

## **Рейтинговий звіт MIUR 001-032 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 шт. загальна кількість: 1 000 030 шт.
Термін розміщення:	серія А – з 05.03.2007 р. по 04.01.2009 р.
Термін обігу:	серія А – з 02.10.2006 р. по 04.01.2009 р.
Термін погашення:	серія А – з 05.01.2009 р. по 05.01.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	серія А – 01.09.2006 р.
Дата оновлення:	29.09.2015 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
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 ПП «Міханікі Україна» за II квартал та I півріччя 2015 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 облігацій серії А

Дата	01.09.2006	27.06.2008	19.09.2008	25.11.2008	16.12.2010	29.06.2011	12.07.2011	09.09.2011	23.04.2013	17.07.2013
Рівень кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження	підтвердження
Дата	26.09.2013	26.11.2013	22.05.2014	08.07.2014	25.09.2014	09.12.2014	23.04.2015	18.06.2015	29.09.2015	
Рівень кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням у Контрольний список	зниження зі зміною прогнозу та виведенням із Контрольного списку	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується дуже низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Існує потенційна імовірність дефолту.

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

Кредитні рейтинги **uaCCC** 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.

### **Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ПІІ «Міханікі Україна» підтримується:**

- передачею прав власності за проектом житлового комплексу «Артеміда» – ТОВ «ДРОІД-СІТІ», який планує завершити будівництво комплексу не пізніше IV кварталу 2015 року;
- введенням в експлуатацію I черги (пускового комплексу), а також перебуванням на завершальній стадії будівництва II черги житлового комплексу «Артеміда» у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В.

### **Рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань ПІІ «Міханікі Україна» обмежується:**

- низькою платіжною дисципліною компанії, зокрема реструктуризацією зобов'язань за облігаціями шляхом обміну їх права вимоги отримання інвесторами відповідних приміщень комплексу від ТОВ «ДРОІД-СІТІ»;
- високим рівнем боргового навантаження ПІІ «Міханікі Україна»;
- 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	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
Активи	172 590	166 593	160 104	181 869	186 903	186 093	186 080	177 155
Основні засоби	3 788	3 269	796	419	350	261	239	218
Дебіторська заборгованість	8 612	8 844	3 607	141 693	146 994	146 272	146 272	166 030
Власний капітал	(12 808)	(22 897)	(42 444)	(68 354)	(151 185)	(197 781)	(318 444)	(290 940)

*Джерело: фінансова звітність ПП «Міханікі України»*

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

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
Чистий дохід від реалізації	4 841	5 393	6 539	1 273	114	170	380	40	97
Собівартість реалізації	3 998	4 348	6 752	1 355	157	298	133	2	23
Інші операційні доходи	13 430	8 825	6 908	95 394	168	185	205	23	37 710
Інші операційні витрати	0	0	0	0	0	79 933	125 575	120 678	130 755
Чистий прибуток (збиток)	(3 720)	(10 056)	(15 425)	(25 324)	(65 002)	(82 831)	(129 427)	(120 663)	(93 159)

*Джерело: фінансова звітність ПП «Міханікі України»*

**Загальна інформація** Підприємство з іноземними інвестиціями «Міханікі Україна» (далі – ПП «Міханікі Україна» або підприємство) було створено згідно з рішенням Засновника 13.03.1995 р. та зареєстровано Виконавчим комітетом Одеської міської ради 23.03.1995 р. (свідоцтво про державну реєстрацію серії АОО №259571, код ЄДРПОУ 20999158).

Засновником ПП «Міханікі Україна» є юридична особа резидент Греції – компанія «Michaniki S.A.», яка є материнською компанією групи компаній «Michaniki». «Michaniki» - це вертикально інтегрована група компаній, до складу якої входять низка підприємств, які розташовані на території Греції та у Східноєвропейських країнах. Станом на 30.06.2015 р. зареєстрований капітал ПП «Міханікі Україна» дорівнював 15 520,0 тис. грн.

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 продаж об'єктів нерухомості.

**Операційна діяльність** Підприємство має досвід реалізації девелоперських проектів у м. Одесі. ПП «Міханікі Україна» як замовник реалізувало проект будівництва адміністративно-торгівельного центру загальною площею 30 тис. кв. м під назвою «Галерея Афіна», а також житлового комплексу загальною площею 8,7 тис. кв. м.

У грудні 2005 року ПП «Міханікі Україна» розпочало реалізацію проекту будівництва житлового комплексу під назвою «Артеміда комплекс» за адресою м. Київ, перехрестя Дарницького бульвару та вул. Генерала Жмаченка. Будівельний проект «Артеміда комплекс» складається з двох 10- та 25-поверхових блоків, які поєднуються 4-поверховим торговельним центром та дворівневим паркінгом. Загальна площа комплексу за проектом становить 48 331,46 кв. м.

Станом на початок липня 2015 року на об'єкті будівництва здійснюється зовнішні та внутрішні оздоблювальні роботи, а також благоустрій прибудинкової території. Введення в експлуатацію житлового комплексу попередньо було заплановано на кінець 2010 року.

З метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб для продовження будівництва житлового комплексу «Артеміда комплекс» ПП «Міханікі Україна» здійснило випуск цільових облігацій серій А та В загальним номінальним обсягом 105 589,9 тис. грн.

У відповідності до планів ПП «Міханікі Україна» та на підставі договору купівлі продажу об'єкту незавершеного будівництва від 07.08.2013 р. вищезазначений об'єкт на перехресті Дарницького бульвару та вул. Генерала Жмаченка у м. Києві було продано ТОВ «ДРОІД-СІТІ» (код ЄДРПОУ 38648652, 02160, м. Київ, вул. Фанерна, б.4).

На сьогодні між ПП «Міханікі Україна», ТОВ «ДРОІД-СІТІ» та інвесторами (власниками цільових облігацій серій А та В) на стадії укладання знаходяться договори, згідно з якими:

- ТОВ «ДРОІД-СІТІ» приймає на себе зобов'язання в строк не пізніше II кварталу 2015 року завершити будівництво житлового комплексу та передати у власність інвесторам відповідні приміщення після закінчення будівництва та введення комплексу в експлуатацію не пізніше III кварталу 2015 року.
- У рахунок прийняття ТОВ «ДРОІД-СІТІ» на себе зобов'язань щодо надання інвесторам відповідних приміщень, ПП «Міханікі Україна» сплачує на рахунок ТОВ «ДРОІД-СІТІ» грошові кошти у обсязі, у якому вони були внесені інвесторами під час придбання цільових облігацій.
- Інвесторам переходять права вимоги на відповідні приміщення, крім того вони дають згоду на отримання приміщень від ТОВ «ДРОІД-СІТІ» за умови відсутності претензій до ПП «Міханікі Україна».

За даними ПП «Міханікі Україна» станом на 30.06.2015 р. укладено договір з інвесторами на суму 42 578,8 тис. грн., сплачено за договорами – 38 450,4 тис. грн.

Крім того, наприкінці 2014 року було добудовано 10-поверхових будинків житлового комплексу, отримано відповідний Сертифікат готовності до експлуатації серія ІУ № 165143360138 від 02.12.2014 (I пусковий комплекс). II черга, а саме 25- поверхова будівля знаходиться на завершальній стадії будівництва, введення в експлуатацію заплановано у IV кварталі 2015 року.

Будівництво інших об'єктів ПП «Міханікі Україна» перебуває на різних стадіях готовності, зокрема за проектом будівництва комплексу оздоровчо-рекреаційних будівель у м. Одесі будівництво призупинено на проектній стадії у зв'язку з невизначеним статусом земельної ділянки, на якій планується будівництво об'єктів.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2015 р. валюта балансу ПП «Міханікі Україна» становила 177 155,0 тис. грн. (несуттєве зниження на 4,8% у II кварталі 2015 року відбулось за рахунок незавершеного будівництва, в пасиві – за рахунок власного капіталу). У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси, при цьому власний капітал мав від'ємне значення на рівні (-) 290 940,0 тис. грн. (що пов'язано з наявністю непокритого збитку, накопиченого у минулі періоди).

Позикові ресурси підприємства на початок липня 2015 року було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів та договорів про надання фінансових позик. Крім того, позикові ресурси підприємства було представлено коштами, залученими на фінансування будівництва (цільове фінансування) та коштів, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску.

Основними складовими активів станом на 30.06.2015 р. була поточна дебіторська заборгованість (заборгованість виникла переважно за рахунок продажу об'єктів незавершеного будівництва з відстрочкою оплати).

Діяльність ПП «Міханікі Україна» за результатами перших шести місяців 2015 року була збитковою, збиток склав (-) 93 159,0 тис. грн. Збиткова діяльність була зумовлена насамперед іншими операційними витратами (курскові втрати тощо). Крім того, на кінцевий фінансовий результат підприємства впливали здійснені адміністративні витрати.

**Боргові інструменти** Рішення про випуск цільових облігацій серій **A** та **B** було прийнято уповноваженим органом Засновника ПП «Міханікі Україна» – Правлінням «Michaniki S.A.» (Протокол № 1834 від 08.05.2006 р.), а також Директором ПП «Міханікі Україна» (Наказ № 352/П від 11.05.2006 р.).

Метою випуску цільових облігацій серій **A** та **B** було залучення коштів у обсязі 105 589 945,0 грн. для фінансування ПП «Міханікі Україна» будівництва житлового комплексу з торговельними приміщеннями та підземним паркінгом на перетині вул. Генерала Жмаченка та бул. Дарницького у Дніпровському районі м. Києва. Джерелом погашення облігацій повинні були виступати відповідні площі у житловому комплексі – близько 92% від загальної площі комплексу (одна облігація дорівнює 0,01 кв. м загальної площі квартири).

ПП «Міханікі Україна» здійснило розміщення облігації серії **A** у кількості 524 691 шт. (52% від загального обсягу випуску), облігації серії **B** – у кількості 307 245 шт. (28% від загального обсягу випуску) на загальну суму 41 210,0 тис. грн. Погашення облігацій за двома серіями було передбачено у період з 05.01.2009 р. по 05.01.2010 р. При цьому, згідно з умовами випусків, у разі прийняття Державною приймальною комісією житлового комплексу (з усіма його складовими частинами) в експлуатацію як закінченого будівництвом об'єкта після 31.12.2008 р., строк закінчення погашення облігацій подовжується на період від 31.12.2008 р. до дати фактичного прийняття Державною приймальною комісією житлового комплексу в експлуатацію.

Станом на 30.06.2015 р. облігації серій **A** та **B** не погашено у зв'язку з тим, що будівельні роботи за відповідним проектом не завершено, об'єкт не введено в експлуатацію. Заборгованість підприємства за облігаціями серій **A** та **B** на початок липня 2015 року дорівнювала 41 210,0 тис. грн.



## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПП «Міханікі Україна» підтверджено на рівні **uaССС** прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**

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

Актив	2010	2011	2012	2013	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>12 281</b>	<b>10 594</b>	<b>8 074</b>	<b>7 682</b>	<b>7 521</b>	<b>7 498</b>	<b>7 476</b>
Нематеріальні активи	1	1	0	0	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	0	55	13	1	1	1	1
Основні засоби	3 788	3 269	796	419	261	239	218
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 188	0	0	0	0	0	0
Інвестиційна нерухомість	7 304	7 269	7 265	7 262	7 259	7 258	7 257
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>160 309</b>	<b>155 999</b>	<b>152 030</b>	<b>174 187</b>	<b>178 572</b>	<b>178 582</b>	<b>169 679</b>
Запаси:							
Виробничі запаси	4 878	5 275	3 331	21	16	16	15
Незавершене виробництво	135 345	136 411	139 443	28 654	28 654	28 654	0
Товари	135 345	0	1	1	1	1	1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	2 013	1 680	184	1 208	287	279	219
Дебіторська заборгованість розрахунками:							
з бюджетом	4 291	4 155	3 036	1 311	1 208	1 189	1 169
за виданими авансами	127	322	3	111 033	111 033	111 041	130 858
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 181	2 687	384	28 141	33 744	33 763	33 784
Грошові кошти та їх еквіваленти	301	508	448	19	18	28	22
Інші оборотні активи	11 168	4 952	5 160	3 798	3 611	3 611	3 610
Витрати майбутніх періодів	5	9	40	1	0	0	1
<b>Баланс</b>	<b>172 590</b>	<b>166 593</b>	<b>160 104</b>	<b>181 869</b>	<b>186 093</b>	<b>186 080</b>	<b>177 155</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(12 808)</b>	<b>(22 897)</b>	<b>(42 444)</b>	<b>(68 354)</b>	<b>(197 781)</b>	<b>(318 444)</b>	<b>(290 940)</b>
Зареєстрований капітал	15 520	15 520	15 520	15 520	15 520	15 520	15 520
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(28 328)	(38 417)	(57 964)	(83 874)	(213 301)	(333 964)	(306 460)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>170 796</b>	<b>143 480</b>	<b>143 028</b>	<b>135 324</b>	<b>204 107</b>	<b>273 095</b>	<b>251 275</b>
Довгострокові кредити банків	71 555	71 826	71 855	71 855	141 756	210 744	188 924
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	41 701	41 701	41 210	41 210	41 210	41 210	41 210
Цільове фінансування	28 770	29 953	29 963	22 259	21 141	21 141	21 141
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>43 372</b>	<b>46 010</b>	<b>59 520</b>	<b>114 899</b>	<b>179 767</b>	<b>231 429</b>	<b>216 820</b>
Короткострокові кредити банків	40 929	43 470	44 296	65 245	123 894	161 548	149 711
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 597	497	358	267	222	251	270
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	0	0	0	0	0	0	0
з бюджетом	18	28	30	24	25	0	41
зі страхування	2	8	8	0	2	3	4
з оплати праці	0	18	12	0	5	7	8
Інші поточні зобов'язання	826	1 989	14 816	49 363	55 619	69 582	66 786
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>172 590</b>	<b>166 593</b>	<b>160 104</b>	<b>181 869</b>	<b>186 093</b>	<b>186 080</b>	<b>177 155</b>

Джерело: фінансова звітність ПП «Міханікі Україна»

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

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>4 841</b>	<b>5 393</b>	<b>6 539</b>	<b>1 273</b>	<b>114</b>	<b>380</b>	<b>40</b>	<b>97</b>
Собівартість реалізованої продукції	3 998	4 348	6 752	1 355	157	133	2	23
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>843</b>	<b>1 045</b>	<b>(213)</b>	<b>(82)</b>	<b>(43)</b>	<b>247</b>	<b>38</b>	<b>74</b>
Інші операційні доходи	13 430	8 825	6 908	95 394	168	205	23	37 710
Адміністративні витрати	2 456	1 855	1 398	1 019	367	846	133	368
Витрати на збут	149	26	13	74	0	36	0	18
Інші операційні витрати	16 498	16 586	8 390	118 768	63 352	125 575	120 678	130 755
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(4 830)</b>	<b>(8 597)</b>	<b>(3 106)</b>	<b>(24 549)</b>	<b>(63 594)</b>	<b>(126 005)</b>	<b>(120 750)</b>	<b>(93 357)</b>
Інші фінансові доходи	4	3	1	1	0	0	0	0
Інші доходи	2 312	29	1 485	671	153	376	89	202
Фінансові витрати	603	57	12 022	1 400	1 561	3 794	2	4
Інші витрати	500	1 308	1 492	36	0	0	0	0
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(3 617)</b>	<b>(9 930)</b>	<b>(15 134)</b>	<b>(25 313)</b>	<b>(65 002)</b>	<b>(129 423)</b>	<b>(120 663)</b>	<b>(93 159)</b>
Податок на прибуток	103	126	291	11	0	4	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(3 720)</b>	<b>(10 056)</b>	<b>(15 425)</b>	<b>(25 324)</b>	<b>(65 002)</b>	<b>(129 427)</b>	<b>(120 663)</b>	<b>(93 159)</b>

Джерело: фінансова звітність ПП «Міханікі Україна»



Хід будівництва об'єкту «Артеміда комплекс» на перехресті Дарницького бульвару та вул. Генерала Жмаченка у м. Києві станом на початок березня 2015 року