

Рейтинговий звіт TRND 001-013 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ВАТ «Агрофірма «Троянда»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облигації
Обсяг випуску:	серії А – 61 796 875,25 грн.; серії В – 21 723 383,00 грн.; серії С – 20 220 755,50 грн.; серії D – 25 355 797,50 грн.; на загальну суму: 129 096 811,25 грн. серії Е – 61 915 418,95 грн.; серії F – 25 355 797,50 грн.; серії G – 22 050 572,50 грн.; серії H – 17 733 782,00 грн.; на загальну суму: 127 055 570,95 грн. серії I – 51 022 675,00 грн.; серії J – 35 146 485,00 грн.; серії K – 159 933 450,00 грн.; серії L – 59 629 200,00 грн.; серії M – 34 445 400,00 грн.; на загальну суму: 340 177 210,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серій A-D – 55,55 грн.; серій E-H – 55,55 грн.; серій I, J – 55,55 грн.; серій K, L, M – 51,00 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 1 112 455 шт.; серія В – 391 060 шт.; серія С – 364 010 шт.; серія D – 456 450 шт.; загальна кількість: 2 323 975 шт. серії Е – 1 114 589 шт.; серії F – 456 450 шт.; серії G – 396 950 шт.; серії H – 319 240 шт.; загальна кількість: 2 287 229 шт. серії I – 918 500 шт.; серії J – 632 700 шт.; серії K – 3 135 950 шт.; серії L – 1 169 200 шт.; серії M – 675 400 шт.; загальна кількість: 6 531 750 шт.
Термін розміщення:	серій A-D – з 18.02.2008 р. по 04.02.2009 р.; серій E-H – з 15.09.2008 р. по 15.11.2008 р.; серій I, J – з 02.03.2009 р. по 30.10.2009 р.; серій K, L, M – з 01.08.2009 р. по 01.08.2010 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку по: серії А – 02.11.2009 р.; серії В, С, D – 01.12.2009 р.; серії E-H – по 01.12.2009 р.; серії I, J – по 01.12.2009 р.; серії K, L, M – по 01.07.2012 р.
Термін погашення:	серії А – з 03.11.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії В, С, D – з 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії E-H – з 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії I, J – з 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії K, L, M – з 02.07.2012 р. по 01.12.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	09.11.2010
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серії A-D – uaBB серії E-H – uaBB серії I-M – uaB+
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 ВАТ «Агрофірма «Троянда» за 9 місяців 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

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 облігацій серії А-D

Дата	27.12.2007	13.11.2008	06.03.2009	04.06.2009	20.08.2009	29.12.2009	31.08.2010	09.11.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу облігацій серії Е-Н

Дата	24.06.2008	13.11.2008	06.03.2009	04.06.2009	20.08.2009	29.12.2009	31.08.2010	09.11.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю нижчою ніж достатня порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

Кредитний рейтинг рівня **uaBB** враховує можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

Історія кредитного рейтингу облігацій серії I-M

Дата	02.12.2008	29.01.2009	06.03.2009	31.08.2010	
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

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

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені Емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (облігацій I та II випусків серій А-Н) ВАТ «Агрофірма «Троянда» підтримується:

- введенням в експлуатацію I черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві загальною площею 79,5 тис. кв. м, приміщення в якому мають бути передані за облігаціями серій А-Н;
- досвідом виконання будівельних робіт холдингом «К.А.Н. Девелопмент», до якого входить Генпідрядник ТОВ «К.А.Н. Строй», що виконує роботи з будівництва житлового комплексу.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (облігацій I та II випусків серій А-Н) ВАТ «Агрофірма «Троянда» обмежується:

- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (облігацій III випуску серій I-M) ВАТ «Агрофірма «Троянда» підтримується:

- досвідом реалізації інвестиційно-будівельних проектів (у III кварталі 2009 року введено в експлуатацію I чергу житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві загальною площею 79,5 тис. кв. м);
- досвідом виконання будівельних робіт холдингом «К.А.Н. Девелопмент», до якого входить Генпідрядник ТОВ «К.А.Н. Строй», що виконує роботи з будівництва житлового комплексу.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (облігацій III випуску серій I-M) ВАТ «Агрофірма «Троянда» обмежується:

- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- початковою стадією будівництва II черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010
Актив / Пасив	5 934	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	974 161
Дебіторська заборгованість	192	228	7 749	223 002	260 584	320 890
Незавершене виробництво	800	–	40 864	174 306	356 215	7 250
Нематеріальні активи	79	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 775
Довгострокові зобов'язання	–	2 316	56 322	579 552	750 192	677 380
Власний капітал	5 110	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	232 277

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 місяців 2009	2009	9 місяців 2010
Чистий обсяг продажів	1 605	978	1 446	247	84	59	167 813
Валовий прибуток (збиток)	(-) 282	(-) 616	1 420	247	28	59	(-) 13 967
Операційний прибуток (збиток)	(-) 603	(-) 2 494	(-) 173	(-) 142 897	(-) 9 984	146 010	(-) 25 665
Чистий прибуток (збиток)	(-) 603	(-) 2 494	(-) 1 411	(-) 157 409	(-) 10 799	52 100	(-) 76 644

ВАТ «Агрофірма «Троянда» зареєстроване Подільською районною у м. Києві державною адміністрацією 20.09.2001 р. (Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А00 № 041064 від 20.09.2001 р., код за ЄДРПОУ 03359658). Юридична та фактична адреса: м. Київ, вул. Вишгородська, 45.

Рейтингове агентство при оновленні кредитного рейтингу враховувало показники фінансово-господарської діяльності ВАТ «Агрофірма «Троянда», а також найбільшого власника підприємства ТОВ «Інтер-Інвест».

З 2006 року основною сферою діяльності ВАТ «Агрофірма «Троянда» є участь у реалізації інвестиційно-будівельних проєктів (зведення житлових будинків). Ринок житлового будівництва м. Києва, де здійснює свою діяльність Емітент, розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. Якщо у 2009 році у м. Києві обсяги введеного в експлуатацію житла зменшилися на 33,7%, то у I півріччі 2010 року спостерігалось незначне покращення ситуації, а обсяги введення в експлуатацію житла зросли на 36,8%, до 351 тис. кв. м. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Проте у м. Києві у січні-вересні 2010 року, порівняно з аналогічним періодом попереднього року, зросла в 1,7 рази кількість угод купівлі-продажу житла. Незважаючи на прогнози щодо зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва за підсумками 2010 року в цілому, різкого коливання цін не очікується. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ВАТ «Агрофірма «Троянда» реалізує проєкт будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва. Загальна площа комплексу складає 451,2 тис. кв. м. З метою реалізації зазначеного проєкту компанія затвердила всю проєктно-дозвільну документацію та у II кварталі 2007 року розпочала будівництво. Для здійснення реалізації проєкту ВАТ «Агрофірма «Троянда» доручило ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» здійснювати функції керуючої компанії за зазначеним проєктом, відповідно до умов Договору №0610Д від 02.10.2006 р. Між ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» та ТОВ «К.А.Н. Строй» (належить до холдингу компаній «К.А.Н. Девелопмент») укладено Договір генерального підряду № В-26 від 27.08.2007 р.

Період виконання будівельних робіт складає 6 років, орієнтовний термін завершення будівництва всього комплексу та введення його в експлуатацію (включаючи будівництво дитячого садку та благоустрій парку «Паркове місто») – III квартал 2013 року. Введення в експлуатацію відбуватиметься чергами, I чергу комплексу введено в експлуатацію у III кварталі 2009 року, II чергу планується ввести в експлуатацію в IV кварталі 2012 року. Загальна кошторисна вартість

будівництва комплексу складає 1 960,7 млн. грн. (у т.ч. I черги – 472,7 млн. грн., II черги – 254,0 млн. грн.). ВАТ «Агрофірма «Троянда» станом на 30.09.2010 р. здійснило фінансування будівництва у розмірі 531 548 тис. грн. (на 30.06.2010 р. – 484 292 тис. грн.), що складає 27,1% від кошторису (або 73,1% від запланованого обсягу фінансування I та II черг). Будівництво I черги комплексу завершено. На кінець вересня 2010 року на об'єкті будівництва II черги тривали роботи з облаштування пальового поля та монолітних залізобетонних ростверків, з виконання арматурних робіт, також здійснювалися роботи з монтажу і заливці бетонних перекриттів 4-го поверху. У секції 1.1. зведено каркас 9-го поверху. Будівельна готовність II черги комплексу протягом III кварталу 2010 року зросла з 10% до 15%.

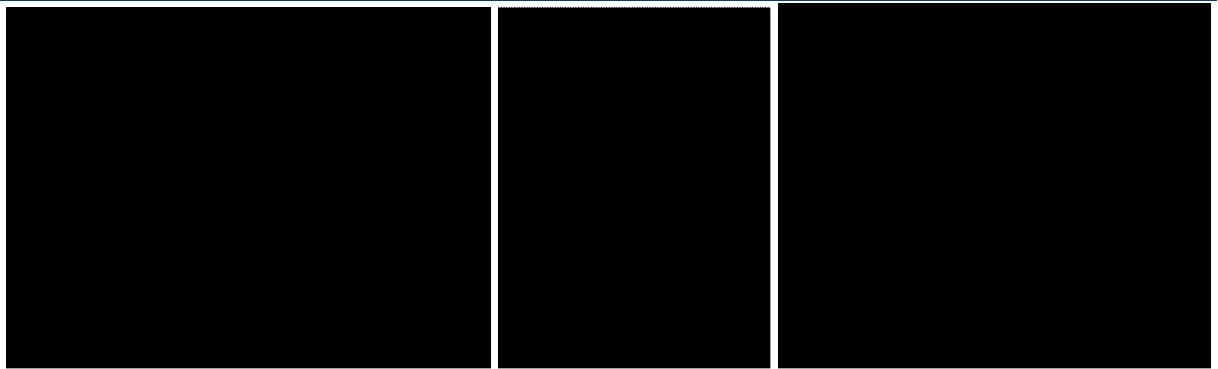
До 2009 року ЗАТ «Агрофірма «Троянда» отримувало доходи переважно від реалізації будівельних матеріалів, а також послуг з надання та здавання в оренду приміщень. У 2010 році підприємство розпочало реалізацію квартир I черги у житловому комплексі «Паркове місто», яку було введено в експлуатацію у III кварталі 2009 року. За 9 місяців 2010 року було отримано доходів на суму 167 813 тис. грн. (за 9 місяців 2009 року – 84 тис. грн.). В результаті реалізації житлової та нежитлової площі нижче собівартості та суттєвого зростання фінансових витрат (відсотків за користування позикою) діяльність підприємства була збитковою. Сума чистого збитку за 9 місяців 2010 року склала 76 644 тис. грн., що у 7,1 рази більше, ніж за 9 місяців 2009 року.

Фінансові зобов'язання ВАТ «Агрофірма «Троянда» станом на 30.09.2010 р. представлено заборгованістю за валютною позикою нерезидента України на суму 53 500 тис. дол. США (у національній валюті за курсом НБУ – 423 372 тис. грн.). Крім того, з метою фінансування будівництва житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві підприємство здійснило три випуски облігацій на суму 536 330 тис. грн., у т.ч. серій А-D на суму 129 096 тис. грн., серій Е-Н на суму 127 056 тис. грн. та серій І-М на суму 340 177 тис. грн. У IV кварталі 2009 року підприємство розпочало погашення облігацій А-J, 100% яких перебувало в обігу, у зв'язку із введенням в експлуатацію I черги будівництва житлового комплексу. Після погашення облігацій серій А-J, яке завершилося 30.04.2010 р., залишилися непогашеними 5,5% облігацій, що пов'язано з несвоєчасним поданням облігацій до погашення власниками. Станом на 30.09.2010 р. непогашеними залишилися облігації на суму 2 261 тис. грн., у т.ч. серії А – 280 тис. грн., серії В – 462 тис. грн. та серії С – 1 519 тис. грн. З урахуванням облігацій, за якими не підписано акти приймання-передачі, заборгованість за облігаціями серій А-J на 30.09.2010 р. становила 9 140 тис. грн. За погашеними серіями Емітентом надано до ДКЦПФР звіт про наслідки погашення облігацій. У I кварталі 2010 року ВАТ «Агрофірма «Троянда» повністю розмістило облігації серій К-М на загальну суму 254 008 тис. грн.



Макет житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Джерело: ВАТ «Агрофірма «Троянда»



Житловий комплекс «Паркове місто» (I черга) по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



Стан будівництва II черги житлового комплексу по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві у липні та вересні 2010 року (зверху вниз)

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ВАТ «Агрофірма «Троянда» серій А-Д підтверджено на рівні **ВВ**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ВАТ «Агрофірма «Троянда» серій Е-Н підтверджено на рівні **ВВ**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ВАТ «Агрофірма «Троянда» серій І-М підтверджено на рівні **В+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ВАТ «Агрофірма «Троянда», тис. грн.

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010
БАЛАНС							
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	10	79	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 775
первісна вартість*	11	80	80	1 115 036	1 115 039	363 771	363 777
знос*	12	1	1	95	–	1	2
Незавершене будівництво	20	–	–	–	1 079	1 710	228 949
Основні засоби:							
залишкова вартість	30	4 283	2 667	1 295	643	3 407	1 130
первісна вартість*	31	8 025	5 165	1 750	1 111	4 216	1 755
знос*	32	3 742	2 498	455	468	809	625
Довгострокові фінансові інвестиції:							
за методом участі в капіталі інших підприємств	40	–	–	–	–	–	–
інші фінансові інвестиції	45	103	–	–	–	–	–
Довгострокова дебіторська заборгованість	50	–	–	–	–	–	–
Відстрочені податкові активи	60	–	–	–	–	–	–
Інші необоротні активи	70	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	80	4 465	2 746	1 116 237	1 116 761	368 888	593 854
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	100	20	40	27	2 922	6 527	2 229
тварини на вирощуванні та відгодівлі	110	–	–	–	–	–	–
незавершене виробництво	120	800	–	40 864	174 306	356 315	7 250
готова продукція	130	–	–	–	–	–	–
товари	140	6	3	–	–	–	–
Векселі одержані	150	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари:							
чиста реалізаційна вартість	160	152	168	168	82	41	779
первісна вартість	161	152	168	168	82	95	1 447
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	54	668
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	170	8	6	133	524	72 451	38 046
за виданими авансами	180	–	–	–	191 037	170 509	281 446
з нарахованих доходів	190	–	–	–	–	15	–
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	32	55	7 448	31 359	17 568	619
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	230	5	315	649	7 970	55 636	32 367
в іноземній валюті	240	–	–	–	41 601	17 078	6 805
Інші оборотні активи	250	–	249	7 133	31 807	387	3 049
Усього за розділом II	260	1 023	835	56 422	481 608	696 427	372 590
III. Витрати майбутніх періодів	270	446	1 851	6	6	–	–
Баланс	280	5 934	5 431	1 172 664	1 598 375	1 065 315	974 161

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010
I. Власний капітал							
Статутний капітал	300	3 405	3 405	3 405	53 030	53 030	53 030
Пайовий капітал	310	–	–	–	–	–	–
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	2 910	2 910	1 117 944	1 117 944	366 642	366 642
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(-) 1 205	(-) 3 699	(-) 5 110	(-) 162 851	(-) 110 751	(-) 187 395
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–	–	–
Вилучений капітал	370	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	380	5 110	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	232 277
II. Забезпечення наступних витрат і платежів							
Забезпечення виплат персоналу	400	–	–	–	–	–	–
Інші забезпечення	410	–	–	–	–	–	–
Цільове фінансування	420	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом II	430	–	–	–	–	–	–
III. Довгострокові зобов'язання							
Довгострокові кредити банків	440	–	–	15 266	–	–	–
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450	–	2 316	41 056	579 552	750 192	677 380
Відстрочені податкові зобов'язання	460	–	–	–	–	–	–
Інші довгострокові зобов'язання	470	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом III	480	–	2 316	56 322	579 552	750 192	677 380
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	9 140
Векселі видані	520	–	–	–	–	–	–
Кредиторська заборгованість за товари	530	462	473	18	98	394	2 855
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	540	326	–	–	–	–	35 891
з бюджетом	550	28	8	64	118	7	88
з позабюджетних платежів	560	–	–	–	54	77	–
зі страхування	570	3	3	2	2	1	15
з оплати праці	580	6	0	–	–	–	46
з учасниками	590	–	–	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	600	–	–	–	–	–	–
Інші поточні зобов'язання	610	1	15	19	6 012	5 723	16 469
Усього за розділом IV	620	824	500	103	6 231	6 202	64 504
V. Доходи майбутніх періодів	630	–	–	–	–	–	–
Баланс	640	5 934	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	974 161

Дані звіту про фінансові результати ВАТ «Агрофірма «Троянда», тис. грн.

ПОКАЗНИК	Код рядка	2005	2006	2007	2008	9 місяців 2009	2009	9 місяців 2010
I. Фінансові результати								
Доход від реалізації продукції	10	1 926	1 174	1 736	297	101	113	200 848
Податок на додану вартість	15	321	196	289	50	17	19	33 035
Акцизний збір	20	–	–	–	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	30	–	–	–	–	–	35	–
Чистий дохід від реалізації продукції	35	1 605	978	1 446	247	84	59	167 813
Собівартість реалізованої продукції	40	1 887	1 594	27	–	56	–	181 780
Валовий:								
прибуток	50	–	–	1 420	247	28	59	–
збиток	55	282	616	–	–	–	–	13 967
Інші операційні доходи	60	254	–	658	149 714	161 889	522 671	105 241
Адміністративні витрати	70	245	275	1 725	1 570	75	3 035	2 389
Витрати на збут	80	90	68	29	569	103	1 552	3 097
Інші операційні витрати	90	240	1 535	497	290 719	171 723	372 133	110 453
Фінансові результати від операційної діяльності:								
прибуток	100	–	–	–	–	–	146 010	–
збиток	105	603	2 494	173	142 897	9 984	–	25 665
Доход від участі в капіталі	110	–	–	–	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	–	2	54	10 515	452	1 659
Інші доходи	130	–	–	215	7 632	11	11 975	6 227
Фінансові витрати	140	–	–	–	21 115	658	69 005	56 063
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	–	–	1 408	933	10 141	36 790	2 802
Фінансові результати до оподаткування:								
прибуток	170	–	–	–	–	–	52 642	–
збиток	175	603	2 494	1 364	157 259	10 257	–	76 644
Податок на прибуток	180	–	–	47	150	542	542	–
Фінансові результати:								
прибуток	190	–	–	–	–	–	52 100	–
збиток	195	603	2 494	1 411	157 409	10 799	–	76 644
Надзвичайні:								
доходи	200	–	–	–	–	–	–	–
витрати	205	–	–	–	–	–	–	–
Податки з надзвичайного прибутку	210	–	–	–	–	–	–	–
Чистий:								
прибуток	220	–	–	–	–	–	52 100	–
збиток	225	603	2 494	1 411	157 409	10 799	–	76 644
II. Елементи операційних витрат								
Матеріальні затрати	230	1 825	1 558	273	126	5 980	14 143	4 822
Витрати на оплату праці	240	190	216	404	555	521	753	885
Відрахування на соціальні заходи	250	70	78	144	204	195	277	785
Амортизація	260	136	86	146	98	62	469	8
Інші операційні витрати	270	240	1 535	40 302	277 481	358 424	335 105	103 653
Разом	280	2 462	3 473	41 269	278 464	365 182	350 747	110 153

Календарний план будівництва житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Найменування робіт	Початок робіт	Завершення робіт
Підготовчий період		
Демонтаж будівель та споруд	квітень 2007 року	березень 2012 року
Винос інженерних мереж	липень 2007 року	серпень 2009 року
Перекладення інженерних мереж	вересень 2007 року	липень 2010 року
Інші роботи та витрати	квітень 2007 року	жовтень 2010 року
Тимчасові споруди, інженерні мережі та автодороги	квітень 2007 року	грудень 2011 року
Основний період		
Зовнішні інженерні мережі	вересень 2008 року	червень 2011 року
Внутрішньоквартальні інженерні мережі	грудень 2008 року	січень 2013 року
I черга будівництва		
Земляні та пальові роботи	липень 2007 року	лютий 2008 року
Спорудження підземної частини (у т.ч. паркінгу)	жовтень 2007 року	липень 2008 року
Спорудження наземної частини	січень 2008 року	березень 2009 року
Фасадні роботи	вересень 2008 року	жовтень 2009 року
Вертикальне планування та благоустрій	квітень 2009 року	листопад 2009 року
II черга будівництва		
Земляні та пальові роботи	листопад 2007 року	вересень 2010 року
Спорудження підземної частини (у т.ч. паркінгу)	листопад 2009 року	листопад 2011 року
Спорудження наземної частини	листопад 2009 року	квітень 2012 року
Фасадні роботи	квітень 2011 року	червень 2012 року
Вертикальне планування та благоустрій	липень 2012 року	листопад 2012 року
III черга будівництва		
IV черга будівництва		
V черга будівництва		
VI черга будівництва		
VII черга будівництва		
VIII черга будівництва		
IX черга будівництва		
X черга будівництва		
XI черга будівництва		
XII черга будівництва		

Технічні показники (за чергами будівництва) проекту будівництва житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Показники	Од. виміру	Будинок А (1 черга)	Будинок В (2 черга)	Будинок С (3 черга)	Будинок J (4 черга)	Будинок К (5 черга)	Будинок D (6 черга)	Будинок Е (7 черга)	Будинок F (8 черга)	Будинок Н (9 черга)	Будинок I (10 черга)	Дитсадок на 180 місць (11 черга)	Парк «Паркове місто» (12 черга)
Поверховість	пов.	5;10;11;12;13;14;24	11;12;13;24;25	10;11;12;13;25	25	25	10;11;12;13;24;25	8;9;10;11;12	11;12	9;10;11;13	24	3	–
Будівельний об'єм	куб. м	316 631	206 334	205 681	251 119	115 020	239 180	58 603	42 768	58 100	80 274	10 730	–
Загальна площа, у т.ч.:	кв. м	81 620	57 475	62 695	69 939	31 864	68 960	18 939	18 540	19 252	21 880	3 251	–
А. Житлової частини	кв. м	65 510	39 029	54 097	56 839	27 227	57 264	1 547 550	12 548	16 253	15 607	–	–
Б. Вбудованих приміщень, у т.ч.:	кв. м	6 925	6 754	234	–	–	256	484	–	–	882	–	–
• офісів	кв. м	4 398	3 988	234	–	–	256	484	–	–	467	–	–
• магазинів	кв. м	1 727	2 347	–	–	–	–	–	–	–	415	–	–
• кафе	кв. м	–	419	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
• ЖЕУ	кв. м	598	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
• аптечного кіоску	кв. м	68	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
• безбалансового відділення банку	кв. м	134	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
В. Напівпідземного паркінгу на 2485 м/м	кв. м	9 185	11 692	8 364	13 100	4 637	11 440	2 980	5 992	2 999	5 391	–	–
Загальна площа квартир	кв. м	47 270	33 010	39 037	42 447	20 372	41 065	11 322	9 143	12 240	10 193	–	–
Загальна кількість квартир, у т.ч.:	шт.	589	432	514	548	263	542	106	84	113	164	–	–
• однокімнатних	шт.	251	193	242	248	119	272	4	2	2	120	–	–
• двокімнатних	шт.	277	195	215	200	96	206	56	34	62	44	–	–
• трикімнатних	шт.	51	44	52	100	48	60	41	46	44	–	–	–
• чотирикімнатних	шт.	10	–	5	–	–	4	5	2	5	–	–	–
Благоустрій парку	га	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4,3
Тривалість будівництва	міс.	28	23	27	22	19	28	16	15	16	20	7	18

Джерело: Позитивний висновок комплексної державної експертизи від 06.09.2007 р за проектом забудови житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроям пам'ятки природи «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва, виданий Службою «Київдержекспертиза» Замовнику будівництва ТОВ «К.А.Н. Девелопмент»