

Рейтинговий звіт ASMB 002-004 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 незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 49 179 513,60 грн. серії В – 1 165 042,00 грн. серії С – 22 076 619,00 грн. серії D – 6 150 600,00 грн. на загальну суму: 78 571 774,60 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 64,00 грн. серій В, С – 71,30 грн. серії D – 91 800,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 768 430 штук серії В – 16 340 штук серії С – 309 630 штук серії D – 67 штук загальною кількістю: 1 094 467 штук
Термін розміщення:	серій А-D – з 01.10.2008 р. по 31.12.2008 р.
Термін обігу:	серій А-D – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2012 р.
Термін погашення:	серій А-D – з 01.01.2013 р. по 01.04.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	29.12.2008 р.
Дата оновлення:	27.08.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC (попередній)
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 ТОВ «АС-МВК» за II квартал та 6 місяців 2009 року в цілому, 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	29.12.2008 р.	04.06.2009 р.	27.08.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Кредитні рейтинги **uaCCC**, **uaCC**, **uaC** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Попередній кредитний рейтинг – такий кредитний рейтинг, який визначено з урахуванням можливості настання/ненастання подій, що можуть суттєво вплинути на кредитоспроможність об'єкта рейтингування. Надалі попередній кредитний рейтинг має бути підтверджений або змінений у результаті отримання додаткової інформації після настання/ненастання зазначених подій.

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

- наявністю у власності Емітента земельної ділянки загальною площею 0,1943 га по вул. Воровського, 21 у м. Києві, на якій планується здійснювати будівництво житлово-офісного будинку з елементами соціальної інфраструктури.

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

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням земельної ділянки по вул. Воровського, 21 у м. Києві, на якій планується здійснювати будівництво житлово-офісного будинку з елементами соціальної інфраструктури у забезпеченні за банківським кредитом;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)26 572,0 тис. грн. станом на 30.06.2009 р.);
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	11 979,8	13 437,9	16 900,5	21 361,0	21 229,0	21 355,3
Власний капітал	(1 444,2)	(3 344,5)	(4 581,6)	(26 292,5)	(26 502,1)	(26 572,0)
Дебіторська заборгованість	1 331,3	1 257,4	2 516,8	2 099,2	1 421,8	1 464,3
Кредиторська заборгованість	0,0	0,1	146,4	978,8	1 002,5	1 119,5
Незавершене будівництво	205,4	1 058,0	1 480,6	7 324,3	7 336,5	7 447,7

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом доходи	58,1	8 432,9	27 990,6	7 831,4	7 859,9
Разом витрати	1 622,8	10 368,1	50 938,6	7 002,1	7 100,5
Чистий прибуток (збиток)	(1 564,7)	(1 935,2)	(22 946,0)	829,3	759,4

ТОВ «АС-МВК» (Емітент) зареєстровано 18.01.1996 р. у м. Києві та перереєстровано у зв'язку зі зміною юридичної особи 09.07.2007 р. Статутний фонд товариства становить 500 000,00 грн. і станом на 30.06.2008 р., за даними фінансової звітності, сплачений повністю. Учасниками товариства є 4 юридичні особи.

З моменту створення ТОВ «АС-МВК» здійснювало діяльність у сфері будівництва житлового та нежитлового фонду. Товариство виступило замовником будівництва житлово-офісного будинку в м. Києві, який продовжує реалізовувати і на сьогодні. Проте роботи, пов'язані з будівництвом, підприємство не проводить та не має відповідної ліцензії.

ТОВ «АС-МВК» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості та наразі вперше (як Замовник та Інвестор) здійснює проект будівництва житлово-офісного будинку з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві загальною площею 17 694,20 кв. м. З метою реалізації проекту будівництва ТОВ «АС-МВК» затвердило всю проектно-дозвільну документацію та розпочало будівництво. Підготовчі будівельні роботи на об'єкті будівництва згідно з дозволом виконує БМУ-6 ВАТ «Київметробуд». **На сьогодні компанія очікує на отримання Дозволу на виконання будівельних робіт.**

Для фінансування будівельного проекту ТОВ «АС-МВК» планує здійснити розміщення цільових облігацій загальним номінальним обсягом 78 571 774,60 грн. На сьогодні на об'єкті тривають підготовчі роботи.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно статичних даних у січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт у цілому по місту Києву зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 р.). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дарницькому районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином треба констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року ТОВ «АС-МВК» отримало чистий прибуток у розмірі 759,4 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу 2009 року збільшилася на 0,6% (з 21 229,0 тис. грн. до 21 355,3 тис. грн.). Незначне зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням незавершеного будівництва та дебіторської заборгованості товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме довгострокові позики банків.

У своїй діяльності ТОВ «АС-МВК» користується банківськими позиками, заборгованість за якими станом на 30.06.2009 р. складала 46 801,2 тис. грн., що

більш ніж у два рази перевищує валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу.

На сьогодні облігації перебувають на стадії реєстрації.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «АС-МВК» підтверджено на рівні **uaCCC (попередній)**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	205,4	1 058,0	7 324,3	7 336,5	7 447,7
Основні засоби:					
залишкова вартість	2 047,9	2 044,8	2 031,3	2 029,7	2 028,1
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	2 258,5	3 108,0	9 360,8	9 371,4	9 481,0
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	0,1	0,0	0,5	0,5	0,5
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	2,3	2,3	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	2,3	2,3	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	21,8	198,7	1 014,8	1 134,2	1 162,3
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	1 307,2	1 056,4	1 084,4	287,6	302,0
Поточні фінансові інвестиції	8 389,2	9 041,6	9 302,5	10 036,2	10 036,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	0,7	0,7	234,6	150,7	126,7
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	30,4	363,4	248,4	246,6
Усього за розділом II	9 721,3	10 330,1	12 000,2	11 857,6	11 874,3
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	11 979,8	13 438,1	21 361,0	21 229,0	21 355,3

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
I. Власний капітал					
Статутний капітал	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
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)	(1 944,2)	(3 844,5)	(26 792,5)	(27 002,1)	(27 072,0)
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	(1 444,2)	(3 344,5)	(26 292,5)	(26 502,1)	(26 572,0)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	3 339,3	16 696,7	46 664,7	46 717,7	46 801,2
Усього за розділом III	3 339,3	16 696,7	46 664,7	46 717,7	46 801,2
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	10 070,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	978,7	1 002,5	1 119,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
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	14,7	85,6	10,0	10,9	6,6
Усього за розділом IV	10 084,7	85,7	988,8	1 013,4	1 126,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	11 979,8	13 437,9	21 361,0	21 229,0	21 355,3

Джерело: ТОВ «АС-МБК»

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

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	7,9	15,0	30,0
Інші операційні доходи	57,5	17,9	27 852,6	0,0	13,5
Інші звичайні доходи	0,6	8 415,0	130,1	7 816,4	7 816,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	58,1	8 432,9	27 990,6	7 831,4	7 859,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	13,5	16,0	15,1	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	19,5	29,2	60,6	8,1	16,3
Відрахування на соціальні заходи	7,5	11,2	23,3	3,1	6,3
Амортизація	16,4	10,6	9,4	1,7	3,3
Інші операційні витрати	149,5	1 912,1	45 893,5	70,0	155,4
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	1 416,4	8 389,0	5 136,6	6 919,2	6 919,2
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Разом витрати	1 622,8	10 368,1	50 938,6	7 002,1	7 100,5
Чистий прибуток (збиток)	(1 564,7)	(1 935,2)	(22 946,0)	829,3	759,4

Джерело: ТОВ «АС-МВК»



Макет будівлі житлово-офісного будинку по вул. Воровського, 21 у м. Києві



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Воровського, 21 у м. Києві станом на 23.04.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Воровського, 21 у м. Києві станом на 26.08.2009 р.