

Рейтинговий звіт AGGR 001-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання Закритого акціонерного товариства «АГРА»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	Іменні цільові облигації (забезпечені)
Обсяг випуску:	серії A - 540 000,00грн., серії B - 3 015 000,00грн., серії C - 2 160 000,0 грн., серії D - 3 016 000,0 грн., серії E - 3 240 000,0 грн., серії F - 4 280 000,0 грн., серії G - 4 680 000,0 грн., серії H - 14 805 000,0грн., серії I - 10 164 000,0 грн., серії J - 10 010 000,0 грн., серії K - 8 370 000,0грн., серії L - 6 265 000,0грн., серії M - 3 940 000,0 грн., серії N - 6 900 000,0 грн., серії O - 3 500 000,0 грн., серії P - 8 100 000,0 грн., серії Q - 2 830 000,0 грн., серії R - 7 140 000,0 грн., серії S - 1 155 000,0 грн., серії T - 1 784 000,0 грн., серії U - 994 000,0 грн., серії V - 4 165 000,0 грн., серії W - 1 532 000,0 грн., серії X - 152 000,0 грн., серії Y - 283 000,0 грн., серії Z - 595 000,0 грн. на загальну суму: 113 615 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії A - 270 000,00грн., серії B - 335 000,00грн., серії C - 360 000,00грн., серії D - 377 000,00грн., серії E - 405 000,00 грн., серії F - 535 000,00 грн., серії G - 585 000,00грн., серії H - 705 000,00 грн., серії I - 726 000,00грн., серії J - 770 000,00 грн., серії K - 837 000,00грн., серії L - 895 000,00 грн., серії M - 985 000,00грн., серії N - 1 150 000,00 грн., серії O - 1 750 000,00 грн., серії P - 4 050 000,00 грн., серії Q - 283 000,00 грн., серії R - 340 000,00 грн., серії S - 385 000,00 грн., серії T - 446 000,00 грн., серії U - 497 000,00 грн., серії V - 595 000,00грн., серії W - 766 000,00грн., серії X - 152 000,00грн., серії Y - 283 000,0 грн., серії Z - 595 000,0 грн. загальна кількість - 180 штук
Кількість облигацій:	серії A - 2 шт., серії B - 9 шт., серії C - 6 шт., серії D - 8 шт., серії E - 8 шт., серії F - 8 шт., серії G - 8 шт., серії H - 21 шт., серії I - 14 шт., серії J - 13 шт., серії K - 10 шт., серії L - 7 шт., серії M - 4шт., серії N - 6 грн., серії O - 2 шт., серії P - 2 шт., серії Q - 10 шт., серії R - 21 шт., серії S - 3 шт., серії T - 4 грн., серії U - 2 шт., серії V - 7 шт., серії W - 2 шт., серії X - 1 шт., серії Y - 1 шт., серії Z - 1 шт.
Термін розміщення:	з 28.02.2008 р. по 03.02.2009 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 31.12.2014 р.
Термін погашення:	з 31.12.2014 р. по 30.12.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	29.11.2007 р.
Дата оновлення:	28.05.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB+
Прогноз:	стабільний

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

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ЗАТ «АГРА» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	29.11.2007 р.	09.12.2008 р.	31.03.2009 р.	28.05.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBBB характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «АГРА» підтримується:

- входженням емітента до складу торгово-виробничої корпорації «Алеф»;
- досвідом реалізації інвестиційно-будівельних проектів (у складі корпорації «Алеф» за участю Емітента реалізовано дев'ять девелоперських проектів, у межах яких зведено об'єкти загальною площею понад 20,0 тис. кв. м);
- обсягом виконаних робіт за проектами компанії (станом на 31.03.2009 р. обсяг незавершеного будівництва за проектом багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1 у м. Дніпропетровську склав 64,6 млн. грн., за проектом багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53 у м. Дніпропетровську – 36,7 млн. грн.), для фінансування будівництва яких Емітент здійснив випуск облігацій серій А-Z.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «АГРА» обмежується:

- ризиками масштабності діяльності (протягом наступних років корпорацією планується реалізувати інвестиційно-будівельні проекти, загальна проектна площа яких значно перевищує площу збудованих корпорацією об'єктів);
- виключною залежністю емітента від торгово-виробничої корпорації «Алеф», ризики діяльності якого невід'ємні від ризиків корпорації;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	15 288,6	45 924,2	70 352,3	122 396,7	118 482,7	222 412,8	244 923	246 982
Власний капітал	12 899,3	22 117,6	29 703,1	44 963,9	44 979,1	45 018,7	73 030	73 091
Дебіторська заборгованість	8 919,2	3 616,4	12 867,1	21 959,2	24 442,1	91 676,6	61 149	59 482
Незавершене будівництво	85,8	13 623,0	26 655,8	52 705,0	48 929,4	66 174,7	122 778	129 161
Основні засоби	3 168,6	19 940,0	24 639,0	21 078,8	36 166,4	35 467,2	34 335	32 268
Кредиторська заборгованість	2 375,6	10 064,4	6 230,2	22 924,5	2 470,7	7 710,2	4 809	5 102
Довгострокові зобов'язання	0,0	13 626,2	24 998,5	47 506,7	61 153,5	159 660,4	166 930	146 955

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008 р.	3 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажу	13 131,3	12 129,1	10 895,4	12 549,0	18 400	5 563
Валовий прибуток (збиток)	443,5	584,9	4 265,2	883,2	4 558	3 523
Операційний прибуток (збиток)	259,5	(-) 2 207,7	1 006,1	(-) 570,7	1 605	47
Чистий прибуток (збиток)	523,4	1 585,0	260,7	15,2	115	61

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ЗАТ «АГРА»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.1. Інформація про компанію	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.2. Інформація про Торгово-виробничу корпорацію «Алеф»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.3. Інформація про ЗАТ «СК «Альянс»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.4. Інформація про інвестиційно-будівельну діяльність ЗАТ «АГРА» ..	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ДНІПРОПЕТРОВСЬКА ПРОТЯГОМ І КВАРТАЛУ 2009 РОКУ ЗАГАЛОМ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЗАТ «АГРА»	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ВИСНОВОК	9
ДОДАТКИ	10
Додаток до рейтингового звіту №1	11
Додаток до рейтингового звіту №2	12
Додаток до рейтингового звіту №3	13
Додаток до рейтингового звіту №4	14
Додаток до рейтингового звіту №5	15
Додаток до рейтингового звіту №6	17

Резюме

Основним напрямом діяльності ЗАТ «АГРА» є залучення фінансування на будівництво комерційної та житлової нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва. Компанія також здійснює операції з купівлі-продажу будівельних матеріалів та надає послуги із здавання в оренду власних приміщень, що є основним джерелом доходу.

ЗАТ «АГРА» через акціонерів входить до складу Торгово-виробничої корпорації «Алеф». ТВК «Алеф» працює в різних напрямках: імпорт готової продукції та виробництво споживчих товарів, транспортні перевезення та виноробство, аграрний бізнес і сервісні послуги, фінансова діяльність і робота з нерухомістю. Виробнича база Корпорації також включає в себе торговельні площі – від простих роздрібних до елітних салонів. Корпорація має розгалужену дилерську структуру по всій території України. До складу Корпорації входять компанії, що здійснюють діяльність у сфері агропромислового комплексу, торгівлі та виробництві алкогольних напоїв, поліграфії, будівництві та девелопменті, а також у сфері фінансових послуг та логістики.

ЗАТ «АГРА» взято участь у реалізації дев'яти інвестиційно-будівельних проектів, чотири з яких було реалізовано на правах Замовника будівництва, решта – на правах Інвестора. Було зведено дев'ять об'єктів комерційного, житлового та громадського призначення загальною площею 23 593,3 кв. м, з них чотири об'єкти загальною площею 12 007,1 кв. м – на правах Замовника будівництва.

У межах реалізованих проектів ЗАТ «АГРА» співпрацює з ЗАТ «АКТА», що також входить до складу групи «Алеф» та при реалізації виконує функції Замовника або Інвестора будівництва. Генеральним підрядником будівництва об'єктів виступає ТОВ «Промонтаж Реконструкція».

Сьогодні компанія реалізує декілька будівельних проектів, зокрема два проекти багатофункціональних комплексів у центральній частині м. Дніпропетровська, а саме: багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1, що має назву «КАСКАД-ПЛАЗА», та багатофункціонального комплексу «ЕНІГМА» по вул. Шевченка, 53. Реалізацію зазначених проектів ЗАТ «АГРА» здійснює як Замовник будівництва. Для фінансування будівництва двох комплексів ЗАТ «АГРА» випустило цільові облигації серій А-Z кількістю 180 штук загальним номінальним обсягом 113 615 000,0 грн.

Будівництво багатофункціонального комплексу «КАСКАД-ПЛАЗА» по вул. Виконкомівській, 1 розпочато у червні 2007 року та планується завершити у IV кварталі 2010 року. Кошторисна вартість проекту становить 341 511,7 тис. грн. без ПДВ. Станом на 31.03.2009 р. обсяг незавершеного будівництва за проектом складає 64 644,3 тис. грн. (зростання на 2 289,6 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року). Станом на кінець травня 2009 року виконано підготовчі та земляні роботи, облаштування пального поля та підпірних стін котловану, підвалу,

тривають роботи зі зведення каркасу надземної частини (роботи проводяться на рівні 2-3 поверхів). На сьогодні роботи на майданчику проводяться з затримками в ході виконання робіт.

Будівництво багатофункціонального комплексу «ЕНІГМА» по вул. Шевченка, 53 розпочато у червні 2007 року. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на I квартал 2010 року. Кошторисна вартість проекту становить 108 705,73 тис. грн. без ПДВ. Станом на 31.03.2008 р. обсяг незавершеного будівництва за проектом складає 36 736,1 тис. грн. (зростання на 11 728 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року). Станом на кінець травня 2009 року виконано підготовчі роботи, роботи з облаштування фундаменту, зведено каркас стилобатної частини, виконано більшу частину оздоблення фасаду стилобатної частини, закінчено зведення каркасу висотної (житлової) частини, розпочато облаштування фасаду житлової частини. Затримка в ході будівництва, порівняно з наданим компанією графіком, складає близько 7-8 місяців.

У поточній ситуації головним джерелом фінансування будівництва зазначених комплексів виступають кошти, отримувані від надання в оренду нерухомості, якою володіє ЗАТ «АГРА».

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. В найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується.

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 в 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 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.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «АГРА» зросла на 2 059,0 тис. грн., або 0,84% (з 244 923,0 тис. грн. до 246 982,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлене, насамперед, зростанням незавершеного будівництва за проектами товариства, при цьому скоротився обсяг дебіторської заборгованості та витрат майбутніх періодів. Основними складовими активу товариства були незавершене будівництво за проектами компанії, основні фонди та дебіторська заборгованість. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства та власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність ЗАТ «АГРА» протягом I кварталу 2009 року була прибутковою. Підприємство отримало прибуток у розмірі 61,0 тис. грн.

13 лютого 2008 року випуск облігацій серій А-Z ЗАТ «АГРА» було зареєстровано ДКЦПФР (тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від 124/2/08-Т до 149/2/08-Т). У I кварталі 2008 року облігації серій А-Z ЗАТ «АГРА» були повністю розміщені, про що ЗАТ «АГРА» отримало свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за номерами від 124/2/08 до 149/2/08, дата видачі – 05.05.2008 р.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ЗАТ «АГРА» підтверджено на рівні **uaBBB+**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ЗАТ «АГРА», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	45 924,20	70 352,30	122 396,70	118 482,70	222 412,80	244 923	246 982
Необоротні активи	35 618,20	51 294,80	73 783,80	85 095,80	101 641,90	157 113	161 429
Незавершене будівництво	13 623,00	26 655,80	52 705,00	48 929,40	66 174,70	122 778	129 161
Основні засоби:	19 940,00	24 639,00	21 078,80	36 166,40	35 467,20	34 335	32 268
Довгострокові фінансові інвестиції:	2 055,20	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Оборотні активи	8 404,30	16 180,80	29 164,40	26 477,80	114 738,30	83 098	82 771
виробничі запаси	0,10	0,30	4,30	0,20	0,10	0	0
товари	0,0	0,0	0,0	165,00	0,0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	462,20	244,60	271,40	398,20	651,40	2 398	3 095
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	2 080,3	4 855,8	9 550,4	13 491,2	1 997,8	6 627	6 683
за виданими авансами	684,6	3 612,9	2 861,5	2 686,5	29 762,9	2 524	6 728
Інша поточна дебіторська заборгованість	389,30	4 153,80	9 275,90	7 866,20	59 264,50	49 600	42 976
Грошові кошти та їх еквіваленти:	366,50	349,00	1 785,00	1 202,20	3 756,50	1 734	2 645
Інші оборотні активи	4 421,30	2 964,40	5 415,90	668,30	19 305,10	20 215	20 644
Витрати майбутніх періодів	1 901,70	2 876,70	19 448,50	6 909,10	6 032,60	4 712	2 782
Пасив	45 924,20	70 352,30	122 396,70	118 482,70	222 412,80	244 923	246 982
Власний капітал	22 117,60	29 703,10	44 963,90	44 979,10	45 018,70	73 030	73 091
Статутний капітал	23 597,30	29 597,80	44 597,90	44 597,90	44 597,90	72 534	72 534
Резервний капітал	0,0	26,10	105,30	118,30	119,10	119	119
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 479,70	79,20	260,70	262,90	301,70	377	438
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0
Довгострокові зобов'язання	13 626,20	24 998,50	47 506,70	61 153,50	159 660,40	166 930	146 955
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	113 615,00	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	13 626,20	24 998,50	47 506,70	61 153,50	46 045,40	166 930	146 955
Поточні зобов'язання	10 180,40	15 650,70	29 926,10	12 350,10	17 733,70	4 963	26 936
Кредиторська заборгованість за товари	8 081,10	3 532,60	2 245,50	138,70	5 386,70	924	671
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	1 941,90	2 393,60	20 641,10	2 263,00	2 125,60	3 670	4 214
з бюджетом	41,40	304,00	28,90	43,00	168,00	32	15
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	149	173
зі страхування	0,0	0,0	2,70	7,90	9,20	9	8
з оплати праці	0,0	0,0	6,30	18,10	20,70	25	21
Інші поточні зобов'язання	116,00	9 420,50	7 001,60	9 879,40	10 023,50	154	21 834
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0

Дані звіту про фінансові результати ЗАТ «АГРА», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	3 міс.2008 р.	2008 р.	3 міс.2009 р.
Чистий обсяг продажу	13 131,3	12 129,1	10 895,4	12 549,0	3 722,7	18 400	5 563
Собівартість	12 687,8	11 544,2	6 630,2	11 665,8	3 389,0	13 842	2 040
Валовий прибуток (збиток)	443,5	584,9	4 265,2	883,2	333,7	4 558	3 523
Адміністративні витрати	125,6	2 304,2	3 260,2	1 411,1	243,1	1 051	798
Інші операційні доходи	63,8	12,6	440,2	6 281,4	4,3	176	1 276
Інші операційні витрати	122,2	501,0	439,1	6 324,2	102,3	2 078	3 953
Операційний прибуток (збиток)	259,5	(-) 2 207,7	1 006,1	(-) 570,7	(-) 7,4	1 605	47
Фінансові доходи	202,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші доходи	451,1	7 480,4	10 598,9	33 861,2	238,9	246	0
Інші витрати	377,4	3 668,2	11 314,3	33 235,2	191,2	1 720	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	535,6	1 604,5	290,7	55,3	40,3	131	47
Прибуток (збиток) від вибуття активів і погашення зобов'язань унаслідок припинення діяльності	0	0	0	0	0	0	1 273
Податок на прибуток	12,2	19,5	30,0	40,1	0,7	16	-14
Чистий прибуток (збиток)	523,4	1 585,0	260,7	15,2	39,6	115	61

Графік виконання робіт із будівництва багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1

№	Найменування робіт	Початок робіт	Завершення робіт
1.	Роботи нульового циклу	03.05.07	12.12.08
2.	Стилобатна частина на відм. – 3.300 до відм. 18,000	01.03.08	09.12.10
	Зведення каркасу	01.03.08	06.05.10
	Зовнішнє оздоблення	06.07.09	29.07.10
	Встановлення вікон, дверей, вітражів	06.07.09	19.07.10
	Встановлення кривлі стилюбатної частини	14.01.10	28.08.10
	Встановлення стін та перегородок	06.07.09	29.06.10
	Внутрішнє оздоблення	16.08.10	23.10.10
	Встановлення внутрішніх мереж	01.01.09	03.09.10
	Встановлення ліфтів та ескалаторів	16.08.10	09.12.10
	Облаштування паркингу	07.05.10	07.06.10
3.	Перший будинок на відм. 18,000 до відм. 41,250	01.03.08	05.02.10
	Зведення каркасу	23.01.09	19.05.09
	Зовнішнє оздоблення	12.06.09	13.01.10
	Встановлення вікон, дверей, вітражів	20.05.09	28.07.09
	Встановлення стін та перегородок	26.05.09	29.06.09
	Внутрішнє оздоблення	24.10.09	01.01.10
	Встановлення внутрішніх мереж	29.07.09	15.12.09
	Встановлення ліфтів	24.10.09	05.02.10
4.	Другий будинок на відм. 18,000 до відм. 54,350	01.03.08	08.06.10
	Зведення каркасу	03.04.09	24.09.09
	Зовнішнє оздоблення	01.10.09	30.03.10
	Встановлення вікон, дверей, вітражів,	25.09.09	03.12.09
	Встановлення стін та перегородок	25.09.09	29.10.09
	Внутрішнє оздоблення	12.02.10	22.04.10
	Встановлення внутрішніх мереж	.04.12.09	22.04.10
	Встановлення ліфтів	24.02.10	08.06.10
5.	Третій будинок на відм. 18,000 до відм. 55,600	01.05.08	09.09.10
	Зведення каркасу	06.07.09	26.12.09
	Зовнішнє оздоблення	02.01.10	01.07.10
	Встановлення вікон, дверей, вітражів	28.12.09	06.03.10
	Встановлення стін та перегородок	28.12.09	30.01.10
	Внутрішнє оздоблення	28.05.10	05.08.10
	Встановлення внутрішніх мереж	08.03.10	05.08.10
	Встановлення ліфтів	28.05.10	09.09.10
6.	Інші роботи	02.06.08	29.10.09
7.	Облаштування зовнішніх мереж	01.03.10	08.05.10
8.	Благоустрій	07.05.10	15.07.10

Графік виконання робіт із будівництва багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53

№	Найменування робіт	Початок робіт	Завершення робіт
1.	Підготовчі роботи	01.06.07	08.02.08
2.	Нульовий цикл 1	01.06.07	02.01.08
3.	Нульовий цикл 2	01.06.07	01.02.08
4.	Стилобатна частина	02.08.07	27.04.09
	каркас	02.08.07	18.07.08
	Стіни та перегородки	28.02.08	29.07.08
	Зовнішнє оздоблення	22.05.08	25.08.08
	Встановлення вікон, дверей, вітражів	10.07.08	03.11.08
	Поли	10.07.08	26.11.08
	Покрівля	23.08.08	26.09.08
	Внутрішні мережі	07.07.08	22.11.08
	Двері	30.07.08	29.09.08
	Внутрішні оздоблення	22.07.08	27.04.09
	ліфти	01.08.08	
	Інші роботи	08.08.08	19.12.08
5.	Висотна частина	19.07.08	18.08.09
	каркас	19.07.08	29.11.08
	Стіни та перегородки	18.08.08	29.11.08
	Зовнішнє оздоблення	19.11.08	15.04.09
	Встановлення вікон, дверей, вітражів	09.12.08	16.05.09
	Поли	13.01.09	01.06.09
	Покрівля	01.12.08	02.02.09
	Внутрішні мережі	19.08.08	23.05.09
	Двері	04.05.09	24.06.09
	Внутрішні оздоблення	06.12.08	18.08.09
	Інші роботи	25.11.08	15.08.09
6.	Облаштування зовнішніх мереж	19.09.07	10.06.09
7.	Благоустрій	04.11.08	28.09.09

Балансові дані ТОВ ВКФ «Укрсельхозпром», тис. грн.

Актив	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	135,6	9 959,1	8,0	8,0	8,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	11 688,0	21 414,7	23 771,5	4 750,0	4 255,0
первісна вартість	24 265,3	37 434,0	39 070,7	14 896,0	14 986,0
знос	12 577,3	16 019,3	15 299,2	10 237,0	10 731,0
Довгострокові фінансові інвестиції:					
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	88 165,7	69 681,3	170 122,5	170 128	169 118
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	99 989,3	101 055,1	193 902,0	174 885,0	173 381,0
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	6 662,6	2 663,3	2 395,2	2 061	2 035
незавершене виробництво	4 215,1	3 892,8	6 526,9	5 221	6 543
готова продукція	6 260,9	3 303,9	11 767,0	4 270	189
товари	0,0	0,0	107,6	108	108
Векселі одержані	55 349,0	0,0	10 380,0	66 509	86 965
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	2 484,3	28 564,5	62 795,8	51 293	31 386
первісна вартість	2 484,3	28 564,5	62 795,8	51 293	31 386
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	3 832,4	1 415,3	1 331,8	414	421
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 293,0	202 041,3	48 861,9	7 462	6 699
Поточні фінансові інвестиції	9 850,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	290,5	3 777,3	233,7	198	115
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0		
Інші оборотні активи	1 468,1	241,5	392,0	1 350	1 353
Усього за розділом II	96 705,9	245 899,9	144 791,9	138 887	135 814
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	196 695,2	346 955,0	338 693,9	313 773	309 195

Джерело: ТОВ ВКФ «Укрсельхозпром»

Балансові дані ТОВ ВКФ «Укрсельхозпром» (продовження таблиці), тис. грн.

Пасив	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Власний капітал					
Статутний капітал	46,2	46,3	46,3	46	46
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	120 498,0	268 920,3	289 815,3	299 138	298 355
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	120 544,2	268 966,6	289 861,6	299 185	298 355
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	105,1	221,9	164,6	139	143
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	105,1	221,9	164,6	161,4	143
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	44 285,0	44 258,8	22 624,8	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	25 792,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	44 285,0	70 050,8	22 624,8	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	604,8	0,6	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	6 171,2	4 354,8	449,1	2 584	372
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	11 596,0	2 000,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	35,3	18,9	16,8	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	18,4	81,8	48,0	23	33
з оплати праці	311,5	314,7	130,6	40	57
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	13 023,7	944,9	25 398,4	11 802	10 189
Усього за розділом IV	31 760,9	7 715,7	26 042,9	14 449	10 651
V. Доходи майбутніх періодів					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	196 695,2	346 955,0	338 693,9	313 773	309 195

Джерело: ТОВ ВКФ «Укрсельхозпром»

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009
I. Фінансові результати					
Дохід від реалізації продукції	140 846,4	92 597,0	70 262,0	47 188	3 983
Податок на додану вартість	23 474,1	15 433,0	11 710,0	7 865	664
Інші вирахування з доходу	29 973,1	0,0	0,0	0	0
Чистий дохід від реалізації продукції	87 399,2	77 164,0	58 552,0	39 323	3 319
Собівартість реалізованої продукції	55 892,7	49 296,0	32 594,0	32 690	4 064
Валовий:					
прибуток	31 506,5	27 868,0	25 958,0	6 633	0
збиток	0,0	0,0	0,0	0	745
Інші операційні доходи	22 186,1	8 450,0	4 967,0	14 157	518
Адміністративні витрати	2 751,2	3 346,0	1 661,0	844	164
Витрати на збут	3 555,2	2 965,0	840,0	929	170
Інші операційні витрати	1 337,3	1 094,0	4 088,0	2 526	54
Фінансові результати від операційної діяльності:					
прибуток	46 048,9	28 913,0	24 336,0	16 491	0
збиток	0,0	0,0	0,0	0	615
Доход від участі в капіталі	0,0	180 977,0	0,0	0	0
Інші фінансові доходи	7,1	10,0	2 636,0	0	0
Інші доходи	1 662,5	1 225,0	10 894,0	7 208	0
Фінансові витрати	2 628,5	7 070,0	5 624,0	354	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші витрати	1 291,0	56 190,0	11 064,0	14 121	168
Фінансові результати до оподаткування:					
прибуток	43 799,0	147 865,0	21 178,0	9 225	0
збиток	0,0	0,0	0,0	0	783
Податок на прибуток	0,2	0,0	0,0	0	0
Фінансові результати від звичайної діяльності:					
прибуток	43 798,8	147 865,0	21 178,0	9 225	0
збиток	0,0	0,0	0,0	0	783
Надзвичайні:					
доходи	32,2	558,0	248,0	98	0
витрати	0,0	0,0	531,0	0	0
Чистий:					
прибуток	43 831,0	148 423,0	20 895,0	9 323	0
збиток	0,0	0,0	0,0	0	783

Джерело: ТОВ ВКФ «Укрсельхозпром»



Рисунок 1.6. Макет багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1



Рисунок 1.7. Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1 станом на травень 2008 р. та на кінець лютого 2009 р..



Рисунок 1.8. Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Виконкомівській, 1 станом на кінець травня 2009 р.



Рисунок 1.9. Макет багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53



Рисунок 1.10. Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53, станом на 21.09.2007 р.



Рисунок 1.11. Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53, станом на початок червня 2008 року на кінець лютого 2009 року



Рисунок 1.12. Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Шевченка, 53, станом на кінець травня 2009 року