

Рейтинговий звіт TRND 001-014 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПрАТ «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 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 А-D – 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 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 А-D – з 18.02.2008 р. по 04.02.2009 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 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 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:	03.03.2010
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій А-D – uaBB серій 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 ПрАТ «Агрофірма «Троянда» за 2010 рік, 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-Д

Дата	27.12.2007	13.11.2008	06.03.2009	04.06.2009	20.08.2009	29.12.2009	09.11.2010	03.03.2010
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 окремих 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	09.11.2010	03.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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 випуску серій А-D) ПрАТ «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 випуску серій А-D) ПрАТ «Агрофірма «Троянда» обмежується:

- 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) ПрАТ «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);
- ступенем будівельної готовності II черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві (станом на 31.12.2010 р. – 22%), приміщення в якому мають бути передані за облігаціями серій K, L та M;
- 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) ПрАТ «Агрофірма «Троянда» обмежується:

- 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	31.12.2010
Актив / Пасив	5 934	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	949 620
Дебіторська заборгованість	192	228	7 749	223 002	260 584	297 602
Незавершене виробництво	800	–	40 864	174 306	356 215	–
Незавершене будівництво	–	–	–	1 079	1 710	257 852
Нематеріальні активи	79	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 804
Довгострокові зобов'язання	–	2 316	56 322	579 552	750 192	666 642
Власний капітал	5 110	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	213 423

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Чистий обсяг продажів	1 605	978	1 446	247	59	177 736
Валовий прибуток (збиток)	(-) 282	(-) 616	1 420	247	59	(-) 16 075
Операційний прибуток (збиток)	(-) 603	(-) 2 494	(-) 173	(-) 142 897	(-) 15 127	(-) 25 873
Чистий прибуток (збиток)	(-) 603	(-) 2 494	(-) 1 411	(-) 157 409	(-) 109 037	(-) 95 498

ПрАТ «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 ПрАТ «Агрофірма «Троянда», а також найбільшого власника підприємства ТОВ «Інтер-Інвест».

З 2006 року основною сферою діяльності ПрАТ «Агрофірма «Троянда» є участь у реалізації інвестиційно-будівельних проектів (зведення житлових будинків). Ринок житлового будівництва м. Києва, де за результатами 2010 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 1 012 тис. кв. м, і порівняно з 2009 роком зріс на 6,8%. У 2010 році тривали тенденції 2009 року, і будівельні компанії відчували недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте 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.

ПрАТ «Агрофірма «Троянда» реалізує проект 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 проекту компанія затвердила всю проектно-дозвільну документацію та у II кварталі 2007 року розпочала будівництво. Для здійснення реалізації проекту ПрАТ «Агрофірма «Троянда» доручило ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» здійснювати функції керуючої компанії за зазначеним проектом, 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.) станом на 31.12.2010 р. здійснило фінансування будівництва у розмірі 561,1 млн. грн. (на 31.12.2009 р. – 429,5 млн. грн., на 30.09.2010 р. – 531,5 млн. грн.), що складає 28,6% від кошторису (або 77,2% 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 10-го поверху. У секції 1.1. зведено каркас 14-го поверху. Будівельна готовність II черги комплексу протягом IV кварталу 2010 року зросла з 15% до 22%.

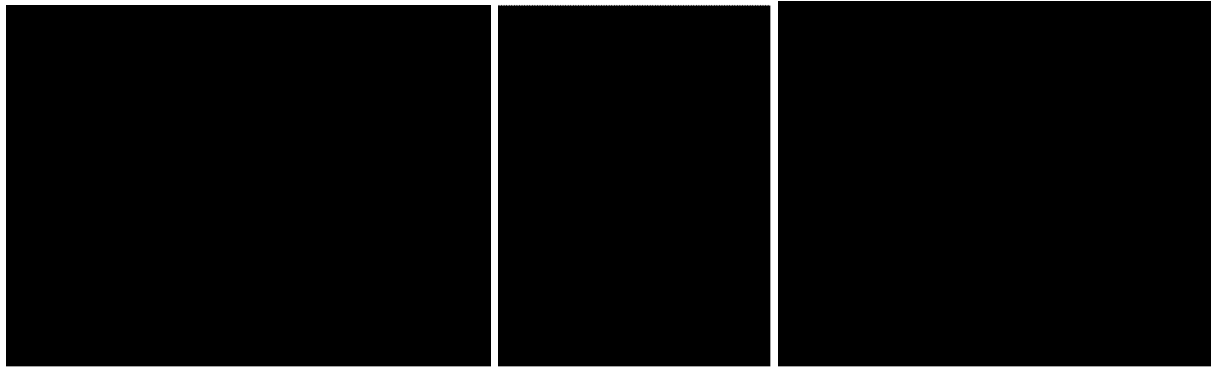
До 2009 року ПрАТ «Агрофірма «Троянда» отримувало доходи переважно від реалізації будівельних матеріалів, а також послуг з надання та здавання в оренду приміщень. У 2010 році підприємство розпочало реалізацію квартир I черги у житловому комплексі «Паркове місто», яку було введено в експлуатацію у III кварталі 2009 року. За 2010 рік було отримано доходів на суму 177 736 тис. грн. (за 2009 рік – 59 тис. грн.). В результаті реалізації житлової та нежитлової площі нижче собівартості, а також нарахування суттєвої суми фінансових витрат, діяльність підприємства була збитковою. Сума чистого збитку у 2010 році склала 95 498 тис. грн.

Фінансові зобов'язання ПрАТ «Агрофірма «Троянда» станом на 31.12.2010 р. представлено заборгованістю за валютною позицією нерезидента України на суму 51 800 тис. дол. США (у національній валюті за курсом НБУ – 412 416 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 закінчення терміну погашення облігацій серій А-J (30.04.2010 р.) залишилися непогашеними 5,5% облігацій, що пов'язано з несвоєчасним поданням облігацій до погашення власниками. Станом на 31.12.2010 р. за I випуском (серії А-D) повністю погашено облігації серії D, заборгованість за облігаціями серії А становить 280 тис. грн., серії В – 462 тис. грн. та серії С – 3 072 тис. грн. Другий випуск (серії Е-Н) погашено повністю. За III випуском (серії І, J) повністю погашено серію J, заборгованість за серією І становить 70 тис. грн. Загальна сума заборгованості за облігаціями серій А-J становить 3 885 тис. грн. (1,1%). У I кварталі 2010 року ПрАТ «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: ПрАТ «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, вересні 2010 року та лютому 2011 року (зверху вниз)

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Висновок

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

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

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

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
БАЛАНС							
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	10	79	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 804
первісна вартість*	11	80	80	1 115 036	1 115 039	363 771	363 873
знос*	12	1	1	95	–	1	69
Незавершене будівництво	20	–	–	–	1 079	1 710	257 852
Основні засоби:							
залишкова вартість	30	4 283	2 667	1 295	643	3 407	652
первісна вартість*	31	8 025	5 165	1 750	1 111	4 216	1 234
знос*	32	3 742	2 498	455	468	809	582
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	622 308
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	100	20	40	27	2 922	6 527	1 633
незавершене виробництво	120	800	–	40 864	174 306	356 315	–
готова продукція	130	–	–	–	–	–	–
товари	140	6	3	–	–	–	–
Векселі одержані	150	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари:							
чиста реалізаційна вартість	160	152	168	168	82	41	534
первісна вартість	161	152	168	168	82	95	1 308
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	54	774
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	170	8	6	133	524	72 451	40 175
за виданими авансами	180	–	–	–	191 037	170 509	256 331
з нарахованих доходів	190	–	–	–	–	15	–
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	32	55	7 448	31 359	17 568	562
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	230	5	315	649	7 970	55 636	20 157
в іноземній валюті	240	–	–	–	41 601	17 078	277
Інші оборотні активи	250	–	249	7 133	31 807	387	4 785
Усього за розділом II	260	1 023	835	56 422	481 608	696 427	324 404
III. Витрати майбутніх періодів	270	446	1 851	6	6	–	–
IV. Необоротні активи та групи вибуття	275	–	–	–	–	–	2 908
Баланс	280	5 934	5 431	1 172 664	1 598 375	1 065 315	949 620

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
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	(-) 206 249
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–	–	–
Вилучений капітал	370	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	380	5 110	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	213 423
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	666 424
Відстрочені податкові зобов'язання	460	–	–	–	–	–	–
Інші довгострокові зобов'язання	470	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом III	480	–	2 316	56 322	579 552	750 192	666 424
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	3 885
Векселі видані	520	–	–	–	–	–	–
Кредиторська заборгованість за товари	530	462	473	18	98	394	2 985
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	540	326	–	–	–	–	47 403
з бюджетом	550	28	8	64	118	7	89
з позабюджетних платежів	560	–	–	–	54	77	–
зі страхування	570	3	3	2	2	1	–
з оплати праці	580	6	0	–	–	–	–
з учасниками	590	–	–	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	600	–	–	–	–	–	–
Інші поточні зобов'язання	610	1	15	19	6 012	5 723	15 411
Усього за розділом IV	620	824	500	103	6 231	6 202	69 773
V. Доходи майбутніх періодів	630	–	–	–	–	–	–
Баланс	640	5 934	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	949 620

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

ПОКАЗНИК	Код рядка	2005	2006	2007	2008	2009	2010
I. Фінансові результати							
Доход від реалізації продукції	10	1 926	1 174	1 736	297	113	213 283
Податок на додану вартість	15	321	196	289	50	19	35 547
Акцизний збір	20	–	–	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	30	–	–	–	–	35	–
Чистий дохід від реалізації продукції	35	1 605	978	1 446	247	59	177 736
Собівартість реалізованої продукції	40	1 887	1 594	27	–	–	193 811
Валовий:							
прибуток	50	–	–	1 420	247	59	–
збиток	55	282	616	–	–	–	16 075
Інші операційні доходи	60	254	–	658	149 714	361 552	108 794
Адміністративні витрати	70	245	275	1 725	1 570	3 053	5 265
Витрати на збут	80	90	68	29	569	1 552	4 324
Інші операційні витрати	90	240	1 535	497	290 719	372 133	109 003
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	100	–	–	–	–	–	–
збиток	105	603	2 494	173	142 897	15 127	25 873
Доход від участі в капіталі	110	–	–	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	–	2	54	452	1 669
Інші доходи	130	–	–	215	7 632	11 975	6 320
Фінансові витрати	140	–	–	–	21 115	69 005	72 107
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	–	–	1 408	933	36 790	5 507
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	170	–	–	–	–	–	–
збиток	175	603	2 494	1 364	157 259	108 495	95 498
Податок на прибуток	180	–	–	47	150	542	–
Фінансові результати:							
прибуток	190	–	–	–	–	–	–
збиток	195	603	2 494	1 411	157 409	109 037	95 498
Надзвичайні:							
доходи	200	–	–	–	–	–	–
витрати	205	–	–	–	–	–	–
Податки з надзвичайного прибутку	210	–	–	–	–	–	–
Чистий:							
прибуток	220	–	–	–	–	–	–
збиток	225	603	2 494	1 411	157 409	109 037	95 498
II. Елементи операційних витрат							
Матеріальні затрати	230	1 825	1 558	273	126	14 143	5 461
Витрати на оплату праці	240	190	216	404	555	753	1 801
Відрахування на соціальні заходи	250	70	78	144	204	277	1 006
Амортизація	260	136	86	146	98	469	40
Інші операційні витрати	270	240	1 535	40 302	277 481	335 105	131 259
Разом	280	2 462	3 473	41 269	278 464	350 747	139 567

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 благоустрєм пам'ятки природи «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва, виданий Службою «Київдержекспертиза» Замовнику будівництва ТОВ «К.А.Н. Девелопмент»