

## **Рейтинговий звіт ASMB 002-016 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:	04.12.2014 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 III квартал та 9 місяців 2014 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	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
Дата	29.08.2013	12.11.2013	28.03.2014	30.05.2014	28.08.2014	04.12.2014				
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB				
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний				
Рейтингова дія:	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:**

- ступеням готовності проекту будівництва житлово-офісного комплексу з елементами соціальної інфраструктури по вул. Воровського, 21 у м. Києві (станом на 30.09.2014 р. – 81%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-D;
- 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 кінець 2014 року (попередній термін введення в експлуатацію - III-IV квартал 2013 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;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
Активи	29 467,1	532 531,8	609 542,0	559 359,9	578 210,4	533 101,5	559 104,7
Власний капітал	(33 374,6)	(41 589,2)	(47 107,6)	(165 550,4)	(166 407,5)	(167 040,7)	(167 565,6)
Дебіторська заборгованість	1 964,9	5 057,2	11 907,1	17 029,5	18 887,0	22 700,6	35 464,1
Довгострокові зобов'язання	62 204,6	573 742,3	655 748,5	291 861	266 570,1	267 427,0	279 961,7
Незавершені капітальні інвестиції	9 094,8	53 023,6	122 348,8	99 644,6	116 703,9	130 416,2	153 551,6

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
Разом доходи	69,3	385,6	21,7	34 700,8	35 311,8	0,2	62 666,9	76 244,5
Разом витрати	6 153,6	17 089,8	5 589,3	38 111,4	83 082,8	820,1	64 120,0	78 223,7
Чистий прибуток (збиток)	(6 084,2)	(16 704,2)	(5 567,6)	(3 410,6)	(47 771,0)	(819,9)	(1 453,1)	(1 979,2)

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» станом на 30.09.2014 р. дорівнював 500,0 тис. грн. 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». Підприємство має всю необхідну проектну та дозвільну документацію для здійснення будівельних робіт.

Будівельні роботи за проектом з початку будівництва здійснювало ТОВ «Рубікон-Трейдінг» (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 кінець вересня 2014 року на об'єкті будівництва на 99% виконано основний цикл будівельно-монтажних робіт (збудовано каркас будинку, перекриття та монолітні конструкції). Виконані роботи з влаштування

зовнішніх теплових мереж, дошової каналізації, зовнішніх електромереж, зовнішніх мереж водопроводу та каналізації. Закінчено облаштування покрівлі та роботи з встановлення скляної конструкції фасаду висотної частини будівлі. Виконуються роботи з встановлення вентиляційного фасаду на 30%, внутрішніх інженерних мереж – виконано на 50%. Загальний ступінь будівельної готовності, за даними ТОВ «АС-МВК», станом на 30.09.2014 р. дорівнював 81% (станом на 30.06.2014 р. - 80%).

Згідно з затвердженим графіком проведення будівельних монтажних робіт закінчення будівництва попередньо було заплановано у III-IV кварталах 2013 року. На сьогодні терміни введення в експлуатацію перенесено на кінець 2014 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 30.09.2014 р. валюта балансу ТОВ «АС-МВК» становила 559 104,7 тис. грн. Зростання протягом III кварталу 2014 року на 4,9% було зумовлено насамперед акумулюванням капітальних витрат за будівельним проектом, у структурі пасиву – за рахунок довгострокових зобов'язань.

У кварталі, що аналізувався, джерелами формування активів ТОВ «АС-МВК» виступали позикові та залучені ресурси. Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 167 565,6 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства станом на 30.09.2014 р. було представлено переважно коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів - 590 526,3 тис. грн. (станом на 30.06.2014 р. – 577 991,6 тис. грн.); коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 103 707,7 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які насамперед було представлено незавершеними капітальними інвестиціями у обсязі 153 551,6 тис. грн. (+23 135,4 тис. грн. протягом III кварталу 2014 року) або 27,5% 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 – 2 032,0 тис. грн. або 0,4% активів підприємства.

Більш ліквідні активи підприємства мали наступні структуру: грошові кошти на рахунках (819,6 тис. грн.); поточна дебіторська заборгованість (35 464,1 тис. грн. – переважно заборгованість бюджету); поточні фінансові інвестиції (367 228,4 тис. грн. – переважно акції) на які приходилось 72,2% активів.

Діяльність ТОВ «АС-МВК» протягом 9 місяців 2014 року була збитковою, чистий збиток склав (-) 1 979,2 тис. грн. Основним джерелом доходів підприємства були доходи від реалізації цінних паперів. При цьому витрати було сформовано наступними складовими: заробітна плата працівників; витрати на рекламу; витрати

на реалізацію будівельних проектів; на оренду; на сплату відсотків за користування позиковими ресурсами, а також собівартість реалізованих цінних паперів.

**Боргові інструменти** З метою поповнення обігових коштів та фінансування будівельної діяльності ТОВ «АС-МВК» залучило банківські кредити. Станом на 30.09.2014 р. заборгованість підприємства за чотирма діючими кредитними договорами становила 590 526,3 тис. грн. (станом на 30.06.2014 р. - 577 991,6 тис. грн.).

Рішення про відкрите (публічне) розміщення цільових іменних забезпечених облигацій 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 облигацій.

Фінансові ресурси, залучені від продажу облигацій 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 ПАТ КБ «ПриватБанк» за кредитним договором.

Джерелом погашення цільових облигацій є новозбудовані квартири, офісні приміщення, приміщення магазинів та машино-місця паркінгу житлово-офісного будинку по вул. Воровського, 21 у м. Києві. Одна облигація **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 облигація **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 облигація **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 облигація **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 облигацій власникам облигацій 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 облигацій відбувалось у період з 14.03.2011 р. по 28.02.2012 р. НКЦПФР 14.02.2011 р. зареєструвала випуск цільових облигацій серій А-D загальним номінальним обсягом 103 707,7 тис. грн., про що свідчать постійні свідоцтва реєстрації випуску облигацій за №№ 35-38/2/11 відповідно. Станом на 30.09.2014 р. облигації вищезазначених серій розміщено у повному обсязі.

Випуск цільових облигацій 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**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**

## Додаток до рейтингового звіту №1

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

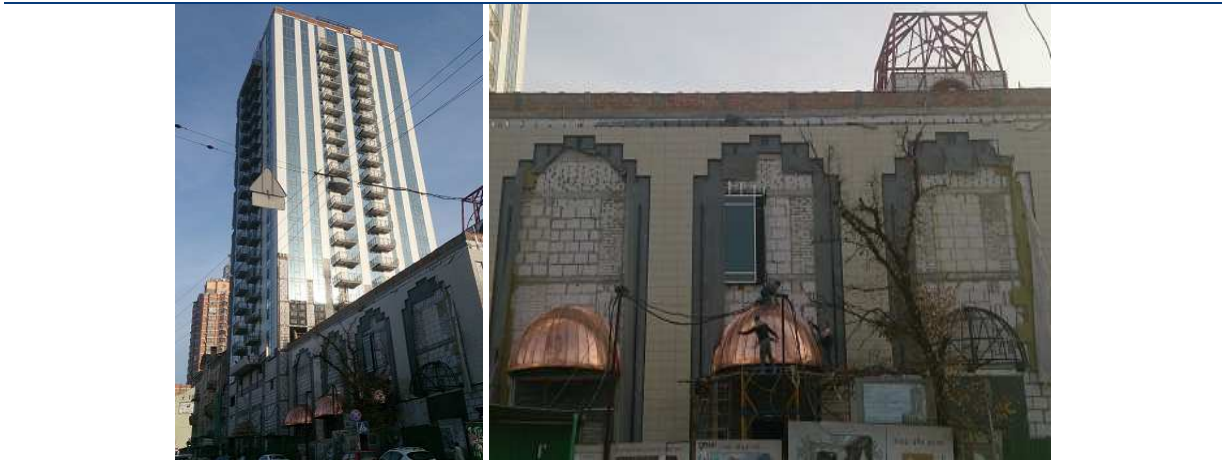
Актив	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>11 122,2</b>	<b>55 083,0</b>	<b>124 419,4</b>	<b>101 698,0</b>	<b>118 752,1</b>	<b>132 459,5</b>	<b>155 589,7</b>
Незавершені капітальні інвестиції	9 094,8	53 023,6	122 348,8	99 644,6	116 703,9	130 416,2	153 551,6
Основні засоби	2 022,2	2 054,2	2 065,4	2 048,2	2 043,0	2 038,1	2 032,9
Довгострокові фінансові інвестиції	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>18 344,0</b>	<b>477 446,6</b>	<b>485 120,1</b>	<b>457 659,3</b>	<b>459 456,7</b>	<b>400 642,0</b>	<b>403 515,0</b>
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0	0,0	3 657,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1 258,4	2 887,2	8 146,2	12 907,2	15 458,3	17 772,1	21 950,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	706,5	2 170,0	3 758,8	4 122,3	3 428,7	4 928,5	9 856,8
Поточні фінансові інвестиції	16 228,2	472 283,4	473 079,6	440 466,2	440 466,2	377 832,5	367 228,4
Грошові кошти та їх еквіваленти	113,6	106,0	133,1	161,8	101,7	100,9	819,6
Витрати майбутніх періодів	0,9	2,2	2,5	2,6	1,6	2,2	1,1
Інші оборотні активи	37,3	0,0	0,3	1,8	1,8	5,8	1,8
<b>Баланс</b>	<b>29 467,1</b>	<b>532 531,8</b>	<b>609 542,0</b>	<b>559 359,9</b>	<b>578 210,4</b>	<b>533 101,5</b>	<b>559 104,7</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(32 874,6)</b>	<b>(41 589,2)</b>	<b>(47 107,6)</b>	<b>(165 550,4)</b>	<b>(166 407,5)</b>	<b>(167 040,7)</b>	<b>(167 565,6)</b>
Зареєстрований капітал	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(33 374,6)	(42 089,2)	(47 607,6)	(166 050,4)	(166 907,5)	(167 540,7)	(168 065,6)
<b>II. Довгострокові зобов'язання, забезпечення</b>	<b>62 204,6</b>	<b>573 742,3</b>	<b>655 748,5</b>	<b>291 861,0</b>	<b>266 570,1</b>	<b>267 427,0</b>	<b>279 961,7</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>137,1</b>	<b>378,7</b>	<b>901,1</b>	<b>433 049,3</b>	<b>478 047,8</b>	<b>432 715,2</b>	<b>446 708,6</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	414 272,2	414 272,3	414 272,2	414 272,3
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	59,2	36,3	84,2	574,9	1 574,9	143,5	135,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	3,6	3,0
зі страхування	0,0	0,8	0,0	0,0	10,7	10,4	8,1
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9	20,3	15,6
Інші поточні зобов'язання	77,9	341,7	816,9	18 202,2	62 165,3	18 265,2	32 274,5
<b>Баланс</b>	<b>29 467,1</b>	<b>532 531,8</b>	<b>609 542,0</b>	<b>559 359,9</b>	<b>578 210,4</b>	<b>533 101,5</b>	<b>559 104,7</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»

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

Показник	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>46,9</b>	<b>30,7</b>	<b>21,0</b>	<b>10,5</b>	<b>10,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Інші операційні доходи	4,0	36,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	18,4	318,5	0,7	34 690,3	35 301,3	0,0	62 666,7	76 244,3
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>69,3</b>	<b>385,6</b>	<b>21,7</b>	<b>34 700,8</b>	<b>35 311,8</b>	<b>0,2</b>	<b>62 666,9</b>	<b>76 244,5</b>
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	378,2	1 409,9	4 952,2	3 786,9	4 891,1	820,1	1 486,3	2 022,1
Інші витрати	5 720,9	15 679,9	637,1	34 324,5	78 191,7	0,0	62 633,7	76 201,6
<b>Разом витрати</b>	<b>6 153,5</b>	<b>17 089,8</b>	<b>5 589,3</b>	<b>38 111,4</b>	<b>83 082,8</b>	<b>820,1</b>	<b>64 120,0</b>	<b>78 223,7</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(6 084,2)</b>	<b>(16 704,2)</b>	<b>(5 567,6)</b>	<b>(3 410,6)</b>	<b>(47 771,0)</b>	<b>(819,9)</b>	<b>(1 453,1)</b>	<b>(1 979,2)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «АС-МВК»



Хід будівництва житлово-офісного комплексу по вул. Воровського, 21 у м. Києві станом на початок листопада 2014 року