

Рейтинговий звіт ЕХСК 002-005 про оновлення кредитного рейтингу

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

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

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

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Історія кредитного рейтингу

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

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

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

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

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

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

- невизначеністю строків введення в експлуатацію II- IX черг будівництва житлового комплексу «Парк Авеню», для фінансування будівництва яких товариство здійснило випуск облігацій серій N - AM;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	28 145,4	32 212,5	44 277,1	140 680,3	199 242,0	328 927	350 687
Власний капітал	(-) 3 905,2	(-) 2 902,4	(-) 19 090,3	(-) 39 402,0	(-) 42 275,0	(-) 27 136	(-) 32 219
Дебіторська заборгованість	848,2	2 630,5	8 378,7	31 913,1	37 123,0	65 882	36 833
Кредиторська заборгованість	402,1	35 114,9	63 367,3	180 082,0	241 403,0	355 656	382 456
Основні фонди	27 196,7	27 762,0	27 734,1	855,3	969,0	1 715	1 613
Незавершене будівництво	0,0	1 355,1	6 656,4	1 309,0	274,0	41	44
Незавершене виробництво	0	0	0	61 192,0	75 517,0	126 012	150 030

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

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

* переведено з малої форми звітності

Зміст

РЕЗЮМЕ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС».....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.1. Загальні відомості про ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.2. Інформація про інвестиційно-будівельний проект ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС».....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.2.1. Характеристика інвестиційно-будівельного проекту.....	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
1.3. Загальна інформація про групу компаній.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА ПРОТЯГОМ І КВАРТАЛУ 2009 РОКУ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4.1. Інформація про банківські позики та заставні зобов'язання.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4.2. Інформація про випуск облігацій серій А-М	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4.3. Інформація про випуск облігацій серій N-AM	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
<i>Інформація про Поручителя – ТОВ «Севен Хіллс»</i>	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
ВИСНОВОК	6
ДОДАТКИ.....	7
Додаток до рейтингового звіту №1	8
Додаток до рейтингового звіту №2.....	9

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

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

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

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

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

* переведено з малої форми звітності



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



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



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



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