

Рейтинговий звіт ASMB 002-023 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 D – 8 703 867,0 грн. серії E – 3 178 800,0 грн. серії F – 6 380 280,0 грн. серії G – 17 684 370,0 грн. на загальну суму: 89 276 637,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 67,0 грн. серій E, F, G – 90,0 грн. серії D – 126 143,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 795 960 шт. серії D – 69 шт, серії E – 35 320 шт. серії F – 70 892 шт, серії G – 196 493 шт. загальною кількістю: 1 098 734 шт.
Термін розміщення:	з 14.03.2011 р. по 28.02.2012 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.12.2017 р.
Термін погашення:	з 01.01.2018 р. по 01.04.2018 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	23.10.2012 р.
Дата оновлення:	11.08.2016 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 II квартал та I півріччя 2016 року у цілому, 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	04.06.2009	27.08.2009	15.12.2009	26.10.2010	02.02.2012	23.10.2012	12.03.2013	06.06.2013	29.08.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	uaCCC (попередній)	-	-	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	-	-	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	призупинення	відкликання	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	30.05.2014	28.08.2014	04.12.2014	19.03.2015	04.06.2015	15.09.2015	10.11.2015	15.03.2016	19.05.2016	11.08.2016
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

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

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

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

- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлово-офісного комплексу з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій;
- участю у проекті будівництва житлово-офісного комплексу генпідрядника ПрАТ «Аеробуд», який має значний досвід реалізації проектів будівництва житлової, комерційної та промислової нерухомості.

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

- перенесенням терміну введення комплексу в експлуатацію на 2016 рік (попередній термін введення в експлуатацію – кінець 2015 року);
- 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;
- 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	2011	2012	2013	2014	9M2015	2015	3M2016	6M2016
Активи	532 531,8	609 542,0	559 359,9	550 103,6	592 656,6	607 344,0	610 200,7	612 085,5
Незавершені капітальні інвестиції	53 023,6	122 348,8	99 644,6	178 387,5	221 625,2	236 926,7	248 886,8	254 830,6
Дебіторська заборгованість	5 057,2	11 907,1	17 029,5	69 893,8	65 005,0	93 063,5	56 793,0	49 984,3
Власний капітал	(41 589,2)	(47 107,6)	(165 550,4)	(211 249,3)	(171 558,7)	(207 001,1)	(207 603,7)	(208 161,3)
Довгострокові зобов'язання	573 742,3	655 748,5	291 861	745 241,6	702 484,2	397 848,0	298 574,7	298 568,1

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	6M2015	9M2015	2015	3M2016	6M2016
Разом доходи	385,6	21,7	35 311,8	144 938,7	321,5	481,9	602,4	11,0	33,9
Разом витрати	17 089,8	5 589,3	83 082,8	190 591,5	1 223,0	2 182,3	46 354,2	613,6	1 194,1
Чистий прибуток (збиток)	(16 704,2)	(5 567,6)	(47 771,0)	(45 662,9)	(901,5)	(1 700,4)	(45 751,8)	(602,6)	(1 160,2)

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.

Зареєстрований капітал ТОВ «АС-МВК» було збільшено на 50 000,0 тис. грн., до рівня в 50 500,0 тис. грн. (станом на 30.06.2016 р. - сплачений у повному обсязі).

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». Підприємство має всю необхідну проектну та дозвільну документацію для здійснення будівельних робіт.

Будівельні роботи за проектом з початку будівництва здійснювало ТОВ «Рубікон-Треїдінг» (Свідоцтво про державну реєстрацію Серії А01 №050590 від 21.01.1994 р.). Підприємство має відповідну Ліцензію на здійснення господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури, видану Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у Дніпропетровській області (Серія АВ, №588397, строк дії: з 01.11.2011 р. по 01.11.2016 р.).

У вересні 2013 року ТОВ «АС-МВК» було прийнято рішення про зміну генерального підрядника на ПрАТ «Аеробуд», відповідні зміни було внесено у Дозвіл на виконання будівельних робіт №КВ 12511034180 від 29.08.2011 р. ПрАТ «Аеробуд» має відповідну Ліцензію на здійснення господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури, видану Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві (Серія АВ, №596608, строк дії: з 25.10.2011 р. по 25.10.2016 р.).

ПрАТ «Аеробуд» має значний досвід у проведенні комплексних будівельно-монтажних робіт та реалізації проектів будівництва житлової, комерційної та промислової нерухомості. Підприємство має розгалужену структуру філій у різних регіонах України, а також спеціалізовані структурні підрозділи, які виконують окремі види будівельних робіт.

Будівельні роботи на об'єкті по вул. Воровського, 21 було розпочато у вересні 2011 року. За даними компанії, на початок липня поточного року на об'єкті збудовано каркас будинку, перекриття та монолітні конструкції. Закінчено облаштування покрівлі та роботи з встановлення скляної конструкції фасаду висотної частини будівлі. Виконуються роботи з встановлення вентиляційного фасаду – виконано на 99%; внутрішні мережі – виконано на 96%, зовнішні мережі –

на 95%, виконано встановлення вікон; благоустрою прилеглої території – 65% (на 31.03.2016 р. - 60%) та інші роботи.

Згідно з затвердженим графіком проведення будівельних монтажних робіт, який наведено у Додатку №3 до рейтингового звіту, закінчення будівництва попередньо було заплановано у III-IV кварталах 2013 року. На сьогодні терміни введення в експлуатацію перенесено на 2016 рік. Загальний ступінь будівельної готовності, за даними ТОВ «АС-МВК», станом на 30.06.2016 р. дорівнював 94%.

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, D, E, F, G загальною номінальною вартістю 89 276 637,0 грн.

Фінансові показники Станом на 30.06.2016 р. валюта балансу ТОВ «АС-МВК» дорівнювала 612 085,6 тис. грн. Неістотне зростання у II кварталі 2016 року на 0,3% було зумовлено акумулюванням капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту, у структурі пасиву – за рахунок збільшення поточних зобов'язань.

Основними джерелами формування активів ТОВ «АС-МВК» залишались позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 208 161,3 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів. Позикові ресурси підприємства було представлено переважно коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів - 623 557,1 тис. грн. (станом на 31.03.2016 р. – 623 563,7 тис. грн.); коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено незавершеними капітальними інвестиціями у обсязі 254 830,6 тис. грн. (+5 943,8 тис. грн. протягом II кварталу 2016 року) або 42% 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 – 2 018,0 тис. грн. або 0,3% активів підприємства (балансова вартість земельної ділянки).

Більш ліквідні активи підприємства мали наступні структуру: грошові кошти на рахунках (2 539,6 тис. грн.); поточна дебіторська заборгованість (49 984,3 тис. грн. – переважно заборгованість бюджету); поточні фінансові інвестиції (300 140,7 тис. грн. – переважно прості акції та сертифікати) на які приходилось близько 58% активів.

Діяльність ТОВ «АС-МВК» у I півріччі 2016 року була збитковою, чистий збиток склав (-) 1 160,2 тис. грн. Основні надходження підприємства було сформовано доходами від реалізації цінних паперів. При цьому витрати було сформовано наступними складовими: заробітна плата працівників; витрати на рекламу; витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів; на оренду; на сплату відсотків за

користування позиковими ресурсами, а також собівартість реалізованих цінних паперів.

Боргові інструменти Станом на 30.06.2016 р. заборгованість підприємства за чотирма діючими кредитними договорами становила 623 557,1 тис. грн.

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.

Наприкінці 2014 року підприємством, після досягнення домовленостей з власниками облігацій, було прийнято рішення про внесення змін до проспекту емісії облігацій, згідно яких було продовжено термін обігу, погашення, а також здійснено конвертацію облігацій серій В, С у серії Е, F, G.

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій у розмірі 89 276 637,0 грн. будуть використані для фінансування будівництва житлово-офісного будинку по вул. Воровського, 21 у м. Києві та погашення зобов'язань перед ПАТ КБ «ПриватБанк» за кредитним договором. Джерелом погашення цільових облігацій є новозбудовані квартири, офісні приміщення, приміщення магазинів та машиномісця паркінгу житлово-офісного будинку по вул. Воровського, 21 у м. Києві.

НКЦПФР зареєструвала випуск цільових облігацій серій А, D, про що свідчать постійні свідоцтва реєстрації випуску облігацій за № 35/2/11 та 38/2/11 відповідно. Крім того, було зареєстровано випуск облігацій серій Е, F, G, отримані свідоцтва №№ 255-257/2/2014. Станом на сьогодні облігації вищезазначених серій перебувають у обігу.

Випуск цільових облігацій є забезпеченим порукою ТОВ «С.Ю.Десіжн», з яким ТОВ «АС-МВК» уклало відповідний Договір поруки від 15.11.2010 р. та додаткову угоду від 25.12.2014 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.

ТОВ «С.Ю.Десіжн» зареєстровано Державним реєстратором Виконавчого комітету Дніпропетровської міської ради 04.11.2006 р. (запис про державну реєстрацію №12241020000031510), код ЄДРПОУ: 34733775, місцезнаходження: 49040, м. Дніпропетровськ, вул. Набережна Перемоги, буд. 32.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2011	2012	2013	2014	2015	3М2016	6М2016
I. Необоротні активи	55 083,0	124 419,4	101 698,0	180 420,5	238 950,8	250 912,3	256 853,8
Незавершені капітальні інвестиції	53 023,6	122 348,8	99 644,6	178 387,5	236 926,7	248 886,8	254 830,6
Основні засоби	2 054,2	2 065,4	2 048,2	2 027,8	2 018,9	2 020,3	2 018,0
Довгострокові фінансові інвестиції	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
II. Оборотні активи	477 446,6	485 120,1	457 659,3	369 683,1	368 393,2	359 288,4	355 231,7
Запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	3 391,0	3 543,1	2 419,5
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	2,1	0,0	37 213,0	23 046,9	15 175,0	7 015,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	2 887,2	8 146,2	12 907,2	25 287,3	33 539,5	34 467,7	35 457,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 170,0	3 758,8	4 122,3	7 393,5	8 952,4	7 150,3	7 511,5
Поточні фінансові інвестиції	472 283,4	473 079,6	440 466,2	298 621,6	298 365,2	298 372,2	300 140,7
Грошові кошти та їх еквіваленти	106,0	133,1	161,8	1 164,4	1 070,1	535,1	2 539,6
Витрати майбутніх періодів	2,2	2,5	2,6	1,5	2,3	1,2	2,5
Інші оборотні активи	0,0	0,3	1,8	1,8	25,8	43,8	145,1
Баланс	532 531,8	609 542,0	559 359,9	550 103,6	607 344,0	610 200,7	612 085,5
Пасив							
I. Власний капітал	(41 589,2)	(47 107,6)	(165 550,4)	(211 249,3)	(207 001,1)	(207 603,7)	(208 161,3)
Зареєстрований капітал	500,0	500,0	500,0	500,0	50 500,0	50 500,0	50 500,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(42 089,2)	(47 607,6)	(166 050,4)	(211 749,3)	(257 501,1)	(258 103,7)	(258 661,3)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Довгострокові зобов'язання, забезпечення	573 742,3	655 748,5	291 861,0	745 214,6	397 848,0	298 574,7	298 568,1
III. Поточні зобов'язання	378,7	901,1	433 049,3	16 111,3	416 497,1	519 229,7	521 678,7
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	414 272,2	0,0	414 750,7	414 272,2	414 272,2
Поточна кредиторська заб-сть за довг-вими зобов-ми	0,0	0,0	0,0	302,8	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	36,3	84,2	574,9	14 536,1	84,4	82,6	1 940,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	10,1	0,0	4,3	3,9
зі страхування	0,8	0,0	0,0	0,0	0,1	4,9	4,4
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	18,0	16,0
Інші поточні зобов'язання	341,7	816,9	18 202,2	1 262,3	1 655,5	104 847,7	105 442,0
Баланс	532 531,8	609 542,0	559 359,9	550 103,6	607 344,0	610 200,7	612 085,5

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	6М2015	9М2015	2015	3М2016	6М2016
Чистий дохід від реалізації	30,7	21,0	10,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	36,4	0,0	0,0	0,0	39,1	39,1	39,1	0,0	0,0
Інші доходи	318,5	0,7	35 301,3	144 938,2	282,4	442,8	563,3	11,0	33,9
Разом чисті доходи	385,6	21,7	35 311,8	144 938,7	321,5	481,9	602,4	11,0	33,9
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1 409,9	4 952,2	4 891,1	2 757,5	1 223,0	1 910,4	2 582,5	613,6	1 194,1
Інші витрати	15 679,9	637,1	78 191,7	187 834,0	0,0	271,9	43 771,7	0,0	0,0
Разом витрати	17 089,8	5 589,3	83 082,8	190 591,5	1 223,0	2 182,3	46 354,2	613,6	1 194,1
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	10,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(16 704,2)	(5 567,6)	(47 771,0)	(45 662,9)	(901,5)	(1 700,4)	(45 751,8)	(602,6)	(1 160,2)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»



Хід будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Воровського, 21 у м. Києві станом на кінець березня 2016 року