

## Рейтинговий звіт MIUR 001-013

### про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП «Міханікі України»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія А – 50 501 515,0 грн. на загальну суму: 50 501 515,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серія А – 50,5 грн.
Кількість облігацій:	серія А – 1 000 030 штук загальна кількість: 1 000 030 штук
Термін обігу:	з 02.10.2006 р. по 04.01.2009 р.
Термін розміщення:	з 02.10.2006 р. по 04.01.2009 р.
Термін погашення:	з 05.01.2009 р. по 05.01.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	01.09.2006 р.
Дата оновлення:	11.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaBB</b>
Прогноз рейтингу:	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 ПП «Механіки Україна» за II квартал та I півріччя 2009 року загалом, 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	01.09.2006	27.06.2008	19.09.2008	25.11.2008	21.05.2009	11.09.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	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.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПІІ «Міханікі Україна» підтримується:**

- входженням Емітента до групи «Michaniki», яка представлена в низці галузей економіки Греції (будівництва та девелопменту, енергетики, деревообробки, виробництва труб та у видобувній галузі);
- наявністю досвіду реалізації проектів будівництва житлових та комерційних об'єктів: Емітентом введено в експлуатацію офісно-торговельний центр «Галерея «Афіна» загальною площею 30,0 тис. кв. м та житловий комплекс у м. Одесі загальною площею 8,7 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу «Артеміда» за адресою м. Київ, перехрестя Дарницького бульвару та вул. Генерала Жмаченка – 67% станом на 30.06.2009 р. (протягом II кварталу 2009 року збільшився на 2 в. п.)

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПІІ «Міханікі Україна» обмежується:**

- затримкою введення в експлуатацію житлового комплексу «Артеміда» (плановий термін здачі – IV квартал 2008 року, змінений термін – II півріччя 2009 року);
- відсутністю досвіду погашення облігацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	134 163,4	55 887,2	54 888,6	72 974,9	95 915,3	155 279,0	163 014,0	162 778,0
Власний капітал	17 119,9	3 074,2	134,5	-2 422,3	12 839,1	-890,0	-1 071,0	-2 006,0
Дебіторська заборгованість	9 033,0	11 396,0	4 934,2	5 547,9	9 062,4	6 675,0	6 751,0	6 135,0
Кредиторська заборгованість	95 724,8	5 098,7	3 603,4	10 039,1	29 699,6	42 428,0	66 094,0	67 419,0
Основні фонди	9 015,9	36 738,6	29 045,5	14 018,5	5 811,3	4 440,0	4 279,0	4 183,0

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

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Чистий обсяг продажу	1 221,8	80 164,9	2 814,4	3 104,2	3 121,3	1 700,4	3 850,0	1 093,0	2 195,0
Собівартість	1 843,4	92 355,9	4 236,4	4 818,8	5 547,8	1 372,8	3 134,0	704,0	1 354,0
Інші операційні доходи	20 537,1	50 549,9	5 601,5	7 843,9	4 521,9	11 869,1	30 129,0	6 233,0	9 938,0
Чистий прибуток	-430,7	-14 045,7	-2 939,7	-2 553,8	15 261,5	5 924,3	-13 729,0	-181,0	-1 116,0

Основним напрямом діяльності ПП «Міханікі Україна» є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація приміщень. Через свого засновника ПП «Міханікі Україна» входить до групи компаній «Mechaniki», що є міжнародною групою компаній, інтереси якої зосереджені переважно у трьох сферах діяльності: житлове, промислове, комерційне будівництво та девелопмент, енергетична сфера та промисловість.

Наразі ПП «Міханікі Україна» реалізує два девелоперські проекти. На фінансування одного з них – житлового комплексу загальною площею 48,3 тис. кв. м під назвою «Артеміда комплекс» за адресою: м. Київ, перехрестя Дарницького бульвару та вул. Генерала Жмаченка. ПП «Міханікі Україна» випустило безпроцентні (цільові) облігації серій А та В загальним номінальним обсягом 105 589 945,00 грн.

Комплекс «Артеміда» складається з 3-ох блоків. Станом на 30.06.2009 р. виконано такі роботи:

- блок III (10-поверховий будинок) – 93% готовності – виконано роботи з монтажу каркасу блоку, застосування фасаду, проведення внутрішніх інженерних мереж (електромережі, каналізація, водогін);
- блок II (4-поверховий торговельний комплекс) – 47% готовності – виконано роботи з монтажу каркасу, проводяться роботи з монтажу покрівлі;
- блок I (25-поверховий будинок) – 64% готовності – закінчено роботи зі спорудження монолітного каркасу, проводяться роботи з внутрішньої та зовнішньої кладки стін (82%), здійснюється монтаж скла фасаду (68%), монтаж ліфтів (25%), облаштування металевих огорож покрівлі (55%).

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працювали за кризовим графіком. Згідно зі статистичними даними, в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках велися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості.

Протягом II кварталу 2009 року активи ПП «Міханікі Україна» зменшилась на 236,0 тис. грн. – до 162 778,0 тис. грн. Активи компанії зменшились в аналізованому періоді переважно за рахунок скорочення дебіторської заборгованості та грошових коштів. Оборотні активи в структурі валюти балансу склали 92%, або 150 041,0 тис. грн. У структурі пасивів, як і у попередніх періодах, основна частка належить довгостроковим зобов'язанням (85% валюти балансу). Власний капітал станом на кінець червня 2009 року мав від'ємне значення – (-)2 006,0 тис. грн. і в аналізованому періоді зменшився на 935,0 тис. грн. за рахунок збиткової діяльності компанії. Протягом I півріччя 2009 року компанія отримала збиток у розмірі 1 116,0 тис. грн.

З метою здійснення поточної діяльності компанія використовує у своїй діяльності банківські позики від нерезидентів. Станом на 30.06.2009 р. заборгованість за позиками складала 91 485,7 тис. грн., або 56% валюти балансу.

Станом на 30.06.2009 р. компанія розмістила облігації серії А кількістю 524 691 шт., або 52,5% від загального обсягу емісії на суму 26 496,9 тис. грн., облігації серії В кількістю 307 245 шт., або 28,2% від загального обсягу емісії на суму 15 515,9 тис. грн. Термін розміщення облігацій наразі закінчився.

Крім того, 27.03.2009 р. було прийнято рішення про відкрите розміщення цільових облігацій серій С та D. Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлового комплексу «Артеміда комплекс» на розі вул. Генерала Жмаченка та бульв. Дарницького у м. Києві. Облігації є забезпеченими згідно з Договором поруки від 20.03.2009 р., укладеним між Емітентом та Акціонерним товариством «Міханікі А.Т.» («Michaniki S.A.») (Поручителем).

Наразі облігації не зареєстровані.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПП «Міханікі Україна» підтверджено на рівні uaBB з прогнозом «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*М.В. Сеньків*

## **Додатки**



## Дані балансу ПП «Міханікі Україна», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Необоротні активи</b>	48 371,30	54 711,40	79 159,00	12 917,00	12 765,00	12 680,00
Нематеріальні активи	0,80	18,10	16,60	9,00	6,00	5,00
Незавершене будівництво	19 325,00	40 674,80	72 143,30	7 212,00	7 224,00	7 236,00
Основні засоби	29 045,50	14 018,50	5 811,30	4 440,00	4 279,00	4 183,00
Довгострокові фінансові інвестиції	0,00	0,00	1 187,80	1 188,00	1 188,00	1 188,00
Відстрочені податкові активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Оборотні активи</b>	6 471,80	18 215,70	16 698,80	142 303,00	150 194,00	150 041,00
Запаси:	24,60	9,60	2 005,20	119 821,00	125 501,00	128 860,00
виробничі запаси	24,60	9,60	2 005,20	5 715,00	4 669,00	5 429,00
товари	0,00	0,00	0,00	114 106,00	120 832,00	123 431,00
Дебіторська заборгованість:	4 934,20	5 547,90	9 062,40	6 675,00	6 751,00	6 135,00
За товари, роботи, послуги	213,80	340,80	580,40	1 591,00	1 501,00	1 527,00
За розрахунками:	766,60	1 303,20	2 931,50	1 696,00	1 651,00	1 426,00
- з бюджетом	766,60	1 227,40	2 559,50	1 175,00	1 205,00	1 170,00
- за виданими авансами	0,00	75,80	372,00	521,00	446,00	256,00
Інша поточна заборгованість	3 953,80	3 903,90	5 550,50	3 388,00	3 599,00	3 182,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	224,50	10 350,40	1 530,10	2 011,00	3 450,00	124,00
- в національній валюті	220,50	8 957,90	1 436,30	335,00	3 298,00	46,00
Інші оборотні активи	1 288,50	2 307,80	4 101,10	13 796,00	14 492,00	14 922,00
Витрати майбутніх періодів	45,50	47,80	57,50	59,00	55,00	57,00
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>54 888,60</b>	<b>72 974,90</b>	<b>95 915,30</b>	<b>155 279,00</b>	<b>163 014,00</b>	<b>162 778,00</b>
<b>Власний капітал</b>	134,50	-2 422,30	12 839,10	-890,00	-1 071,00	-2 006,00
Статутний капітал	15 520,00	15 520,00	15 520,00	15 520,00	15 520,00	15 520,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-15 385,50	-17 942,30	-2 680,90	-16 410,00	-16 591,00	-17 526,00
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	51 150,70	73 167,40	79 970,20	154 450,00	139 555,00	139 066,00
Довгострокові кредити банків	49 961,30	60 550,80	35 300,80	84 625,00	69 221,00	68 595,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	7 817,90	26 593,90	41 070,00	41 564,00	41 701,00
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Резерви майбутніх платежів	1 189,40	4 798,70	18 075,50	28 755,00	28 770,00	28 770,00
<b>Поточні зобов'язання</b>	3 411,00	2 221,20	3 105,70	1 715,00	24 530,00	25 718,00
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	23 100,00	22 891,00
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	544,00	440,50	1 206,60	887,00	616,00	731,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	577,90	1 071,50	1 465,70	471,00	505,00	431,00
- з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	14,00
- з бюджетом	526,00	1 066,80	1 453,40	23,00	0,00	298,00
- зі страхування	20,60	4,70	0,00	51,00	41,00	38,00
- з оплати праці	31,30	0,00	12,30	140,00	114,00	81,00
Інші поточні зобов'язання	2 289,10	709,20	433,40	357,00	309,00	1 665,00
Доходи майбутніх періодів	192,40	8,60	0,30	4,00	0,00	0,00

## Дані звіту про фінансові результати ПП «Міханікі Україна», тис. грн.

Показники	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Дохід від реалізації продукції	3 407,80	3749,00	3 848,90	2 040,50	4 542,00	1 311,00	2 634,00
Податок на додану вартість	593,40	623,50	639,70	340,10	692,00	218,00	439,00
Чистий дохід від реалізації продукції	2 814,40	3104,20	3 121,30	1 700,40	3 850,00	1 093,00	2 195,00
Собівартість реалізованої продукції	4 236,40	4818,80	5 547,80	1 372,80	3 134,00	704,00	1 354,00
Валовий прибуток/збиток	-1 422,00	-1714,60	-2 426,50	327,60	716,00	389,00	841,00
Інші операційні доходи	5 601,50	7843,90	4 521,90	11 869,10	30 129,00	6 233,00	9 938,00
Адміністративні витрати	3 065,40	3762,70	3 480,30	1 935,80	3 949,00	894,00	1 610,00
Витрати на збут	52,70	243,70	1 731,80	1 077,10	2 166,00	78,00	85,00
Інші операційні витрати	3 675,70	8938,40	5 230,80	9 529,00	26 640,00	6 157,00	9 677,00
Операційний прибуток / збиток:	-2 614,30	-6815,5	-8 347,50	-345,20	-1 910,00	-507,00	-593,00
Інші фінансові доходи	11,90	5277,60	18 383,60	10 194,20	20 081,00	637,00	849,00
Інші доходи	7 639,40	16716,50	30 310,60	0,00	496,00	0,00	838,00
Фінансові витрати	1 554,50	3218,10	4 362,70	1 139,20	2 707,00	313,00	2 114,00
Витрати від участі в капіталі	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші витрати	6 422,20	14517,30	20 105,50	64,80	27 602,00	0,00	99,00
Прибуток до оподаткування:	-2 939,70	-2556,80	15 878,50	8 645,00	-11 642,00	-183,00	-1 119,00
Податок на прибуток	0,00	0,0	641,00	2 723,30	2 093,00	0,00	0,00
Чистий прибуток / збиток:	-2 939,70	-2556,8	15 261,50	5 924,30	-13 735,00	-181,00	-1 116,00