

Рейтинговий звіт MKRG 001-012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПП Виробничо-комерційна фірма «Мікромегас»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 144 591 600 грн. серії В – 26 969 020 грн. серії С – 30 300 000 грн. на загальну суму: 201 860 620,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А, В, С – 4 247 150 шт. загальна кількість: 4 247 150 шт.
Термін обігу:	з 01.09.2006 по 30.03.2009 рр.
Термін розміщення:	з 01.09.2006 по 16.02.2009 рр.
Термін погашення:	з 31.03.2009 по 30.09.2009 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	27.07.2006 р.
Дата оновлення:	19.06.2009 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 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 ВКФ «Мікромегас» за I квартал 2009 року, 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	27.07.2006 р.	28.08.2007 р.	31.03.2009 р.	19.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП ВКФ «Мікромегас» підтримується:

- досвідом участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів на правах Генерального підрядника: Емітентом протягом періоду діяльності було зведено житлових будинків загальною площею близько 130 тис. кв. м;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу «Армійський» у м. Одесі (станом на 20.04.2009 р. – 62,8%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПП ВКФ «Мікромегас» обмежується:

- суттєвим відхиленням від попереднього графіка введення комплексу «Армійський» у м. Одесі в експлуатацію (2008 рік);
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
Активи	18 875,0	57 583,8	134 075,1	238 347,0	236 940,0
Власний капітал	79,7	3 607,7	10 080,9	13 260,0	7 421,0
Дебіторська заборгованість	17 514,9	39 702,9	66 832,5	92 186,0	93 151,0
Кредиторська заборгованість	1 431,4	889,9	32842,1	35 886,0	33 612,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
Валовий прибуток	1 078,9	3 347,3	(32 198,5)	(14 805,0)	(6 927,0)
Операційний прибуток (збиток)	261,3	1 071,3	(37 031,9)	(19 398,0)	(7 359,0)
Чистий прибуток (збиток)	18,3	3 214,3	(21 412,6)	5 147,0	(5 839,0)

ПП ВКФ «Мікромегас» займається здійсненням підрядних та генпідрядних робіт з будівництва об'єктів нерухомості, а також залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацією об'єктів.

З метою будівництва житлової та нежитлової нерухомості ПП ВКФ «Мікромегас» отримало ліцензію на будівельну діяльність серії АВ №331121, видану Одеською обласною державною адміністрацією. Рішення про видачу ліцензії № 834 від 14.05.2007 р. Термін дії ліцензії – до 15.05.2012 р.

ПП ВКФ «Мікромегас» протягом періоду існування брало участь у реалізації 13 будівельних проектів як Генпідрядник та Підрядник, що розташовані в м. Одесі та Одеській області. На сьогодні компанія здійснює реалізацію проекту будівництва житлового будинку як Генпідрядник та Інвестор: будівництво житлового комплексу «Армійський» у м. Одесі, для фінансування якого товариство випустило цільові облігації серій А, В, С.

Станом на 20.04.2009 р. ступінь будівельної готовності житлового комплексу «Армійський» у м. Одесі, за даними компанії, становить 62,8% (на 20.01.2009 р. – 58,2%). На об'єкті проводяться роботи зі зведення залізобетонних каркасів будинків, роботи з цегляної кладки, будівництво підземного паркінгу тощо. Попередній термін введення житлового комплексу в експлуатацію – II квартал 2008 року, змінені терміни: 7-поверховий корпус – серпень 2009 року, 16-поверховий корпус №1 – лютий 2010 року, 16-поверховий корпус №2 – листопад 2010 року.

Також наприкінці 2008 року був введений в експлуатацію 10-секційний 9-11-поверховий житловий будинок у житловому масиві П-4-2 Котовського у м. Одесі.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I 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. Зокрема в січні-березні 2009 року підприємствами Одеської обл., що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 43,7% від обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед усіх районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте місце – м. Білгород-Дністровський, будівельниками яких виконано левову частку (96,5%) загального обсягу робіт по області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом першого кварталу 2009 року ПП ВКФ «Мікромегас» отримало збиток у розмірі 5 839,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року зменшилася на 0,6% (з 238 347,0 тис. грн. до 236 940,0 тис. грн.). Незначне скорочення валюти

балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшення основних засобів та запасів та товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були довгострокові зобов'язання, а саме кошти, залучені на будівництва за договорами пайової участі, та частково розміщені цільові облігації.

Станом на 31.03.2009 р. заборгованість товариства за позикою складає 4 585,0 тис. грн., що становить 1,9% джерел формування валюти балансу. Протягом першого кварталу 2009 року було сплачено відсотки у розмірі 31,2 тис. грн.

Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації на загальну суму 87 480,4 тис. грн., що становить 43,3% загальної емісії. Облігації серії А були розміщені на суму 83 365,9 тис. грн., облігації серії В – 1 993,5 тис. грн., облігації серії С – 2 121,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПП ВКФ «Мікромегас» підтверджено на рівні **uaB+**, 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 ПП ВКФ «Мікромегас», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	1,3	7,6	5,0	4,0
первісна вартість	13,2	21,6	22,0	22,0
накопичена амортизація	11,9	14,0	17,0	18,0
Незавершене будівництво	0,0	12 878,6	23 032,0	23 046,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	9 252,6	35 249,3	33 875,0	32 392,0
первісна вартість	10 169,7	41 099,7	44 366,0	43 985,0
знос	917,1	5 850,4	10 491,0	11 593,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	640,3	0,0	5 273,0	5 273,0
інші фінансові інвестиції	7,1	705,1	7,0	7,0
Усього за розділом I	9 901,3	48 840,6	62 192,0	60 722,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	6 774,5	10 203,5	5 183,0	4 894,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	24 150,8	39 527,0	38 567,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	1 013,1	8 767,7	10 197,0	10 197,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	14 211,7	48 892,8	87 240,0	87 648,0
первісна вартість	14 211,7	48 892,8	87 240,0	87 648,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,0	81,8	745,0	745,0
за виданими авансами	25 491,2	17 643,4	1 250,0	1 455,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	214,5	2 951,0	3 303,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	3 976,7	313,6	594,0	326,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	6 116,6	23 807,0	0,0	29 082,0
Усього за розділом II	57 583,8	134 075,1	176 154,0	176 217,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	1,0	1,0
БАЛАНС	67 485,1	182 915,7	238 347,0	236 940,0

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	500,0	500,0	500,0	500,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	22 603,7	21 326,0	21 326,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 107,7	(13 022,8)	(8 566,0)	(14 405,0)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	3 607,7	10 080,9	13 260,0	7 421,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	34 798,6	55 857,6	65 776,0	68 568,0
Усього за розділом II	34 798,6	55 857,6	65 776,0	68 568,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	23 182,3	63 152,3	105 506,0	105 290,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	1 443,0	1 443,0
Усього за розділом III	23 182,3	63 152,3	106 949,0	106 733,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	2 270,4	3 000,0	4 585,0	4 585,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	30 795,5	35 120,0	32 897,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	800,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	89,9	201,0	85,0	122,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	469,9	130,0	154,0
з оплати праці	0,0	1 375,7	551,0	439,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	2 736,2	17 982,8	11 891,0	16 021,0
Усього за розділом IV	5 896,5	53 824,9	52 362,0	54 218,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	67 485,1	182 915,7	238 347,0	236 940,0

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ПП ВКФ «Мікромегас», тис. грн.

Стаття	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	82 614,6	105 071,2	71 140,0	1 487,0
Податок на додану вартість	13 769,1	17 511,9	10 598,0	248,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	68 845,5	87 559,3	60 542,0	1 239,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	65 498,2	119 757,8	75 347,0	8 166,0
Валовий:				
прибуток	3 347,3	–	–	–
збиток	–	32 198,5	14 805,0	6 927,0
Інші операційні доходи	0,0	1 692,1	6 696,0	70,0
Адміністративні витрати	1 981,0	4 358,4	3 265,0	409,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	295,0	2 167,1	8 024,0	93,0
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	1 071,3	–	–	–
збиток	–	37 031,9	19 398,0	7 359,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	3 539,2	15 987,0	24 017,0	1 516,0
Інші доходи	250,4	64,4	1 408,0	475,0
Фінансові витрати	45,0	352,9	733,0	241,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	605,8	51,8	117,0	179,0
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	4 210,1	–	5 177,0	–
збиток	–	21 385,2	–	5 788,0
Податок на прибуток	995,8	27,4	30,0	51,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:				
прибуток	3 214,3	–	5 147,0	–
збиток	–	21 412,6	–	5 839,0
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:				
прибуток	3 214,3	–	5 147,0	–
збиток	–	21 412,6	–	5 839,0



Будівництво 7-ми поверхового корпусу житлового комплексу «Армійський» в м. Одесі станом на 21.03.2009 р.



Будівництво 16-ти поверхового корпусу №1 житлового комплексу «Армійський» в м. Одесі станом на 01.05.2009 р.



Будівництво 16-ти поверхового корпусу №2 житлового комплексу «Армійський» в м. Одесі станом на 01.05.2009 р.