

## **Рейтинговий звіт MIUR 001-025 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:	26.11.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	негативний

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 III квартал та 9 місяців 2013 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
Рівень кредитного рейтингу	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	негативний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу та внесенням у Контрольний список

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.

**Негативний** прогноз вказує на можливість зниження рейтингу протягом року за умови збереження негативних тенденцій та реалізації поточних ризиків.

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

Контрольний список рейтингів призначений для інформування учасників фінансового ринку України про можливі зміни рейтингів у короткостроковому періоді. Внесення рейтингу в список означає, що наразі Агентство розглядає питання про зміну рейтингу у зв'язку з подіями або тенденціями, що розвиваються, і які можуть істотно вплинути на кредитоспроможність власника цього рейтингу.

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

- визначенням новим власником житлового комплексу «Артеміда» – ТОВ «ДРОІД-СІТІ» термінів закінчення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію;
- ступенем будівельної готовності житлового комплексу (станом на 30.09.2013 р. – близько 70%).

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

- прийнятим рішенням щодо реструктуризації зобов'язань Емітента за облігаціями шляхом обмину їх на 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	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
Активи	155 279	168 219	172 590	166 593	160 104	159 784	159 576	160 970
Основні засоби	4 440	3 963	3 788	3 269	796	599	469	441
Дебіторська заборгованість	6 675	7 977	8 612	8 844	3 607	3 789	3 609	119 312
Власний капітал	(890)	(9 088)	(12 808)	(22 897)	(42 444)	(42 267)	(43 456)	(65 453)

*Джерело: фінансова звітність ПП «Міханікі України»*

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

Показник	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
Чистий дохід від реалізації	3 850	4 662	4 841	5 393	6 539	194	250	916
Собівартість реалізованої продукції	3 134	2 845	3 998	4 348	6 752	97	97	591
Інші операційні доходи	30 129	16 836	13 430	8 825	6 908	77	1 159	1 182
Чистий прибуток (збиток)	(13 729)	(8 198)	(3 720)	(10 056)	(15 425)	177	(1 012)	(23 009)

*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 30.09.2013 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-торговельного центру загальною площею 30 тис. кв. м під назвою «Галерея Афіна», а також житлового комплексу загальною площею 8,7 тис. кв. м.

На сьогодні ПП «Міханікі Україна» реалізує проект будівництва житлового комплексу загальною площею 48,3 тис. кв. м 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.

За даними підприємства станом на 30.09.2013 р. загальний ступінь готовності проекту становив близько 68,1% (протягом I-III кварталів 2013 року не змінювався). 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 передано у власність 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 III кварталу 2014 року завершити будівництво житлового комплексу та передати у власність інвесторам відповідні приміщення після закінчення будівництва та введення комплексу в експлуатацію не пізніше IV кварталу 2014 року.
- за умови 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 підчас 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».

Після підписання вищезазначених договорів будуть підготовлені відповідні розпорядження щодо перерахування цінних паперів на рахунок Емітента.

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 30.09.2013 р. валюта балансу ПП «Міханікі Україна» становила 160 970,0 тис. грн. Несуттєве зростання протягом III кварталу 2013 року (+1 394,0 тис. грн. або 0,9%) було зумовлено, насамперед, збільшенням поточної дебіторської заборгованості, у структурі пасиву – залученням позикових ресурсів. У періоді, що аналізувався, джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець III кварталу 2013 року мав від'ємне значення на рівні (-) 65 453,0 тис. грн., що було зумовлено наявністю непокритого збитку, накопиченого протягом минулих періодів.

Позикові ресурси підприємства на кінець кварталу, що аналізувався, було представлено коштами, які надійшли у рамках діючих кредитних договорів та договорів про надання фінансових позик (у т.ч. від нерезидентів) – 120 609,0 тис. грн., а також коштів, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 41 210,0 тис. грн. Крім того, позикові ресурси підприємства було представлено коштами, залученими на фінансування будівництва (цільове фінансування) у обсязі 29 963,0 тис. грн.

Основні зміни в структурі активів підприємства протягом III кварталу 2013 року були обумовлені продажем об'єкта незавершеного будівництва з відстрочкою оплати.

Діяльність ПП «Міханікі Україна» протягом перших трьох кварталів 2013 року була збитковою, що було зумовлено здійсненням адміністративних та фінансових витрат, а також продажем об'єкту незавершеного будівництва. Чистий збиток підприємства за підсумками 9 місяців 2013 року склав (-) 23 009,0 тис. грн.

**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** є 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 виступатимуть відповідні площі у житловому комплексі (одна облігація дорівнює 0,01 кв. м загальної площі квартири). Таким чином, після введення комплексу в експлуатацію при погашенні облігацій серій **A** та **B** буде надано 20 908,6 кв. м житлових площ, що становить близько 92% всієї загальної площі квартир комплексу.

ПП «Міханікі Україна» здійснило розміщення облігації серії **A** у кількості 524 691 шт. (52% від загального обсягу випуску) на суму 26 166,3 тис. грн., облігації серії **B** – у кількості 307 245 шт. (28% від загального обсягу випуску) на суму 15 534,5 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 30.06.2013 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 кінець III кварталу 2013 року дорівнювала 41 210,0 тис. грн.

У березні 2009 року було прийнято рішення про відкрите розміщення цільових облігацій серій **C** та **D**. Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі планувалось спрямувати на фінансування будівництва житлового комплексу «Артеміда комплекс» на перетині вул. Генерала Жмаченка та бул. Дарницького у м. Києві. Проте підприємство не здійснювало розміщення облігацій вищезазначених серій, через що випуск облігацій було скасовано. У січні 2011 року ПП «Міханікі Україна» отримало Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій серій **C** та **D** (№30-СТ-0 та №31-СТ-0 відповідно).



## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПП «Міханікі Україна» підтверджено на рівні **uaB**, внесено у Контрольний список, прогноз змінено на «негативний».

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**

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

Актив	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>12 917</b>	<b>12 458</b>	<b>12 281</b>	<b>10 594</b>	<b>8 074</b>	<b>7 877</b>	<b>7 746</b>	<b>7 714</b>
Нематеріальні активи	9	3	1	1	0	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	7 212	0	0	55	13	13	13	10
Основні засоби	4 440	3 963	3 788	3 269	796	599	469	441
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 188	1 188	1 188	0	0	0	0	0
Інвестиційна нерухомість	68	7 304	7 304	7 269	7 265	7 265	7 264	7 263
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>142 362</b>	<b>155 761</b>	<b>160 309</b>	<b>155 999</b>	<b>152 030</b>	<b>151 907</b>	<b>151 795</b>	<b>153 256</b>
Запаси:								
Виробничі запаси	5 715	4 736	4 878	5 275	3 331	3 331	3 331	20
Незавершене виробництво	114 106	129 149	135 345	136 411	139 443	139 542	139 667	28 685
Товари	114 106	129 149	135 345	0	1	1	1	1
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 591	1 661	2 013	1 680	184	260	152	990
Дебіторська заборгованість розрахунками:								
з бюджетом	1 175	3 899	4 291	4 155	3 036	3 091	3 066	2 932
за виданими авансами	521	284	127	322	3	3	3	3
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 388	2 133	2 181	2 687	384	435	388	115 387
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 011	1 441	301	508	448	45	29	19
Інші оборотні активи	13 796	12 376	11 168	4 952	5 160	5 162	5 158	5 183
Витрати майбутніх періодів	59	82	5	9	40	38	35	36
<b>Баланс</b>	<b>155 279</b>	<b>168 219</b>	<b>172 590</b>	<b>166 593</b>	<b>160 104</b>	<b>159 784</b>	<b>159 576</b>	<b>160 970</b>
<b>Пасив</b>								
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(890)</b>	<b>(9 088)</b>	<b>(12 808)</b>	<b>(22 897)</b>	<b>(42 444)</b>	<b>(42 267)</b>	<b>(43 456)</b>	<b>(65 453)</b>
Зареєстрований капітал	15 520	15 520	15 520	15 520	15 520	15 520	15 520	15 520
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(16 410)	(24 608)	(28 328)	(38 417)	(57 964)	(57 787)	(58 976)	(80 973)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>183 205</b>	<b>142 254</b>	<b>170 796</b>	<b>143 480</b>	<b>143 028</b>	<b>143 028</b>	<b>113 065</b>	<b>143 028</b>
Довгострокові кредити банків	84 625	71 783	71 555	71 826	71 855	71 855	71 855	71 855
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	41 070	41 701	41 701	41 701	41 210	41 210	41 210	41 210
Цільове фінансування	28 755	28 770	28 770	29 953	29 963	29 963	29 963	29 963
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 719</b>	<b>35 053</b>	<b>43 372</b>	<b>46 010</b>	<b>59 520</b>	<b>59 023</b>	<b>60 044</b>	<b>83 395</b>
Короткострокові кредити банків	0	33 387	40 929	43 470	44 296	43 918	44 137	48 754
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	887	904	1 597	497	358	388	443	457
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з одержаних авансів	0	12	0	0	0	0	0	0
з бюджетом	23	305	18	28	30	28	24	28
зі страхування	51	38	2	8	8	6	2	6
з оплати праці	140	107	0	18	12	7	4	4
Інші поточні зобов'язання	357	300	826	1 989	14 816	14 676	15 394	34 146
Доходи майбутніх періодів	4	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>155 279</b>	<b>168 219</b>	<b>172 590</b>	<b>166 593</b>	<b>160 104</b>	<b>159 784</b>	<b>159 576</b>	<b>160 970</b>

Джерело: фінансова звітність ПП «Міханікі Україна»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>3 850</b>	<b>4 662</b>	<b>4 841</b>	<b>5 393</b>	<b>6 539</b>	<b>194</b>	<b>250</b>	<b>916</b>
Собівартість реалізованої продукції	3 134	2 845	3 998	4 348	6 752	97	97	591
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>716</b>	<b>1 817</b>	<b>843</b>	<b>1 045</b>	<b>(213)</b>	<b>97</b>	<b>153</b>	<b>325</b>
Інші операційні доходи	30 129	16 836	13 430	8 825	6 908	77	1 159	1 182
Адміністративні витрати	3 949	3 121	2 456	1 855	1 398	287	526	677
Витрати на збут	2 166	153	149	26	13	8	37	54
Інші операційні витрати	26 640	16 504	16 498	16 586	8 390	188	1 462	1 979
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(1 910)</b>	<b>(1 125)</b>	<b>(4 830)</b>	<b>(8 597)</b>	<b>(3 106)</b>	<b>(309)</b>	<b>(713)</b>	<b>(1 203)</b>
Інші фінансові доходи	20 081	849	4	3	1	0	0	1
Інші доходи	496	1 312	2 312	29	1 485	943	153	92 887
Фінансові витрати	2 707	4 318	603	57	12 022	1	452	454
Інші витрати	27 602	4 919	500	1 308	1 492	456	0	114 240
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(11 642)</b>	<b>(8 201)</b>	<b>(3 617)</b>	<b>(9 930)</b>	<b>(15 134)</b>	<b>177</b>	<b>(1 012)</b>	<b>(23 009)</b>
Податок на прибуток	2 093	3	103	126	291	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(13 735)</b>	<b>(8 198)</b>	<b>(3 720)</b>	<b>(10 056)</b>	<b>(15 425)</b>	<b>177</b>	<b>(1 012)</b>	<b>(23 009)</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 середину червня 2013 року**

*Джерело: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг»*