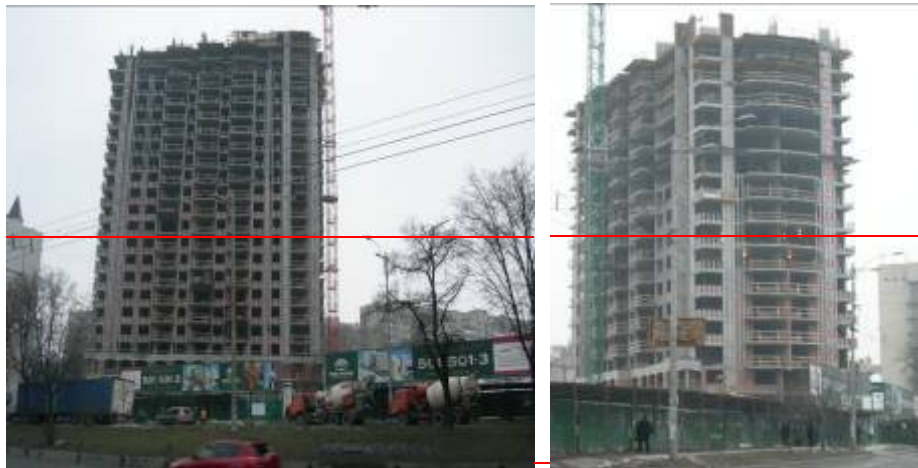
**Таблиця 1.3. Графік будівництва об'єктів нерухомості по I черзі житлового комплексу «Парк Авеню» у м. Кисва (на термін протягом 2009 року)**

<b>Види будівельних робіт</b>	<b>Початок робіт</b>	<b>Завершення робіт</b>
<b>Житловий будинок №1</b>	<b>06.01.09</b>	<b>30.12.09</b>
Конструкція будівлі	06.01.09	14.04.09
Покрівля	09.04.09	25.05.09
Цегляна кладка фасаду	06.01.09	01.07.09
Облаштування фасаду	12.02.09	08.10.09
Вікна та балкони/двері	03.03.09	08.10.09
Внутрішні стіни та перегородки	14.01.09	03.07.09
Двері	17.06.09	02.11.09
Облаштування інженерних систем будинку	10.03.09	30.12.09
<b>Житловий будинок №2</b>	<b>06.01.09</b>	<b>27.12.09</b>
Конструкція будівлі	06.01.09	14.07.09
Покрівля	03.08.09	08.10.09
Цегляна кладка фасаду	12.01.09	10.09.09
Облаштування фасаду	12.02.09	21.12.09
Вікна та балкони/двері	03.03.09	23.11.09
Внутрішні стіни та перегородки	02.02.09	28.08.09
Двері	17.07.09	19.11.09
Облаштування інженерних систем будинку	16.03.09	27.12.09
<b>Комерційна будівля</b>	<b>02.03.09</b>	<b>31.12.09</b>
Фундамент	02.03.09	03.04.09
Конструкція будівлі	10.04.09	15.07.09
Цегляна кладка зовнішніх стін	16.06.09	13.08.09
Облаштування фасаду	09.07.09	02.10.09
Вікна та зовнішні двері	18.06.09	18.08.09
Внутрішні стіни та перегородки	25.06.09	05.10.09
Облаштування інженерних систем будинку	16.03.09	27.12.09
<b>Котельня</b>	<b>20.01.09</b>	<b>25.09.09</b>
<b>Паркінг</b>	<b>11.02.09</b>	<b>30.12.09</b>
<b>Внутрішньомайданчикові мережі</b>	<b>18.05.09</b>	<b>31.12.09</b>
<b>Зовнішні мережі</b>	<b>09.04.09</b>	<b>17.11.09</b>
<b>Благоустрій</b>	<b>14.08.09</b>	<b>17.12.09</b>
<b>Введення об'єкта в експлуатацію</b>	<b>09.10.09</b>	<b>31.12.09</b>





**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



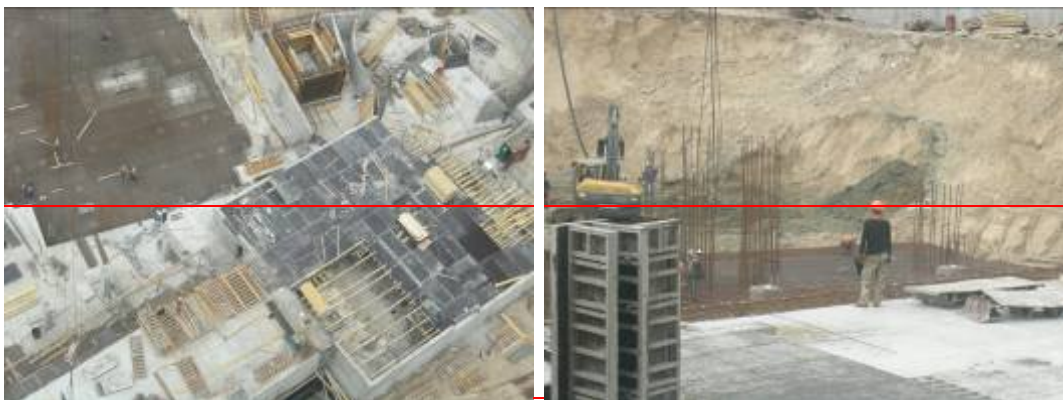
**Рисунок 1.4.** Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (I черга) станом на 20.05.2009 р. (зліва-направо): будинок № 1 та будинок № 2

~~ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» також розпочало підготовчі роботи зі спорудження житлового будинку №3 (2-6 черги будівництва) житлового комплексу «Парк Авенно» по пр. 40 річчя Жовтня, 60 у м. Кисві. Згідно зі зведеним кошторисом загальна вартість будівництва II черги комплексу становить 458 365,9 тис. грн., у тому числі:~~

- ~~• вартість будівельно-монтажних робіт — 301 439,6 тис. грн.;~~
- ~~• вартість обладнання — 4 749,9 тис. грн.;~~
- ~~• інші витрати — 75 782,1 тис. грн.;~~
- ~~• ПДВ — 76 394,3 тис. грн.~~

~~Згідно з договором генерального підряду між ТОВ АК «Інжиніринг» та ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» від 10.12.2008 р. договірну вартість робіт за II-VI чергами визначено в розмірі 398 772,9 тис. грн. з ПДВ. При цьому вартість робіт підлягає уточненню перед початком робіт. Загалом зазначеним договором загальну вартість робіт за цим проектом, тобто за всіма чергами будівництва, визначено в розмірі 932 304,7 тис. грн. з ПДВ.~~

~~Раніше за II-VI 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 активізації ринку нерухомості загалом та продажів квартир за проектом будівництва компанії зокрема.~~



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

~~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.~~

~~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'єкту в експлуатацію. Згідно нового отриманого висновку комплексної державної експертизи проекту від 24 грудня 2008 року реалізація проекту має бути здійснена 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 підряду «під ключ» від 17 травня 2007 року. Проте в IV кварталі 2008 року через ризик несвочасного виконання генпідрядником своїх функцій (через погіршення фінансового стану генпідрядника) ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» прийняло рішення про зміну генпідрядника. Новим генпідрядником призначено ТОВ АК «Інжиніринг», 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, закінчуються роботи з облаштування пальового поля паркінгу;
- закінчено роботи зі зведення каркасу будинку № 1, у будинку № 2 роботи зі зведення каркасу знаходяться на рівні 23-24 поверхів;
- тривають роботи з викладення стін житлових будинків 1 та 2, зокрема за ж/б №1 роботи знаходяться 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.

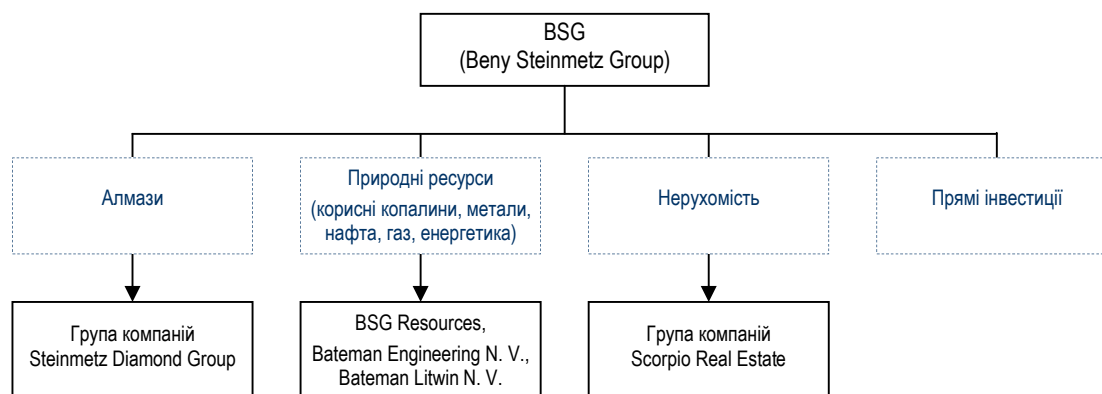
ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» також розпочало роботи зі спорудження житлового будинку №3 (2-6 черги будівництва) житлового комплексу «Парк Авеню» по пр. 40 річчя Жовтня, 60 у м. Києві та планувало ввести її в експлуатацію у І кварталі 2011 року. Раніше за II-VI чергами будівництва, за результатами декількох зустрічей 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 активізації 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.

### **1.3. Загальна інформація про групу компаній**

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» через свого учасника — компанію Global Space Management LTD — входить до складу групи компаній Scorpio Real Estate (Ізраїль), яка, своєю чергою, є структурним (інвестиційно-будівельним) підрозділом групи компаній BSG (Рисунок 1.5).





**Рисунок 1.5. Структура групи компаній BSG за напрямками діяльності**

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»*

~~Beny Steinmetz Group (BSG) є міжнародною групою компаній, яка понад 60 років працює на міжнародних ринках алмазів, інвестицій, металів, інжинірингу, нафти, газу та енергетики, переробного виробництва, нерухомості.~~

~~**Steinmetz Diamond Group** (Штайнмец Дайамонд Груп) займається:~~

- ~~• виробництвом, обробкою та продажем алмазів — необроблених та оброблених;~~
- ~~• грануванням, обробкою та продажем особливо великих та надзвичайно міцних каменів;~~
- ~~• електронним продажем товарів через мережу Інтернет.~~

~~**Beny Steinmetz Group Resources** (BSGR) переважно займається розвитком родовищ алмазів у центральній Африці. Група вже 10 років працює на міжнародному ринку природних ресурсів. Серед основних напрямів діяльності BSGR:~~

- ~~• гірничодобувна промисловість;~~
- ~~• виробництво металів;~~
- ~~• енергетика та переробне виробництво.~~

~~Основним видом діяльності **Bateman Engineering N. V.** є діяльність у сфері мінерально-сировинних ресурсів:~~

- ~~• видобуток та переробка мінералів;~~
- ~~• інжиніринг;~~
- ~~• проект-менеджмент;~~

- розвиток маркетингу галузі;
- здійснення інвестицій у нафтопереробну промисловість.

Нижче наведено основні показники діяльності компанії протягом останнього часу (Таблиця 1.4):

**Таблиця 1.4. Основні показники діяльності Bateman Engineering N. V., млн. дол. США**

Показник	2005/06 (30.06.2006)	31.12.2006	30.06.2007	31.12.2007	30.06.2008	30.12.2008
<b>Балансові показники</b>						
Активи	158,0	н/д	309,9	365,4	419,5	320,2
Грошові кошти	25,4	н/д	97,8	128,9	132,43	53,9
Основні фонди	13,6	н/д	15,1	19,4	18,0	20,7
Дебіторська заборгованість	57,6	н/д	105,8	127,7	141,6	117,5
Незавершене будівництво	21,4	н/д	64,6	32,1	34,0	50,5
Власний капітал	52,4	н/д	110,9	118,7	121,1	71,0
Поточні зобов'язання	102,2	н/д	191,1	242,1	277,1	240,8
<b>Показники фінансово-господарської діяльності</b>						
Чистий дохід	342,4	236,0	471,1	295,8	675,4	243,7
Валовий прибуток	41,0	26,1	49,6	29,0	63,66	2,1
Операційний прибуток	14,5	8,1	18,3	3,9	9,00	(42,3)
Чистий прибуток	12,8	7,0	20,5	9,8	16,4	(40)

Джерело: [www.batemanengineering.com](http://www.batemanengineering.com)

Станом на кінець 2008 року валюта балансу Bateman Engineering N. V. досягла рівня 320,2 млн. дол. США, що майже на 100 млн.дол.США менше, ніж за півроку до того. Активи компанії сформовані переважно дебіторською заборгованістю, грошовими коштами та незавершеним будівництвом, пасиви — поточними зобов'язаннями та власним капіталом, який значно скоротився через збиткову діяльність. Bateman Engineering N. V. за фінансовий рік, який закінчується 31.12.2008 р. отримало значний збиток у розмірі 40,0 млн. дол. США.

**Bateman Litwin N. V.** є групою компаній, які надають широкий спектр послуг у нафтовій, газовій та хімічній галузях. Група забезпечує замовників комплексними рішеннями та проектами з переробки мінеральних ресурсів на товарну продукцію.

Протягом II півріччя 2008 року консолідовані активи Bateman Litwin N. V. зменшилися з 655,4 млн. дол. США до 585 млн. дол. США, що відбулось переважно за рахунок зменшення обсягів грошових коштів (до 83,8 млн. дол. США) та незавершеного будівництва, при цьому зріс обсяг дебіторської заборгованості (до 260,9 млн. дол. США). Пасиви компанії сформовано переважно за рахунок кредиторської заборгованості, зобов'язань за будівельними контрактами та власного капіталу.



Таблиця 1.5. Основні показники діяльності Bateman Litwin N. V., млн. дол. США

Показник	2005/06 (30.06.2006)	31.12.2006	30.06.2007 (фін. рік)	31.12.2007	30.06.2008 (фін. рік)	31.12.2008 (за 6 міс.)
<b>Балансові показники</b>						
Активи	258,2	307,2	133,2	711,4	655,4	585
Грошові кошти, короткострокові інвестиції	115,9	168,0	18,9	215,5	88,4	83,8
Дebіторська заборгованість	104,5	85,5	23,5	256,5	220,2	260,9
Основні фонди	9,9	11,8	9,0	17,9	26,2	24,7
Незавершене будівництво	13,7	24,4	0,0	64,0	88,8	35,1
Власний капітал	92,3	102,6	110,9	161,5	78,4	39,1
Зобов'язання за незавершеним будівництвом	90,8	91,6	7,9	193,9	218,7	138,1
Кредиторська заборгованість	69,0	104,7	13,1	300,5	284,5	299,8
<b>Показники фінансово- господарської діяльності</b>						
Чистий дохід	270,3	197,6	16,8	444,3	816,0	342
Валовий прибуток	36,4	22,3	5,4	60,2	13,6	31,1
Чистий прибуток	14,2	9,4	20,4	22,0	(65,63)	(28,7)
<b>Грошові потоки</b>						
Грошові потоки від операційної діяльності	39,3	57,9	5,8	2,8	(34,6)	(53,5)
Грошові потоки від інвестиційної діяльності	-5,3	-6,6	-30,7	-9,9	(67,9)	18,3
Грошові потоки від фінансової діяльності	35,5	0,8	-1,3	75,1	61,1	30,6
Чистий грошовий потік	69,5	52,2	26,2	68,0	(41,4)	(4,5)
Залишок коштів на початок періоду	46,4	115,9	45,1	147,5	129,8	88,4
Залишок коштів на кінець періоду	115,9	168,0	18,9	215,55	88,4	83,8

Джерело: [www.bateman-litwin.com](http://www.bateman-litwin.com)

~~За 6 місяців, що закінчилися 31.12.2008 р., консолідований чистий дохід Bateman Litwin N. V. склав 342,0 млн. дол. США, при цьому було отримано чистий збиток у розмірі 28,7 млн. дол. США. Грошовий потік від операційної діяльності був від'ємним, проте через позитивне значення грошового потоку від інвестиційної та фінансової діяльності, загальне зменшення обсягу грошових коштів підприємства було незначним.~~

~~Група компаній **Scorpio Real Estate** має успішний досвід реалізації проектів нерухомості у різних країнах світу: США, Канаді, Франції, Італії, Великобританії – загальною площею близько 12,5 млн. кв. м.~~

~~Протягом останніх 8 років діяльності (загалом на ринку нерухомості група працює близько 20 років) Scorpio Real Estate працює як девелопер у Центральній та Східній Європі, зосереджуючи свою увагу на таких країнах як Румунія, Угорщина, Польща, Латвія, Чехія та Україна.~~

Загальна площа основних проектів, що нині реалізуються групою компаній, складає 3,0 млн. кв. м, з них 2,1 млн. кв. м належатиме Scorpio Real Estate (Таблиця 1.6).

**Таблиця 1.6. Ключові інвестиційно-будівельні проекти, що реалізуються групою компаній Scorpio Real Estate**

Місцезнаходження	Призначення нерухомості	Загальна площа, тис. кв. м	Частка Scorpio Real Estate, тис. кв. м
м. Прага, Чехія (4 проекти)	житлова	420,0	139,0
	комерційна	230,0	76,0
м. Бухарест, Румунія (5 проектів)	житлова	720,0	720,0
	комерційна	150,0	50,0
м. Братислава, Словаччина (2 проекти)	житлова	7,0	5,0
	комерційна	40,0	20,0
м. Софія, Болгарія (1 проект)	житлова	410,0	175,0
м. Київ, Україна (4 проекти)	житлова	250,0	250,0
	комерційна	570,0	570,0
м. Будапешт, Угорщина (1 проект)	житлова	200,0	90,0
<b>Разом</b>		<b>2 997,0</b>	<b>2 095,0</b>

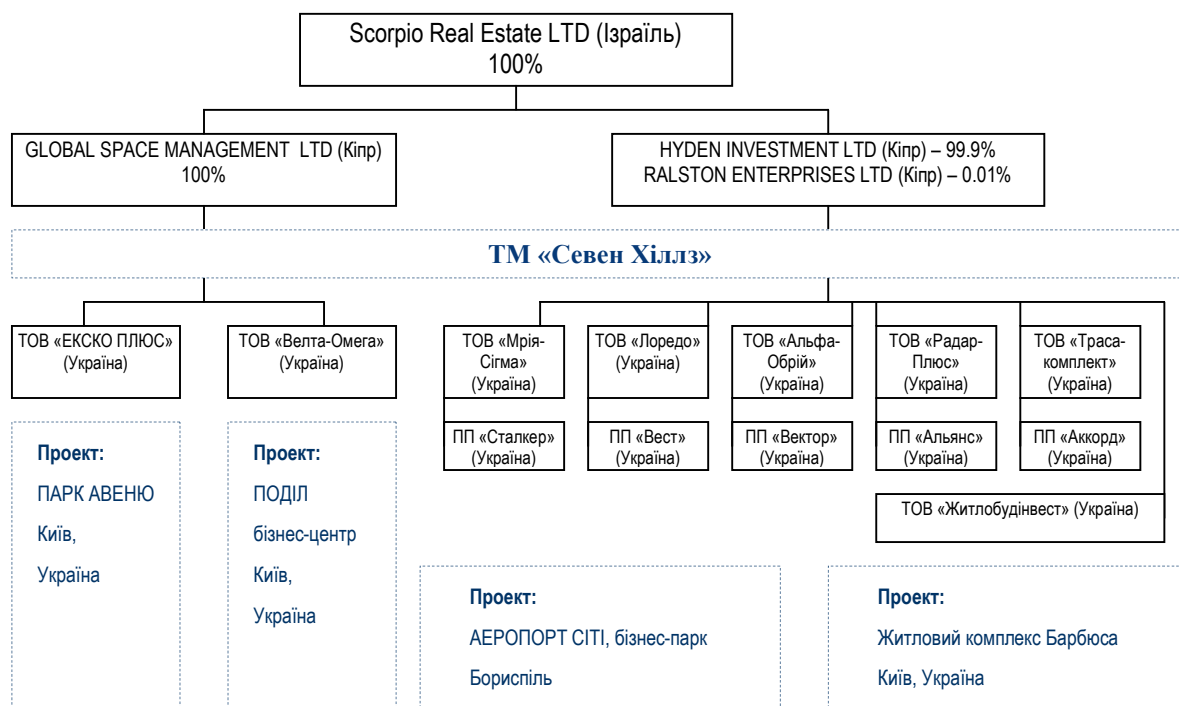
Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»

~~В Україні компаніями Scorpio Real Estate нині реалізуються 4 інвестиційно-будівельні проекти, загальний розмір інвестицій у які складе близько 1 млрд. дол. США:~~

- ~~• АЕРОПОРТ СІТІ, бізнес-парк (м. Бориспіль);~~
- ~~• ПОДІЛ, бізнес-центр (м. Київ, Поділ) загальною площею 30 тис. кв. м;~~
- ~~• ПАРК АВЕНЮ, житловий комплекс (м. Київ, пр. 40 річчя Жовтня, 60) загальною площею 187 тис. кв. м;~~
- ~~• БАРБЮСА, житловий комплекс (м. Київ, вул. Анрі Барбюса, 39/2), площею земельної ділянки 1,78 га.~~

~~Зазначені проекти реалізуються (реалізовуватимуться) під торговельною маркою Seven Hills, яку було зареєстровано ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» у 2006 році.~~

~~Далі наведено корпоративну структуру української частини групи компаній Scorpio Real Estate із зазначенням інвестиційно-будівельних проектів, що реалізуються різними дочірніми підприємствами (Рисунки 1.6).~~



**Рисунок 1.6. Корпоративна структура української частини групи компаній Scorpio Real Estate**

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»*

~~Бізнес-парк «Аеропорт Сіті» (Рисунок 1.7) буде розташований у декількох кілометрах від міжнародного аеропорту Бориспіль вздовж траси Київ-Бориспіль. Бізнес-парк міститиме офіси, готелі, комерційні та розважальні площі. Для будівництва комплексу отримано в оренду на 49 років земельну ділянку площею 50 га.~~

~~Обсяг інвестицій у проект близько 350 млн. дол. США, які компанія планує окупили через 5 років. За цим проектом компанія (дії, пов'язані з просуванням проекту, виконує ТОВ «Аеропорт Сіті») підписала договір про надання послуг з проектування з архітектором Амі Мур (Ізраїль), а також підписала договір з інститутом Промбудпроект щодо виконання містобудівного обґрунтування в об'єкті ескізного проекту, розроблено та затверджено в установленому порядку завдання на проектування. Іноземним архітектором виконано варіанти концепції забудови, які затверджені та передані місцевим архітекторам на адаптацію й приведення у відповідність до державних норм. Виконано та затверджено містобудівне обґрунтування. Наразі проводяться роботи з проектування (ескізний проект); зокрема, проводяться дії з розробки генерального плану села Щасливе, в межах якого розташована ділянка будівництва. Триває робота зі збору вихідних даних на проектування. Функції з управління Проектом виконує компанія з управління проектом ТОВ «Глобал Істейт» (Україна).~~



**Рисунок 1.7. Макет бізнес-парку «Аеропорт Сіті»**

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»*

Для реалізації проекту будівництва **бізнес-центру «Поділ»** (Рисунок 1.8) компанія Global Space Management LTD (власник ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС») створило ще одне підприємство — ТОВ «Велта Омега». Проектом передбачається спорудження комбінованого офісного центру класу А та торговельного центру. За цим проектом компанія отримала варіанти концептуальних рішень щодо проекту від іноземного архітектора (концептолога), які були доопрацьовані локальним архітектором і представлені Замовникові та відповідним уповноваженим органам у сфері містобудування, архітектури та охорони культурної спадщини. Паралельно з проектуванням замовником вивчається можливість розширення ділянки для проектування за рахунок відселення мешканців поряд розташованого будинку. Наразі компанія проводить роботу щодо викупу нерухомості для розширення майданчика будівництва. Строки початку будівельних робіт за проектом планується визначити згодом.



**Рисунок 1.8. Макет бізнес-центру «Поділ»**

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»*

Для реалізації проекту будівництва **житлового комплексу «Апрі Барбюса» (робоча назва)** (Рисунок 1.9) компанія Global Space Management LTD (власник ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС») створила ще одне підприємство — ТОВ «Житлобудінвест». Проектом передбачається спорудження житлово-адміністративного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського і торговельного призначення та надземно-підземним паркінгом. За цим проектом міжнародним архітектором (проектне бюро американського архітектора Костаса Конділіса)

розроблено концепцію забудови ділянки, місцевим архітектором (ТОВ «Целина») виконуються роботи з адаптування концепції міжнародного архітектора до локального законодавства та представлено на розгляд містобудівної ради (отримано позитивний протокол містобудівної ради, що дозволяє розроблення наступної стадії проектування (П)). Враховуючи експериментальний статус будівництва (через висоту будівлі), компанія залучила значну кількість консультантів, зокрема з питань інженерних мереж. Визначено генерального проектувальника ТОВ «БІП-ІМ», якому передано остаточну концепцію для розроблення проектної документації (стадія «Проект»). Було визначено компанію з управління проектом (ТОВ «АК Інжинірінг»), з якою наразі зупинено договірні відносини через певне коректування проекту. Через зміну ринкової ситуації компанія вирішила переглянути підхід до реалізації проекту і вивчає можливість реалізації проекту чергами (було виконано варіанти розподілу території комплексу на 3 черги будівництва). Строки початку будівельних робіт за проектом планується визначити згодом.



**Рисунок 1.9. Макет житлового комплексу «Анрі Барбюса»**

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»*

Консолідована валюта балансу Scorpio Real Estate Ltd. за результатами фінансового року, який закінчується 31 грудня 2008 року, у порівнянні з минулою звітною датою зменшилася на 74,5 млн. дол. США та склала 509,9 млн. дол. США. Активи компанії зменшилися за рахунок інвестицій, вкладених у нерухомість, зменшення вартості земельних ділянок та обсягу грошових коштів компанії. Джерелами формування активів підприємства є зобов'язання з розміщених облігацій (144,1 млн. дол. США), банківські запозичення (146,8 млн. дол. США) та позики учасників (109,0 млн. дол. США).

Разом із запозиченнями Scorpio Real Estate Ltd. використовує у своїй діяльності власний капітал — 20,1 млн. дол. США., який проте значно знизився протягом аналізованого кварталу (на 43,8 млн. дол. США.).

**Таблиця 1.7. Основні показники діяльності Scorpio Real Estate Ltd., млн. дол. США**

Показник	31.12.2005 (2005 р.)	31.12.2006 (2006 р.)	31.12.2007	31.03.2008	30.06.2008	30.09.2008	31.12.2008
<b>Балансові показники</b>							
Грошові кошти	1,1	3,0	37,9	39,3	41,6	36,7	28,4
Інвестиції у нерухомість	53,1	76,2	181,2	207,3	260,4	250,8	201,5
Земельні ділянки	15,9	43,1	123,2	132,8	128,7	147	111
Інвестиції в афілійовані компанії	14,8	34,5	35,06	41,1	46,7	41,1	11,1
<b>Разом активи</b>	<b>98,5</b>	<b>175,9</b>	<b>447,9</b>	<b>501,9</b>	<b>591,3</b>	<b>584,4</b>	<b>509,9</b>
Поточні зобов'язання	1,4	5,2	30,54	63,1	111,9	114,7	101,7
Банківські кредити	9,1	11,0	58,3	53,6	46,8	47,9	50,2
Позики учасників	48,5	112,4	101,9	109,8	113,0	110,7	109
Зобов'язання за облігаціями	0,0	0,0	135,5	148,4	159,3	158,9	144,1
Власний капітал	24,6	22,1	68,4	57,0	85,2	63,9	20,1
<b>Разом пасиви</b>	<b>98,5</b>	<b>175,9</b>	<b>447,9</b>	<b>501,9</b>	<b>591,3</b>	<b>584,4</b>	<b>509,9</b>
<b>Показники фінансово-господарської діяльності</b>							
<b>Разом чисті доходи, у т.ч:</b>	<b>36,3</b>	<b>30,1</b>	<b>93,3</b>	<b>5,6</b>	<b>57,03</b>	<b>50,0</b>	<b>44,39</b>
*від реалізації приміщень	0,0	6,0	3,26	-	-	-	-
*від ренти	0,8	0,8	0,8	0,27	0,52	0,75	0,9
*від реалізації інвестицій	0,0	0,0	20,0	-	-	-	-
*від переоцінки інвестицій у нерухомість	35,5	23,1	0,0	-	38-213,0	30,9	32,0
*інші	0,02	0,2	69,2	5,3	0,897	0,47	2,6
Валовий прибуток	36,1	24,3	89,4	5,5	56,78	49,6	43,9
Операційний прибуток	35,0	22,5	79,8	(-)18,1	28,66	18,6	10,7
<b>Чистий прибуток</b>	<b>25,6</b>	<b>18,7</b>	<b>47,9</b>	<b>(-)22,8</b>	<b>5,39</b>	<b>(-)10,7</b>	<b>(-)25,5</b>

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»*

~~Чистий дохід Scorpio Real Estate Ltd. за підсумками фінансового року, який закінчується 31 грудня 2008 року склав 44,39 млн. дол. США. При цьому в зазначеному періоді компанія через високі фінансові витрати, де головним чином відображено результати курсової переоцінки отримала 25,5 млн. дол. США чистого збитку.~~

~~На початку 2007 року Scorpio Real Estate Ltd. здійснило емісію облігацій на загальну суму 516 млн. ізраїльських шекелів. Усі облігації перебувають в обігу. Термін погашення облігацій — 04.01.2014 р.~~

## 2. Розвиток ринку нерухомості м. Києва протягом I кварталу 2009 року

У I кварталі 2008 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Чи не найбільше з поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості.

Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше в Дніпровському районі, найменше в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці.

Таблиця 2.1. Обсяг виконання будівельних робіт за районами м. Києва за 2009 рік

	Виконано будівельних робіт за січень-березень 2009 р., млн. грн.	у відсотках до	
		загального обсягу виконаних будівельних робіт	січня-березня 2008 р.
м. Київ	1 744,1	100,0	37,9
райони			
Голосіївський	192,8	11,1	34,7
Дарницький	125,0	7,2	32,6
Деснянський	42,8	2,4	54,6
Дніпровський	75,0	4,3	23,9
Оболонський	162,9	9,3	28,9
Печерський	369,2	21,2	50,8
Подільський	87,5	5,0	28,0
Святошинський	173,0	9,9	43,3
Солом'янський	326,5	18,7	52,9
Шевченківський	189,4	10,9	28,9

Джерело: Держкомстат, Головне управління статистики у м. Києві

За видами будівельної діяльності найбільший обсяг робіт виконано з будівництва будівель та споруд — 1 485,3 млн. грн., або 85,1% від їх загального обсягу. За всіма видами будівельної діяльності спостерігається зниження обсягів будівництва порівняно з відповідним періодом попереднього року. Господарським способом виконано будівельних робіт на 37,3 млн. грн., або 2,1% від їх загального обсягу.

Так, у січні-березні 2009 року на 90,2% скорочено обсяги робіт з оренди будівельної техніки з оператором; на 78,7% — з завершення будівництва; на 62,6% — з будівництва будівель та споруд (як житлових, так і нежитлових); на 58,5% — з підготовки будівельних ділянок; на 53,0% — з установаження інженерного устаткування будівель та споруд.

У січні-березні 2009 року працювало 76,3% від загальної кількості підприємств, що виконують будівельні роботи у м. Києві. Однак 77,6% від загальної кількості підприємств, що працювали, скоротили обсяги робіт порівняно з відповідним періодом попереднього року, що значно впливає на зниження обсягів будівельних робіт загалом по місту.

Кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки що частково відображені в показнику введеного в експлуатацію житла в I кварталі 2009 року. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Так, за результатами I кварталу 2009 року у м. Києві обсяг введеного житла склав 188 980 кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився тільки на 10,4%, що менше, ніж падіння обсягу виконуваних будівельних робіт.

Таблиця 2.2. Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери забудовниками м. Києва за 2009 рік

Будівельні об'єкти	Введено в експлуатацію		У%, до I кварталу 2008 р.
	I квартал 2009 р.	I квартал 2008 р.	
Житлові будинки, кв. м загальної площі	188 980	210 943	89,6
Дитячі дошкільні заклади, місць	-	-	-
Загальноосвітні навчальні заклади, учнівських місць	820	-	-
Амбулаторно-поліклінічні заклади, відвідувань за зміну	-	75	-
Лікарні, ліжок	-	175	-

Джерело: Держкомстат, Головне управління статистики у м. Києві

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Загалом, за даними компанії Соцмарт, в Києві нараховується більш ніж 300 будівельних майданчиків, з яких близько 200 — проекти житлового будівництва, близько 100 — проекти зведення комерційної нерухомості. Майже всі компанії галузі провели раніше й продовжували реалізовувати DUS-програми скорочення персоналу, було майже зупинено розробку нових проектів. Через кризу на ринку з'явилося багато варіантів продажу проектів на тій чи іншій стадії реалізації, а також земельних ділянок. Девелопери, розпродуючи частину власного проектного портфеля, намагаються знайти кошти для погашення боргів та хоча б часткового фінансування поточної діяльності. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. У більшості девелоперів активно відбувається процес перегляду подальших планів щодо реалізації проектів. Криза в будівництві вплинула на суміжні галузі, як от виробництво будівельних матеріалів. Багато виробників зупинили виробничі потужності.

Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Якщо до початку кризових явищ



компанії мали декілька джерел фінансування власних будівельних проєктів, зокрема власні кошти, кошти від поточного продажу нерухомості, що будується, та залучені кошти, зокрема кредити від банків, то наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проєктів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були витрачені. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Більшість будівельників не тільки не можуть отримати нові кредити, а й рефінансувати старі, тому багато з них опинилися в умовах жорсткої кризи ліквідності, а дехто перебуває під загрозою банкрутства.

Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Майже зупинене поточне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, зростання безробіття, проблем з отриманням заощаджень із банківської системи, зменшення впевненості в завтрашньому дні, що призвело до стрімкого скорочення кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Проте найбільше постраждав первинний ринок. На скорочення попиту також вплинули сформовані очікування щодо зниження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін. А ті, хто все ж наважується на купівлю житла, роблять це переважно на вторинному ринку.

Таким чином, зупинення кредитування стало найвагомішим фактором, що впливає на стан та розвиток галузі. Надалі без поновлення кредитування (як будівельників, так і покупців нерухомості) поживлення в галузі буде малоімовірним.

Наразі, після проходження деякого часу з початку кризи в галузі будівництва, 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. Поточні зупинення будівництва вже призвели до появи недобудов, які мають примарні шанси на подальше будівництво в середньостроковій перспективі, та появи інвесторів, що різними способами, зокрема, апелюючи до держави, намагаються повернути кошти чи знайти бодай якусь перспективу отримання житла за інвестовані кошти. 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 унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. При цьому найбільше постраждають компанії, проєкти яких перебувають на початковій стадії: залучати кошти інвесторів на рівні котловану та перших поверхів буде майже неможливо.

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 компанії, що продовжують роботи на будмайданчику, 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.

Цінова характеристика ринку нерухомості, зокрема й первинного, в I кварталі 2009 року була відзначена зниженням цін. Через стабілізацію курсу гривні до долара США зниження цін було не таким стрімким, як у попередні місяці. Наприкінці I кварталу 2009 року з'явилася інформація про певне уповільнення та стабілізацію цін на вторинну нерухомість — це пояснюють тим, що ціни досягли певної межі, коли частина людей вирішила реалізувати свій попит на нерухомість за рахунок раніше накопичених коштів. До того ж відбулося деяке скорочення пропозиції через те, що частину квартир було знято з продажу через сподівання власників на їх продаж у майбутньому за більш високими цінами. Визначити кількісні показники зниження цін досить складно через інформаційну непрозорість ринку та великий розрив, що утворився між вартістю, що бажають отримати продавці нерухомості, та цінами реальних угод. При цьому за аналізом наявної інформації середній рівень цін на вторинну нерухомість перебуває в межах 1 500–1 600 дол. США, при цьому зниження цін протягом I кварталу 2009 року склало близько 20%. Складно також говорити про якісь цінові орієнтири на первинному ринку нерухомості. Ціни дуже розрізняються, часто залежно від гостроти потреби девелоперів у коштах та від того, чи тривають роботи на об'єкті. Загалом через стабільність курсу національної грошової одиниці ціни на первинну нерухомість, які заявляються забудовниками, протягом I кварталу 2009 року номінально не зазнали суттєвих змін. Проте багато забудовників все ж таки знижують ціни, при цьому маскуючи це під різні акції і т.п. Проте навіть це не допомагає значно поживити продажі через низьку довіру інвесторів до купівлі квартири в недобудовах. Також через недостатність грошової ліквідності на ринку відбувається активізація сегмента обміну квартир. Надалі найбільшого тиску щодо зниження цін зазнаватимуть продавці застарілого («морально» та фізично) житла, зокрема «хрущовок».

У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь могли б бути державні кошти. Державна влада, розуміючи важливість будівельної галузі в економіці, намагається робити кроки, що можуть поживити галузь. Так, було прийнято закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» та низку інших нормативно-правових актів, які передбачають заходи щодо фінансування об'єктів незавершеного будівництва та підтримки іпотечного кредитування. Але через невизначеність реальних джерел надходження усіх необхідних коштів, бюрократичну тяганину тощо наразі, у самий розпал кризи, невідомі чіткі параметри (терміни, суми, отримувачі коштів тощо) надходження коштів у галузь. Тому складно говорити про реальний вплив державної підтримки задля виходу галузі з кризи.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в 2009 році досить невтішні. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування продовжиться падіння цін, кількість угод буде загалом незначною, зросте кількість операцій обміну нерухомості, первинний ринок перебуватиме в сильній кризі, будівельні роботи триватимуть на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможуть виконати взяті на себе зобов'язання. Можна очікувати збільшення пропозиції на ринку через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. Деяко менше

постраждає сегмент елітної житлової нерухомості через певну обмеженість пропозиції у цьому сегменті. Певне похвалення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування або після значного зниження цін на нерухомість, що загалом може статися не раніше кінця 2009 року. Проте навіть у цьому випадку первинний ринок нерухомості протягом значного періоду часу відчуватиме серйозну кризу довіри з боку інвесторів.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості відбувалося зупинення реалізації багатьох проєктів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Через економічну кризу, падіння товарообігу, замороження ритейлорами програм розвитку, ринок торговельної нерухомості не тільки почав наближатися до стану рівноваги. Наразі на столичному ринку вже помічається ситуація перевищення попиту над пропозицією. Багато ритейлерів відмовляються від попередніх договорів оренди, часто фіксуються випадки звільнення приміщень, у деяких торговельних центрах пустує вже значна кількість приміщень. Орендарі, які не бажали втрачати орендарів, змушені були знижувати орендні ставки. Ширше, ніж раніше, стала застосовуватися практика визначення орендної ставки від об'єкту товарообігу орендаря, терміни умов договорів оренди стали більш лояльними до орендарів. Надалі рівень орендних ставок залежатиме від ситуації в економіці, передусім, від рівня доходів громадян. Якщо продажі орендарів торговельних центрів зазнаватимуть постійного скорочення, то це, безумовно, має призвести до зниження орендних ставок.

Протягом I кварталу 2009 року на ринок торговельної нерухомості не було введено жодного нового об'єкта. На сьогодні в Києві, за підрахунками різних консалтингових компаній, функціонує більш ніж 30 торговельних центрів із загальною орендною площею близько 450 тис. кв. м (загальна площа перевищує 700 тис. кв. м), більшість з яких розташована на правому березі міста. Приблизно 30 проєктів перебували на різних етапах реалізації, проте в умовах кризи подальшу долю багатьох з них складно визначити.

У сегменті офісної нерухомості, за підрахунками експертів, загальна пропозиція професійної офісної нерухомості станом на кінець I кварталу 2009 року складала трохи більше ніж 1 млн. кв. м. У I кварталі 2009 року було введено в експлуатацію тільки один бізнес-центр «Capital Hall» (загальна площа — 12 тис. кв. м). Як і в сегменті торговельної нерухомості, на ринку офісної нерухомості відбувалося зростання рівня вакантності офісних центрів, переїзд орендарів у більш дешеві приміщення, падіння рівня орендних ставок. Зокрема в деяких об'єктах ставки, номіновані у доларах США, знизилися втричі порівняно з докризовим рівнем, зокрема, це стосується офісних центрів класу А, де середня ставка оренди знизилася до рівня в 40 дол. США за кв. м у місяць. При цьому визначити поточний рівень орендної ставки досить складно через наявність схожих пропозицій з різними цінами. Загалом станом на березень 2009 року орендні ставки перебували в діапазоні 480-600 дол. США/кв.м./рік для офісів класу А, 360-480 дол. США/кв.м./рік для офісів класу В+ та 180-360 дол. США/кв.м./рік для офісів класу В. При цьому орендодавці значно легше, ніж раніше, йдуть на поступки в намаганні залишити власний об'єкт заповненим. Деякі власники офісних об'єктів

навіть згодні надавати орендні канікули, лише б не допустити від'їзду орендарів. Надалі також можна прогнозувати зниження орендних ставок, зростання рівня вакантності об'єктів. Абсолютні значення зазначених показників залежатимуть від стану економіки країни.

У I кварталі 2008 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Чи не 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 позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в ефері продажу нерухомості, що будувється.

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. 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 торговельної 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. —

### 3. Аналіз фінансової звітності ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»

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.

Станом на кінець I кварталу 2009 року у структурі активів товариства більшу частину, а саме 98,46%, або 345 269,0 тис. грн. займають оборотні активи. Також на 3 700,0 тис. грн. активи товариства формуються за рахунок витрат майбутніх періодів. Сума необоротних активів товариства на кінець I кварталу 2009 року склала 1 717,0 тис. грн., або 0,46% валюти балансу товариства.

Сума оборотних активів за I квартал 2009 року зросла на 22 115,0 тис. грн. — до 345 269,0 тис. грн. Оборотні активи товариства на кінець аналізованого періоду були сформовані за рахунок:

— товарно-матеріальних запасів обсягом 150 161,0 тис. грн. (зростання на 24 019 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року), де переважно обліковуються витрати, понесені на будівництво житлового комплексу «Парк Авеню», що підтверджені актами виконаних робіт, зокрема витрати на погодження проектно-документації, проектно-вишукувальні роботи, оплата консультаційних послуг, витрати з підготовки майданчика, проведення будівельних робіт). 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;

— дебіторської заборгованості товариства, яка складалася з іншої поточної дебіторської заборгованості, розмір якої становить 11 545,0 тис. грн. (зменшення на 28 519,0 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року за рахунок повернення коштів за банківською гарантією наданою за авансами на користь колишнього генпідрядника ТОВ «Уралбуд Україна»), яка представлена авансованими платежами на користь генпідрядника та субпідрядників по проекту будівництва. Також дебіторська заборгованість представлена заборгованістю за розрахунками з бюджетом з ПДВ у сумі 23 173,0 тис. грн. (зростання на 17 703 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року) та дебіторською заборгованістю за розрахунками з контрагентами обсягом 2 115,0 тис. грн. Треба зазначити, що підприємство на суму дебіторської заборгованості за послуги з оренди приміщень, яка виникла у III кварталі 2005 року, створило резерв сумнівної заборгованості у розмірі 613,0 тис. грн., оскільки всі орендарі звільнили орендовані приміщення та не погасили свою заборгованість;

грошових коштів на рахунках товариства у сумі 158 276,0 тис. грн. (зростання на 27 146,0 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року), з яких більша частина — 108 001 тис. грн. — було розміщено на депозитних рахунках в АКБ «Укрейббанк».

Активи підприємства також на 3 700,0 тис. грн. сформовані за рахунок витрат майбутніх періодів, де обліковуються витрати, пов'язані з реєстрацією та розміщенням випуску облігацій товариства.

Розмір необоротних активів станом на кінець I кварталу 2009 року становив 1 717,0 тис. грн. Необоротні активи сформовані переважно за рахунок залишкової вартості основних засобів (машини, обладнання, комп'ютерна техніка тощо) товариства, яка на кінець I кварталу 2009 року зменшилась на 102 тис. грн. — до 1 613,0 грн., а також нематеріальних активів залишковою вартістю 51 тис. грн. та незавершеного будівництва вартістю 44 тис. грн. За статтею «Довгострокові фінансові інвестиції» обліковуються придбані корпоративні права ТОВ «Бренд Формат» у розмірі 5% статутного фонду на суму 10,0 тис. грн.

Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» станом на кінець I кварталу 2009 року виступали довгострокові зобов'язання в розмірі 380 682,0 тис. грн., які переважно представлені коштами, отриманими від часткового розміщення облігацій. Порівняно з кінцем 2008 року розмір довгострокових зобов'язань зріс на 30 279,0 тис. грн.

Розмір поточних зобов'язань протягом I кварталу 2009 року зменшився на 3 470 тис. грн., до 1 750 тис. грн. Основною складовою поточних зобов'язань є кредиторська заборгованість перед контрагентами обсягом 817,0 тис. грн. Поточні зобов'язання також було сформовано за рахунок заборгованості перед бюджетом з ПДВ у розмірі 375 тис. грн., заборгованості зі страхування (110 тис. грн.), з оплати праці (396 тис. грн.) та інших поточних зобов'язань (51,0 тис. грн.).

Власний капітал ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» на кінець I кварталу 2009 року мав від'ємне значення ((-)32 219,0 тис. грн.) через специфіку девелоперської діяльності, за якою дохід від операційної діяльності підприємства відобразатиметься у фінансовій звітності лише після введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Таким чином, на сьогодні діяльність компанії є збитковою, сума непокритого збитку складає 32 219,0 тис. грн., при цьому за рахунок збиткової діяльності в I кварталі 2009 року непокритий збиток зріс на 5 082 тис. грн. Розмір статутного капіталу є незмінним — 21 тис. грн.

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.

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.



## 4. Інформація про зобов'язання ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»

### 4.1. Інформація про банківські позики та заставні зобов'язання

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 додатково угодою №3 від 12.02.08 р. була збільшена до 20 млн. дол. США. Забезпечення за кредитом відсутнє. Відсоткова ставка за кредитом складає 11%. Погашення кредитку передбачено: процентів починаючи з 01.01.10 р. [U4] Кінцева дата погашення кредиту — 10.01.2013 р. Обсяг заборгованості за кредитом станом на 31.03.09 р. складає 960 дол. США.

### 4.2. Інформація про випуск облігацій серій А-М

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій серій А-М, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування організації будівництва **I черги** житлового комплексу «Парк Авеню» за адресою: м. Київ, Голосіївський район, пр. 40 річчя Жовтня, 60.

Таблиця 4.1. Параметри випуску облігацій ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»

Вид облігацій:	іменні цільові звичайні (незабезпечені)
Серія:	А, В, С, D, Е, F, G, H, I, J, K, L, M
Загальний обсяг випуску:	363 345 945,00 грн., у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> <li>•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.;</li> <li>•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.;</li> <li>•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.;</li> <li>•серії M—13 693 680,00 грн.</li> </ul>
Кількість облігацій:	3 930 486 штук, у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> <li>•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;</li> <li>•серії K—23 штуки; серії L—9 штук; серії M—376 200 штук.</li> </ul>
Номінальна вартість:	•серії А-F—93,73 грн.; серії G-L—88 852,00 грн.; серії M—36,40 грн.
Термін розміщення:	•серії А—з 28.09.2007 р. по 28.09.2008 р.; серії В—з 28.09.2007 р. по 28.09.2008 р.; серії С—з 20.10.2007 р. по 20.10.2008 р.; серії D—з 20.11.2007 р. по 20.11.2008 р.; серії Е—з 20.12.2007 р. по 20.12.2008 р.; серії F—з 20.03.2008 р. по 20.03.2009 р.; серії G—з 28.09.2007 р. по 28.09.2008 р.; серії H—з 28.09.2007 р. по 28.09.2008 р.; <ul style="list-style-type: none"> <li>•серії I—з 20.10.2007 р. по 20.10.2008 р.; серії J—з 20.11.2007 р. по 20.11.2008 р.; серії K—з 20.12.2007 р. по 20.12.2008 р.; серії L—з 20.03.2008 р. по 20.03.2009 р.; серії M—з 20.03.2008 р. по 20.03.2009 р.</li> </ul>



Термін обігу:	<ul style="list-style-type: none"><li>•серії А— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.08.2010 р.;</li><li>•серії В— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.09.2010 р.;</li><li>•серії С— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.10.2010 р.;</li><li>•серії D— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.11.2010 р.;</li><li>•серії Е— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.12.2010 р.;</li><li>•серії F— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.03.2011 р.;</li><li>•серії G— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.08.2010 р.;</li><li>•серії H— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.09.2010 р.;</li><li>•серії I— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.10.2010 р.;</li><li>•серії J— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.11.2010 р.;</li><li>•серії K— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.12.2010 р.;</li><li>•серії L— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.03.2011 р.;</li><li>•серії M— після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 20.03.2011 р.</li></ul>
Термін погашення:	<ul style="list-style-type: none"><li>•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.</li></ul>
Форма існування:	бездокументарна

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»*

~~Джерелом погашення облігацій буде надання можливості набуття у власність власниками облігацій житлових чи нежитлових приміщень та машино-місце паркінгу відповідної площі згідно з кількістю придбаних облігацій відповідної серії. При погашенні одна облігація дає право на отримання:~~

- ~~•серій А-F— 0,01 кв. м загальної площі житлових приміщень;~~
- ~~•серій G-L— 1 машино-місце у підземному паркінгу;~~
- ~~•серії M— 0,01 кв. м загальної площі комерційних приміщень.~~

~~Таким чином, після введення I черги комплексу в експлуатацію власникам облігацій у власність буде передано:~~

- ~~•35 541,00 кв. м загальної площі житлових приміщень, що складає 96,3% загальної площі квартир у будинках I черги за проектом;~~
- ~~•186 машино-місце паркінгу, що складає 100% кількості машино-місце I черги за проектом;~~
- ~~•3 762,00 кв. м загальної площі комерційних приміщень, що складає 100% загальної площі комерційних приміщень у будинках I черги за проектом.~~

~~Дострокове погашення облігацій передбачено у разі дострокового розміщення облігацій, дострокового завершення будівництва та дострокової здачі в експлуатацію об'єкта будівництва.~~

Станом на кінець I кварталу 2009 року компанія в повному обсязі розмістила облігації 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 облігацій серій А, G за № 586/2/07 та 592/2/07 відповідно та 30 листопада 2007 року — Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії В за номером 587/2/07. У I кварталі 2008 року товариство розмістило облігації серії С та отримало Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії С за № 588/2/07 (дата видачі — 26.03.2008 р.). У III кварталі 2008 року товариство розмістило облігації серії H та отримало Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії H за № 593/2/07 (дата видачі — 04.11.2008 р.). У IV кварталі 2008 року товариство розмістило облігації серій D, E, H, I, J, K, про що отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій, 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. В I кварталі 2009 року товариство розмістило облігації серій F, L, M та отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій (№591/2/07, №597/2/07, №598/2/07, дата видачі яких відповідно: 07.04.2009р., 07.04.2009р. та 06.03.2009р. Таким чином товариство в повному обсязі розмістило облігації серій А-М.

#### 4.3. Інформація про випуск облігацій серій N-AM

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування організації будівництва II черги (згідно оновленого висновку щодо будівництва II-IV черги) житлового комплексу «Парк Авеню» за адресою: м. Київ, Голосіївський район, пр. 40-річчя Жовтня, 60.

Таблиця 4.2. Параметри випуску облігацій серій N-AM ТОВ «ЕКСКО-ПЛЮС»

Вид облігацій:	іменні цільові забезпечені
Серії:	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
Обсяг випуску:	434 762 928,03 грн., у т.ч.: 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.
Кількість облігацій:	4 452 493 штуки, у т.ч.: 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
Номінальна вартість:	серії N-AE — 93,73 грн.; серії AF-AL — 88 852,00 грн.; серії AM — 27,03 грн.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: ТОВ «ЕКСКО-ПЛЮС»

~~Джерелом погашення облігацій буде надання можливості набуття у власність власниками облігацій житлових чи нежитлових приміщень та машино-місце паркінгу відповідної площі згідно з кількістю придбаних облігацій відповідної серії. При погашенні одна облігація дає право на отримання:~~

- ~~•серії N-AE—0,01 кв. м загальної площі житлових приміщень;~~
- ~~•серії AF-AL—1 машино-місце у підземному паркінгу;~~
- ~~•серії AM—0,01 кв. м загальної площі комерційних приміщень.~~

~~Таким чином, після введення II черги комплексу в експлуатацію власникам облігацій у власність буде передано:~~

- ~~•42 051,1 кв. м загальної проектної площі житлових приміщень, що складає 94,5% загальної площі квартир у будинках II черги за проектом;~~
- ~~•382 машино-місце паркінгу, що складає 100% кількості машино-місць II черги за проектом;~~
- ~~•2 470,0 кв. м загальної площі комерційних приміщень, що складає 100% загальної площі комерційних приміщень у будинках II черги за проектом.~~

**Таблиця 4.3. Терміни розміщення, обігу та погашення випуску облігацій серії N-AM ТОВ «ЕКСКО-ПЛЮС»**

Терміни	За серіями
Розміщення:	серії N—з 16.06.2008 р. по 15.06.2009 р.; серії O—з 01.09.2008 р. по 31.08.2009 р.; серії P—з 01.12.2008 р. по 30.11.2009 р.; серії Q—з 01.03.2009 р. по 28.02.2010 р.; серії R—з 01.06.2009 р. по 31.05.2010 р.; серії S—з 01.09.2009 р. по 31.08.2010 р.; серії T—з 01.12.2009 р. по 31.11.2010 р.; серії U—з 01.03.2009 р. по 31.03.2010 р.; серії V—з 01.06.2009 р. по 30.06.2010 р.; серії W—з 01.09.2009 р. по 30.09.2010 р.; серії X—з 01.12.2009 р. по 14.01.2011 р.; серії Y—з 01.03.2010 р. по 30.03.2011 р.; серії Z—з 01.06.2010 р. по 30.06.2011 р.; серії AA—з 01.09.2009 р. по 30.09.2010 р.; серії AB—з 01.12.2009 р. по 14.01.2011 р.; серії AC—з 01.03.2010 р. по 30.03.2011 р.; серії AD—з 01.06.2010 р. по 30.06.2011 р.; серії AE—з 01.09.2010 р. по 30.09.2011 р.; серії AF—з 16.06.2008 р. по 15.06.2009 р.; серії AG—з 01.07.2008 р. по 30.06.2009 р.; серії AH—з 01.10.2008 р. по 30.09.2009 р.; серії AI—з 15.01.2009 р. по 14.01.2010 р.; серії AJ—з 01.04.2009 р. по 31.03.2010 р.; серії AK—з 01.07.2009 р. по 30.06.2010 р.; серії AL—з 01.10.2009 р. по 30.09.2010 р.; серії AM—з 01.04.2009 р. по 31.03.2010 р.
Обіг:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій: 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.
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.

*Джерело: ТОВ «ЕКСКО-ПЛЮС»*

~~Дострокове погашення облігацій передбачено у разі дострокового розміщення облігацій, дострокового завершення будівництва та дострокової здачі в~~

~~експлуатацію об'єкта будівництва. У разі несвочасного подання облігацій до погашення або ненадання власником облігацій повного переліку документів, необхідних для погашення облігацій, власнику відшкодовується вартість облігацій за номінальною вартістю протягом 3 років з дати пред'явлення облігацій.~~

~~Розміщення облігацій здійснюватиметься Емітентом за посередництвом андеррайтера АКІБ «УкрСиббанк».~~

~~Випуск облігацій забезпечений порукою ТОВ «Севен Хіллс», з яким ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» уклало Договір поруки від 12.03.2008 р. За цим Договором Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій у повному обов'язі солідарно відповісти за виконання Емітентом усіх його зобов'язань щодо погашення облігацій, передбачених Проспектом емісії облігацій. Загальна номінальна вартість облігацій, зобов'язання за якими забезпечуються порукою, становить 434 762 928,03 грн.~~

~~У випадку непогашення облігацій Емітентом у порядку та в строк, передбачений Проспектом емісії облігацій, власник облігацій як кредитор Емітента має право надіслати Поручителю письмову вимогу виконати забезпечене порукою зобов'язання (або ту чи іншу його частину). Поручитель зобов'язаний виконати пред'явлену йому письмову вимогу власника облігацій, як кредитора Емітента, за наявності правових підстав для її виконання шляхом перерахування на рахунок, вказаний таким власником облігацій, грошових коштів у сумі номінальної вартості належних йому (власнику) облігацій протягом 30 днів з моменту отримання відповідної вимоги та документів, які мають додаватися до неї відповідно до Проспекту.~~

~~16 травня 2008 року ДКЦПФР здійснила реєстрацію 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 (тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску за номерами від №441/2/08 Т до №466/2/08 Т). При цьому компанія розмістила в повному обов'язі 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 запроектованих площ у житловому комплексі (77 592,1 кв. м житлових приміщень, 568 машино-місце у паркінгу площею 15 870,0 кв. м, а також 6 232,0 кв. м комерційних приміщень).~~

**Таблиця 4.4. Параметри двох випусків облігацій ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»**

Серія облігацій	Номинальний обсяг, тис. грн.	Вид приміщень до погашення	Площа до погашення, кв. м	Статус облігацій
<i>Перший випуск</i>				
Житловий комплекс (I черга) по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у м. Києві – (роботи на будівельному майданчику зі зведення каркасу)				
A, B, C, D, E, F	333 125,8	житлові	35 541,0	всі серії розміщено та знаходяться в обігу
G, H, I, J, K, L	16 526,5	машино-місця (м/м) в паркінгу	5 960,0 (186 м/м)	всі серії розміщено та знаходяться в обігу
M	13 693,7	комерційні	3 762,0	розміщено
<b>Разом за першим випуском</b>	<b>363 345,9</b>		<b>45 263,0</b>	
<i>Другий випуск</i>				
Житловий комплекс (II черга) по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у м. Києві (земельні роботи)				
N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE	394 145,1	житлові	42 051,1	серії N в обігу
AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL	33 941,5	машино-місця (м/м) в паркінгу	9 910,0 (382 м/м)	–
AM	6 676,4	комерційні	2 470,0	–
<b>Разом за другим випуском</b>	<b>434 762,9</b>		<b>54 431,1</b>	
<b>Разом за двома випусками, у т.ч.:</b>	<b>798 108,8</b>		<b>99 694,1</b>	
житлові приміщення	727 270,8		77 592,1	
паркінг (машино-місця)	50 467,9		15 870,0 (568 м/м)	
комерційні приміщення	20 370,1		6 232,0	

### Інформація про Поручителя — ТОВ «Севен Хіллс»

ТОВ «Севен Хіллс» зареєстровано Подільською районною у м. Києві державною адміністрацією 01.11.2006 р. Товариство наразі здійснює реєстрацію торгової марки «Seven Hills», під якою здійснюється реалізація проєктів Scorpio Real Estate у м. Києві.

Статутний фонд ТОВ «Севен Хіллс» складас 37 500,0 грн. та станом на 31.03.2009 р., за даними фінансової звітності, повністю сплачений. Учасниками товариства є дві юридичні особи — Компанія «Глобал Спейс Менеджмент Лтд» (35 625,0 грн., або 95% у СФ) та Компанія «Хай ден Інвестменте Лімітед» (1 875,0 грн., або 5% у СФ).

### Аналіз фінансової звітності

Активи ТОВ «Севен Хіллс» зменшилися з 20,8 тис. грн. станом на 31.12.2008 р. до 20,6 тис. грн. станом на 31.03.2009 р. Активи компанії переважно сформовано за рахунок грошових коштів. Пасиви компанії на кінець березня 2009 року склалися

переважно зі статутного капіталу (37,5 тис. грн.), зменшеного на суму непокритих збитків (16,9 тис. грн.).

**Таблиця 4.5. Динаміка основних балансових показників ТОВ «Севен Хіллс»**

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	30.09.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>Балансові показники</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>тис. грн.</b>
Дебіторська заборгованість	0,0	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Грошові кошти	18,6	26,8	27,6	17,8	18,0	17,8
<b>Разом активи</b>	<b>18,6</b>	<b>29,6</b>	<b>30,4</b>	<b>20,6</b>	<b>20,8</b>	<b>20,6</b>
Статутний капітал	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5
Неоплачений капітал	18,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Непокритий збиток	(-)0,2	(-)7,9	(-)7,2	(-)17,0	(-)16,8	(-)16,9
<b>Разом пасиви</b>	<b>18,6</b>	<b>29,6</b>	<b>30,4</b>	<b>20,6</b>	<b>20,8</b>	<b>20,6</b>
<b>Показники фінансово-господарської діяльності</b>						
Разом чисті доходи	0,0	1,2	1,3	1,8	2,2	0,1
Разом витрати	0,2	8,9	0,6	10,9	11,1	0,2
Чистий прибуток (збиток)	(-)0,2	(-)7,7	0,7	(-)9,1	(-)8,9	(-)0,1

\* - питома вага балансового показника в структурі активів (пасивів)

Джерело: ТОВ «Севен Хіллс»

Фінансово-господарська діяльність компанії протягом I кварталу 2009 року була збитковою. Загалом збиток склав 0,1 тис. грн.

## **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 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
<b>Актив</b>	<b>50 088,20</b>	<b>140 680,00</b>	<b>199 242,00</b>	<b>213 682,00</b>	<b>210 752,0</b>	<b>328 927</b>	<b>350 687</b>
<b>Необоротні активи</b>	<b>34 786,50</b>	<b>2 268,00</b>	<b>1 253,00</b>	<b>1 293,00</b>	<b>1 667,0</b>	<b>1 828</b>	<b>1 717</b>
<b>Нематеріальні активи:</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>86,00</b>	<b>76,0</b>	<b>62</b>	<b>51</b>
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
<b>Оборотні активи</b>	<b>15 301,70</b>	<b>136 098,00</b>	<b>195 422,00</b>	<b>208 777,00</b>	<b>205 643,0</b>	<b>323 154</b>	<b>345 269</b>
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
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>2 314,00</b>	<b>2 567,00</b>	<b>3 612,00</b>	<b>3 442,0</b>	<b>3 945</b>	<b>3 700</b>
<b>Пасив</b>	<b>50 088,20</b>	<b>140 680,00</b>	<b>199 242,00</b>	<b>213 682,00</b>	<b>210 752,0</b>	<b>328 927</b>	<b>350 687</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>-22 416,60</b>	<b>-39 402,00</b>	<b>-42 275,00</b>	<b>-46 023,00</b>	<b>-50 256,0</b>	<b>-27 136</b>	<b>-32 219</b>
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
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>114,00</b>	<b>175,00</b>	<b>146,0</b>	<b>407</b>	<b>451</b>
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>57 851,30</b>	<b>179 445,00</b>	<b>240 757,00</b>	<b>258 092,00</b>	<b>260 337,0</b>	<b>350 436</b>	<b>380 706</b>
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
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>14 653,50</b>	<b>637,00</b>	<b>646,00</b>	<b>1 438,00</b>	<b>525,0</b>	<b>5 220</b>	<b>1 750</b>
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
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

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

Показник	2004*	2005*	2006	2007	2008 р.	3 міс. 2009 р.
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>790,1</b>	<b>403,9</b>	<b>267,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 792</b>	<b>0</b>
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	25	0
<b>Валовий прибуток</b>	<b>790,1</b>	<b>403,9</b>	<b>267,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 767</b>	<b>0</b>
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
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(-) 1 464,9</b>	<b>(-) 1 940,3</b>	<b>(-) 4 883,2</b>	<b>(-) 20 546,0</b>	<b>(-) 24 795</b>	<b>(-) 4 422</b>
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
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>(-) 3 905,2</b>	<b>(-) 1 941,7</b>	<b>(-) 16 187,9</b>	<b>(-) 20 312,0</b>	<b>12 264</b>	<b>(-) 5 082</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(-) 3 905,2</b>	<b>(-) 1 941,7</b>	<b>(-) 16 187,9</b>	<b>(-) 20 312,0</b>	<b>12 266</b>	<b>(-) 5 082</b>

\* 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- IV черги) станом на 20.05.2009 р.