

## Рейтинговий звіт ЕХСК 002-007 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:	14.12.2009 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 III квартал та 9 міс. 2009 року 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	17.04.2008 р.	23.12.2008 р.	03.03.2009 р.	28.05.2009 р.	29.09.2009 р.	14.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaAAA	uaAAA	uaAAA	uaA	uaA	uaA
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження	підтвердження	підтвердження

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»;
- 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	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	28 145,4	32 212,5	44 277,1	140 680,3	328 927	350 687	361 229	420 283
Власний капітал	(3 905,2)	(2 902,4)	(19 090,3)	(39 402,0)	(27 136)	(32 219)	(31 390)	(40 004)
Дебіторська заборгованість	848,2	2 630,5	8 378,7	31 913,1	65 882	36 833	51 302	54 665
Кредиторська заборгованість	402,1	35 114,9	63 367,3	180 082,0	355 656	382 456	392 384	459 734
Основні фонди	27 196,7	27 762,0	27 734,1	855,3	1 715	1 613	1 535	1 685
Незавершене будівництво	0,0	1 355,1	6 656,4	1 309,0	41	44	115	22
Незавершене виробництво	0	0	0	61 192,0	126 012	150 030	212 011	269 808

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.	9 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажів	267,4	0,0	1 792	0	0	0
Собівартість	0,0	0,0	25	0	1 573	1 573
<b>Валовий прибуток</b>	<b>267,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 767</b>	<b>0</b>	<b>(1 573)</b>	<b>(1 573)</b>
Загальні витрати	0,0	15 864,0	20 104	3 368	7 633	12 655
Інші операційні доходи	14 947,6	43 266,0	1 955	0	1 573	1 573
Інші операційні витрати	20 098,2	47 948,0	8 413	1 054	1 465	3 017
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(4 883,2)</b>	<b>(20 546,0)</b>	<b>(24 795)</b>	<b>(4 422)</b>	<b>(9 098)</b>	<b>(15 672)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	39 688	1 294	6 495	8 186
Фінансові витрати	0,0	110,0	1 501	18 526	18 523	21 950
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(16 187,9)</b>	<b>(20 312,0)</b>	<b>12 266</b>	<b>(5 082)</b>	<b>(4 554)</b>	<b>(12 868)</b>

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 30.09.2009 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/Сyprus), 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 Scorpіo 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. Scorpіo Real Estate є потужним девелопером з більш ніж 20-річним досвідом реалізації проектів будівництва нерухомості. Протягом останніх років діяльності Scorpіo Real Estate працює як девелопер у Центральній та Східній Європі. В Україні група Scorpіo 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. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно статичних даних в січні–вересні 2009р. порівняно з відповідним періодом попереднього року обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 міс. 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м., і в порівнянні з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%. Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках ведуться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи ведуться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

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'єкта в експлуатацію. Згідно з новим отриманим висновком 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 підяду «під ключ» від 17 травня 2007 року. Проте в IV кварталі 2008 року через ризик несвоєчасного виконання генпідрядником своїх функцій (через погіршення фінансового стану генпідрядника) ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» прийняло рішення про зміну генпідрядника. Новим генпідрядником призначено ТОВ АК «Інжиниринг», який буде виконувати функції генпідрядної компанії, залучаючи субпідрядників за різними напрямками робіт.

Станом на початок грудня 2009 року на об'єкті за I чергою:

- завершені роботи з облаштування пального поля під будинками №№ 1 і 2, комерційним центром, котельною;
- виконано роботи зі зведення каркасу будинків №№ 1 та 2, зведено каркас комерційного центру;
- завершено роботи з викладення зовнішніх стін житлових будинків №№ 1 та 2;
- на завершальній стадії знаходяться роботи з облаштування фасаду житлових будинків;
- на завершальній стадії знаходяться роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж будівлі;
- тривають внутрішні оздоблювальні роботи;
- згідно з технічними умовами виконано роботи з електропостачання підведення інженерних мереж, триває випробування мереж та передачі зовнішніх мереж на баланс відповідних організацій, в житлових будинках ввімкнено опалення;
- тривають роботи з вимірювання приміщень представниками органів БТІ.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» також розпочало роботи зі спорудження житлового будинку № 3 (II-IX черги будівництва) житлового комплексу «Парк Авеню» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у м. Києві та планувало ввести її в експлуатацію у I кварталі 2011 року. Раніше за II-IX чергами будівництва, за результатами декількох зустрічей керівництва Beny Steinmetz Group (BSG) у зв'язку зі складною ситуацією на ринку нерухомості України було прийнято рішення про відкладення початку активних робіт. Загалом за ж/б № 3 були виконані деякі роботи за секціями 3.1 та 3.2 (облаштовано ростверк та каркас підземної частини). Наразі за даними представників компанії прийнято рішення про поновлення будівництва за II-IX чергами будівництва.

Станом на кінець III кварталу 2009 року загальні витрати (для всіх черг будівництва) склали 82 759,7 тис. грн., загальні витрати для I черги будівництва – 119 417,0 тис. грн., безпосередньо витрати зі зведення (по I черзі) будинку № 1–23 490,3 тис. грн., будинку № 2 – 19 119,1 тис. грн., комерційної будівлі – 8 550,8 тис. грн., паркінгу – 2 588,6 тис. грн. тощо.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» збільшилась на 59 054 тис. грн. – до 420 283 тис. грн. за рахунок збільшення витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії (житловий комплекс «Парк Авеню» у м. Києві), при цьому зменшився обсяг грошових коштів на рахунках товариства. Основним джерелом формування валюти балансу станом на кінець III 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 9 міс. 2009 року була збитковою. Доходів від основної діяльності товариство не отримувало. Загалом збиток товариства склав 12 868,0 тис. грн.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» залучило позику від нерезидента COverade Enterprises LTD (Кіпр) за договором №01-03/08 від 15.01.2008 р. обсягом 10 млн. дол. США, яка додатковою угодою №3 від 12.02.08 р. була збільшена до 20 млн. дол. США. Забезпечення за кредитом відсутнє. Відсоткова ставка за кредитом складає 11%. Погашення кредиту передбачено: починаючи з 01.01.10 р. Кінцева дата погашення кредиту – 10.01.2013 р. Обсяг заборгованості за кредитом станом на 30.09.09 р. складає 960 дол. США.

ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» в III кварталі 2009 року почало залучати кошти від резидента. Згідно угод від 25 червня 2009 р. та 08 жовтня 2009 р. ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» може залучити відповідно 100 млн. грн. та 150 млн. грн. Відсоткова ставка за користування коштами встановлена в розмірі 25%. Повернення коштів в повному обсязі має відбутися в термін не пізніше 1 095 днів від дати надання першого траншу. Станом на 30.09.2009 р. заборгованість за договором позики від 25 червня 2009 р. складала 81 920 тис. грн.

Для фінансування будівництва I черги житлового комплексу «Парк Авеню» по пр. 40-річчя Жовтня, 60 у Голосіївському районі м. Києва компанія використовує такий інструмент як цільові облигації. Погашення однієї облигації відбуватиметься шляхом надання 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. 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 Н та отримало Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії Н 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. У 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: 07.04.2009 р., 07.04.2009 р. та 06.03.2009 р. Таким чином, товариство в повному обсязі розмістило облігації серій А-М.

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 обсязі облігації серії N (свідоцтва про реєстрацію випуску за номером №441/2/08, дата реєстрації – 16.05.08 р., дата видачі – 04.07.08 р.). За результатами аналізу динаміки реалізації будівництва II черги (згідно з оновленим висновком щодо будівництва – II-IX черг) житлового комплексу «Парк Авеню» за адресою: м. Київ, Голосіївський район, пр. 40-річчя Жовтня, 60 ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» прийняло рішення про анулювання випуску облігацій серій N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM. Так, згідно розпоряджень ДКЦПФР за номерами від №245-С-Т-О до №256-С-Т-О від 15.07.09 р., розпоряджень ДКЦПФР за номерами від №323-С-Т-О до №333-С-Т-О від 22.09.09 р. було скасовано реєстрацію випуску облігацій серій O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM. Згідно розпорядження ДКЦПФР №35-3О-О від 07.09.09 р. зупинено обіг облігацій серії N.



## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*Р.І. Смаковський*

## **Додатки**

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

Показники	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
<b>Актив</b>	<b>140 680,00</b>	<b>328 927</b>	<b>350 687</b>	<b>361 229</b>	<b>420 283</b>
<b>Необоротні активи</b>	2 268,00	1 828	1 717	1 696	1 746
<b>Нематеріальні активи:</b>	0,0	62	51	36	29
Незавершене будівництво	1 309,00	41	44	115	22
Довгострокові фінансові інвестиції:	103,00	10	10	10	10
<b>Оборотні активи</b>	136 098,00	323 154	345 269	356 053	416 458
виробничі запаси	131,00	130	131	5 934	20
незавершене виробництво	61 061,00	126 012	150 030	212 011	269 808
готова продукція	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	2 115	2 115	2 114	2 114
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	3 786,00	23 703	23 173	32 134	45 052
Інша поточна дебіторська заборгованість	28 127,00	40 064	11 545	17 054	7 499
Грошові кошти та їх еквіваленти:	41 843,00	131 115	158 276	82 699	66 020
Інші оборотні активи	1 150,00	0,0	0	4 108	5 636
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	2 314,00	3 945	3 700	3 479	2 079
<b>Пасив</b>	<b>140 680,00</b>	<b>328 927</b>	<b>350 687</b>	<b>361 229</b>	<b>420 823</b>
<b>Власний капітал</b>	(39 402,00)	(27 136)	(32 219)	(31 690)	(40 004)
Статутний капітал	21,00	21	21	21	21
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(39 423,00)	(27 157)	(32 239)	(31 711)	(40 025)
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0,0	407	451	535	553
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	179 445,00	350 436	380 706	380 706	445 298
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	179 263,00	350 403	380 682	380 675	363 346
Інші довгострокові зобов'язання	182,00	33	24	31	81 952
<b>Поточні зобов'язання</b>	637,00	5 220	1 750	11 678	14 436
Кредиторська заборгованість за товари	135,00	427	817	11 578	10 933
Поточні зобов'язання за розрахунками: з бюджетом	0,0	4 742	375	32	32
зі страхування	31,00	0,0	110	4	0
з оплати праці	2,00	0,0	396	0	0
Інші поточні зобов'язання	469,00	51	51	43	3 461
<b>Доходи майбутніх періодів</b>	0,0	0,0	0	0	0

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

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.	9 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажів	267,4	0,0	1 792	0	0	0
Собівартість	0,0	0,0	25	0	1 573	1 573
<b>Валовий прибуток</b>	<b>267,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 767</b>	<b>0</b>	<b>1 573</b>	<b>1 573</b>
Загальні витрати	0,0	15 864,0	20 104	3 368	7 633	12 655
Інші операційні доходи	14 947,6	43 266,0	1 955	0	1 573	1 573
Інші операційні витрати	20 098,2	47 948,0	8 413	1 054	1 465	3 017
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>( 4 883,2)</b>	<b>(20 546,0)</b>	<b>(24 795 )</b>	<b>(4 422)</b>	<b>(9 098)</b>	<b>(15 672)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	39 688	1 294	6 495	8 186
Фінансові витрати	0,0	110,0	1 501	18 526	18 523	21 950
Інші доходи	14,7	348,0	0,0	16 572	16 572	16 572
Інші витрати	11 319,4	4,0	1 128	0	0	4
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>(16 187,9)</b>	<b>(20 312,0)</b>	<b>12 264</b>	<b>(5 082)</b>	<b>(4 554)</b>	<b>(12 868)</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(16 187,9)</b>	<b>(20 312,0)</b>	<b>12 266</b>	<b>(5 082)</b>	<b>(4 554)</b>	<b>(12 868)</b>



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



Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (I черга) станом на 15.09.2009 р. (зліва-направо):  
будинок № 1 та будинок № 2



Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (I черга) станом на 03.12.2009 р. (зліва-направо):  
будинок № 1 та будинок № 2



Хід будівництва житлового комплексу «Парк Авеню» (II- IX черги) станом на 15.09.2009 р. та станом на 03.12.2009 р.