

Рейтинговий звіт ASMB 002-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «АС-МВК»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 53 329 320,0 грн. серії В – 3 178 800,0 грн. серії С – 38 495 700,0 грн. серії D – 8 703 867,0 грн. на загальну суму: 103 707 687,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 67,0 грн. серій В, С – 90,0 грн. серії D – 126 143,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 795 960 шт. серії В – 35 320 шт. серії С – 427 730 шт. серії D – 69 шт, загальною кількістю: 1 259 079 шт.
Термін розміщення:	серій А-D – з 14.03.2011 р. по 28.02.2012 р.
Термін обігу:	серій А-D – після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2014 р.
Термін погашення:	серій А-D – з 01.01.2015 р. по 01.04.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	23.10.2012 р.
Дата оновлення:	06.06.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	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 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «АС-МВК» за I квартал 2013 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу

Дата	29.12.2008	23.04.2009	04.06.2009	27.08.2009	15.12.2009	26.10.2010	02.02.2012	23.10.2012	12.03.2013	06.06.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	-	-	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	-	-	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	призупинення	відкликання	визначення	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.

Прогноз «**Стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільовим облігаціям на строк до 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «АС-МВК» підтримується:

- збільшенням ступеня готовності проекту будівництва житлово-офісного комплексу з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві до 43% (+3% протягом I кварталу 2013 року), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Д;
- участю у проекті будівництва житлово-офісного комплексу генпідрядника ТОВ «Рубікон-Трейдінг», який має значний досвід реалізації проектів будівництва житлової, комерційної та муніципальної нерухомості.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «АС-МВК» обмежується:

- відсутністю у ТОВ «АС-МВК» досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій та передачі відповідних приміщень їх власникам;
- перебуванням земельної ділянки по вул. Воровського, 21 у м. Києві, на якій здійснюється будівництво комплексу, у заставі за банківським кредитом;
- від'ємним значенням власного капіталу підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі 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	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I кв. 2013
Активи	21 361,0	23 106,5	29 467,1	532 531,8	572 086,1	609 542,0	619 038,6
Власний капітал	(26 292,5)	(27 018,7)	(33 374,6)	(41 589,2)	(43 748,5)	(47 107,6)	(47 949,7)
Дебіторська заборгованість	2 099,2	1 464,8	1 964,9	5 057,2	6 361,8	11 907,1	14 620,6
Довгострокові зобов'язання	46 664,7	49 368,8	62 204,6	573 742,3	615 440,8	655 748,5	665 939,6
Незавершені капітальні інвестиції	7 324,3	7 453,0	9 094,8	53 023,6	91 232,2	122 348,8	129 090,9

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I кв. 2013
Разом доходи	27 990,6	10 097,7	69,3	385,6	11,1	21,7	5,2
Разом витрати	50 938,6	9785,1	6 153,6	17 089,8	2 219,7	5 589,3	847,4
Чистий прибуток (збиток)	(22 946,0)	312,6	(6 084,2)	(16 704,2)	(2 208,6)	(5 567,6)	(842,2)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «АС-МВК» (далі – ТОВ «АС-МВК» або підприємство) було зареєстровано 18.01.1996 р. Деснянською районною у м. Києві Державною адміністрацією та перереєстровано 09.07.2007 р. (Свідоцтво про державну реєстрацію Серії А00 № 752993).

Основними напрямками діяльності підприємства є: будівництво, утримання та експлуатація об'єктів нерухомості, здійснення проектно-конструкторських, будівельно-монтажних, ремонтно-будівельних та інших підрядних робіт; оптова торгівля будівельними матеріалами; продаж та здавання в оренду нерухомого майна; управління нерухомістю та інші види діяльності.

Статутний капітал ТОВ «АС-МВК» станом на 31.03.2013 р. становив 500,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є п'ять юридичних осіб, розподіл часток у статутному капіталі ТОВ «АС-МВК» не дозволяє жодному з учасників здійснювати одноосібний контроль за діяльністю підприємства.

Операційна діяльність ТОВ «АС-МВК» на сьогодні як замовник та інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва 24-поверхового житлово-офісного комплексу з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві загальною проектною площею 17 694,20 кв. м. Спорудження житлового будинку відбувається на земельній ділянці площею 0,1943 га, яка перебуває у власності ТОВ «АС-МВК». На сьогодні підприємство має всю необхідну проектну та дозвільну документацію для здійснення будівельних робіт. Генпідрядником за проектом виступає ТОВ «Рубікон-Трейдінг». Відповідно до затвердженого зведеного кошторисного розрахунку загальна вартість будівництва проекту становить 111 948,1 тис. грн. (у т. ч. ПДВ – 19 324,7 тис. грн.).

Будівельні роботи на об'єкті по вул. Воровського, 21 було розпочато у вересні 2011 року. На сьогодні на об'єкті практично закінчено роботи зі зведення монолітної залізобетонної конструкції на рівні 24 поверху (98%), виконуються роботи зі встановлення зовнішньо-огорожувальних конструкцій (виконано на 45%); зі зведення перегородок (8%); виконуються роботи з встановлення вентиляції, дощової каналізації, облаштування покрівлі висотної частини. Крім того розпочати роботи з облаштування зовнішніх електромереж. Станом на 31.12.2012 р. будівельні роботи за проектом було профінансовано у обсязі 43 130,1 тис. грн. (станом на 30.06.2012 р. – 26 909,0 тис. грн.). Загальний ступінь будівельної готовності, за даними ТОВ «АС-МВК», станом на 31.03.2013 р. дорівнював 43% (станом на 31.12.2012 р. - 40%).

Згідно з діючим графіком проведення будівельних монтажних робіт закінчення будівництва заплановано у III кварталі 2013 року.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Воровського, 21 у м. Києві, а також погашення зобов'язань за банківськими кредитами ТОВ «АС-МВК» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій А, В, С, D загальною номінальною вартістю 103 707,7 тис. грн.

Фінансові показники Станом на 31.03.2013 р. валюта балансу ТОВ «АС-МВК» становила 619 038,6 тис. грн. Зростання за I квартал 2013 року на 9 496,6 тис. грн. (+1,6%) було зумовлено, насамперед, залученням кредитних ресурсів, а також здійсненням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту у м. Києві. У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Позикові ресурси підприємства на 31.03.2013 р. представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів - 562 231,9 тис. грн.; коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 103 707,7 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які насамперед представлено незавершеними капітальними інвестиціями – 129 090,9 тис. грн. або 20,9% активів підприємства (витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Воровського, 21 у м. Києві у т.ч. капіталізовані відсотки за кредитами, залученими з метою фінансування будівництва); основними засобами – 2 067,3 тис. грн. або 0,3% активів підприємства.

На більш ліквідні активи – грошові кошти на рахунках (173,1 тис. грн.); поточну дебіторську заборгованість (14 620,6 тис. грн. – переважно заборгованість бюджету); поточні фінансові інвестиції (473 079,6 тис. грн.) приходилось 0,03%, 2,4% та 76,4% активів відповідно.

Діяльність ТОВ «АС-МВК» протягом I кварталу 2013 року була збитковою, що було пов'язано, насамперед, зі здійсненням витрат на реалізацію будівельних проектів, на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами тощо. За результатами перших трьох місяців 2013 року підприємство отримало збитки у обсязі (-) 842,2 тис. грн.

Боргові інструменти Рішення про відкрите (публічне) розміщення цільових іменних забезпечених облігацій серій А, В, С, D було прийнято Загальними зборами учасників ТОВ «АС-МВК» (Протокол від 15.11.2010 р. №10/11-15). Раніше підприємство не здійснювало випуск та розміщення облігацій.

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій у розмірі 103 707 687,0 грн., будуть використані для фінансування будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Воровського, 21 у м. Києві та погашення зобов'язань перед банківськими установами ПАТ КБ «ПриватБанк» за кредитним договором.

Джерелом погашення цільових облігацій є новозбудовані квартири, офісні приміщення, приміщення магазинів та машино-місця паркінгу житлово-офісного будинку по вул. Воровського, 21 у м. Києві. Одна облігація **серії А** дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі квартири у житлово-офісному будинку з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві. Одна облігація **серії В** дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі приміщень магазинів у житлово-офісному будинку з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві.

Одна облігація **серії С** дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі офісних приміщень у житлово-офісному будинку з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві. Одна облігація **серії D** дає право на отримання 1 машино-місця паркінгу у житлово-офісному будинку з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві.

Таким чином, у разі повного розміщення облігацій власникам облігацій буде передано у власність 7 959,6 кв. м квартир (90% від загальної площі квартир); 353,2 кв. м площі магазинів (100% площі магазинів); 4 277,3 кв. м офісних приміщень (100% площі офісних приміщень), а також 69 машино-місць (100% загальної кількості машино-місць).

Згідно з умовами зареєстрованого Проспекту емісії розміщення облігацій відбувалось у період з 14.03.2011 р. по 28.02.2012 р. НКЦПФР 14.02.2011 р. зареєструвала випуск цільових облігацій серій А-D загальним номінальним обсягом 103 707,7 тис. грн., про що свідчать постійні свідоцтва реєстрації випуску облігацій за №№ 35-38/2/11 відповідно. Станом на 31.03.2013 р. облігації вищезазначених серій розміщено у повному обсязі, первинним власником цінних паперів є ТОВ «КУА «Фінансовий капітал».

Випуск цільових облігацій серій А, В, С, D є забезпеченим порукою ТОВ «С.Ю.Десіжн», з яким ТОВ «АС-МВК» уклало відповідний договір поруки від 15.11.2010 р. Згідно з договором поруки ТОВ «С.Ю.Десіжн» зобов'язується перед власниками облігацій відповідати у обсязі 103 707 687,0 грн. за своєчасне та повне виконання зобов'язань Емітента з погашення облігацій емітованих ТОВ «АС-МВК». У разі невиконання Емітентом своїх зобов'язань у визначені проспектом емісії строки ТОВ «С.Ю.Десіжн» зобов'язується за письмовою вимогою осіб, які придбали цільові облігації, сплатити їм відповідний борг у 15-денний термін.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «АС-МВК» підтверджено на рівні **aaB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «АС-МВК», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013
I. Необоротні активи	9 360,8	9 483,6	11 122,2	55 083,0	124 419,4	40 526,6
Незавершені капітальні інвестиції	7 324,3	7 453,0	9 094,8	53 023,6	122 348,8	38 454,1
Основні засоби	2 031,3	2 025,4	2 022,2	2 054,2	2 065,4	2 067,3
Довгострокові фінансові інвестиції	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
II. Оборотні активи	12 000,2	13 622,9	18 344,0	477 446,6	485 120,1	578 510,4
Виробничі запаси	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	90 636,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 014,8	1 169,3	1 258,4	2 887,2	8 146,2	8 888,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 084,4	295,5	706,5	2 170,0	3 758,8	5 730,0
Поточні фінансові інвестиції	9 302,5	11 784,9	16 228,2	472 283,4	473 079,6	473 079,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	234,6	125,8	113,6	106,0	133,1	173,1
Інші оборотні активи	363,4	246,9	37,3	0,0	0,3	0,3
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,9	2,2	2,5	1,6
Баланс	21 361,0	23 106,5	29 467,1	532 531,8	609 542,0	619 038,6
Пасив						
I. Власний капітал	(26 292,5)	(27 018,7)	(32 874,6)	(41 589,2)	(47 107,6)	(47 949,7)
Статутний капітал	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(26 792,5)	(27 518,7)	(33 374,6)	(42 089,2)	(47 607,6)	(48 449,7)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	46 664,7	49 368,8	62 204,6	573 742,3	655 748,5	665 939,6
IV. Поточні зобов'язання	988,8	756,5	137,1	378,7	901,1	1 048,8
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	978,7	750,5	59,2	36,3	84,2	40,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
зі страхування	0,1	0,0	0,0	0,8	0,0	10,5
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,4
Інші поточні зобов'язання	10,0	5,9	77,9	341,7	816,9	973,7
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	21 361,0	23 106,5	29 467,1	532 531,8	609 542,0	619 038,6

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «АС-МВК», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I кв. 2013
Чистий дохід від реалізації	7,9	57,2	46,9	30,7	10,5	21,0	5,2
Інші операційні доходи	27 852,6	13,5	4,0	36,4	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	130,1	10 027,0	18,4	318,5	0,6	0,7	0,0
Разом чисті доходи	27 990,6	10 097,7	69,3	385,6	11,1	21,7	5,2
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	45 893,5	294,6	378,2	1 409,9	2 219,7	4 952,2	847,4
Інші витрати	5 136,6	9 438,4	5 720,9	15 679,9	0,0	637,1	0,0
Разом витрати	50 938,6	9 785,1	6 153,5	17 089,8	22 19,7	5 589,3	847,4
Податок на прибуток	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(22 946,0)	312,6	(6 084,2)	(16 704,2)	(2 208,6)	(5 567,6)	(842,2)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»



Хід будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Воровського, 21 у м. Києві станом на середину травня 2013 року