

## **Рейтинговий звіт MIUR 001-020 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.<br>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<br>загальна кількість: 1 000 030 штук      |
| 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 оновлення:                                    | 12.07.2011 р.   |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | серія А – uaBB  |
| 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 «Міханіки Україна» за I квартал 2011 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 облігацій серії А

| Дата                       | 01.09.2006 | 27.06.2008    | 19.09.2008                       | 25.11.2008 | 16.09.2010    | 16.12.2010    | 29.06.2011    | 12.07.2011    |
|----------------------------|------------|---------------|----------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень кредитного рейтингу | uaBBB-     | uaBBB-        | uaBBB-                           | uaBB       | uaBB          | uaBB          | uaBB          | uaBB          |
| Прогноз                    | стабільний | стабільний    | негативний                       | стабільний | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія             | визначення | підтвердження | підтвердження зі зміною прогнозу | зниження   | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремий 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.

Кредитний рейтинг рівня **uaBB** враховує можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

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

- входженням Емітента до групи «Michaniki», яка представлена в різних галузях 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 – 69,3% станом на 31.03.2011 р.

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

- перенесенням терміну введення в експлуатацію житлового комплексу «Артеміда» (попередній термін введення в експлуатацію - кінець 2010 року);
- від'ємним значенням власного капіталу внаслідок збиткової діяльності протягом останніх років;
- відсутністю досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник                   | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 31.12.2010 | 31.03.2011 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи                     | 95 915,3   | 155 279,0  | 168 219,0  | 169 782,0  | 172 590,0  | 172 659,0  |
| Власний капітал            | 12 839,1   | (890,0)    | (9 088,0)  | (8 922,0)  | (12 808,0) | (14 070,0) |
| Дебіторська заборгованість | 9 062,4    | 6 675,0    | 7 977,0    | 9 013,0    | 8 612,0    | 8 663,0    |
| Основні засоби             | 5 811,3    | 4 440,0    | 3 963,0    | 3 855,0    | 3 788,0    | 3 683,0    |

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

| Показник                 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 31.12.2010 | 31.03.2011 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Чистий обсяг продажу     | 3 121,3    | 3 850,0    | 4 662,0    | 1 136,0    | 4 841,0    | 1 224,0    |
| Собівартість             | 5 547,8    | 3 134,0    | 2 845,0    | 975,0      | 3 998,0    | 1 169,0    |
| Інші операційні доходи   | 4 521,9    | 30 129,0   | 16 836,0   | 3 926,0    | 13 430,0   | 1 557,0    |
| Чистий прибуток (збиток) | 15 261,5   | (13 729,0) | (8 198,0)  | 166,0      | (3 720,0)  | (1 262,0)  |

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. Для 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 105 589 945,0 грн.

Комплекс «Артеміда» складається з 3-ох блоків. За даними компанії, станом на 31.03.2011 р., загальний ступінь готовності об'єкту становить 69,33%. На звітну дату виконано наступні роботи:

- блок III (10-поверховий будинок) – 93% готовності – виконано роботи з монтажу каркасу блоку, покрівлі, скління фасаду, проводяться внутрішні роботи з улаштування інженерних мереж (електромережі, каналізація, водогін), роботи з улаштування підлог (80%), здійснюється монтаж ліфтового обладнання (90%), ведуться роботи з утеплення фасаду (49%);
- блок II (4-поверховий торговельний комплекс) – 47% готовності – виконано роботи з монтажу каркасу, встановлено купол на покрівлі, ведуться роботи з улаштування покрівлі та монтажу фасадних робіт;
- блок I (25-поверховий будинок) – 76% готовності – закінчено роботи зі спорудження монолітного каркасу, здійснюється скління фасаду (виконано на 85%), ведеться монтаж ліфтів (25%), проводяться роботи з монтажу систем водопостачання та каналізації (45%) та роботи з монтажу алюмінієвих карнизів фасаду (50%).
- Підземний паркінг – ступінь готовності 53% - завершено спорудження монолітного каркасу, виконуються роботи з монтажу систем вентиляції.

Згідно даних Головного управління статистики у м. Києві, за результатами I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низькими темпами зростання доходів населення і неприйнятними умовами банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку

Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ПП «Міханікі України» майже не змінилась і станом на 31.03.2011 р. становила 172 659,0 тис. грн. Основним складовим елементом активів компанії в аналізованому періоді залишається незавершене виробництво, де обліковуються витрати на реалізацію будівельних проектів (ЖК «Артеміда» на перетині пр. Г. Жмаченка та бул. Дарницького в м. Києві та Комплекс оздоровчо-рекреаційних будівель в м. Одесі) на суму 135 458,9 тис. грн., або 78,5% валюти балансу. Пасив сформовано переважно з зобов'язань за короткостроковими та довгостроковими банківськими кредитами та розміщеними облігаціями.

З метою здійснення поточної діяльності компанія використовує банківські позики. Станом на 31.03.2011 р. заборгованість за кредитами та позиками складала 113 772,0 тис. грн. або 65,9% валюти балансу.

Компанія розмістила облігації серії А кількістю 524 691 шт., або близько 52% від загального обсягу емісії на суму 26 166,3 тис. грн., облігації серії В кількістю 307 245 шт., або близько 28% від загального обсягу емісії на суму 15 534,5 тис. грн. Наразі термін розміщення облігацій завершено, погашення облігацій за обома серіями, згідно проспекту емісії, було передбачено у період з 05.01.2009 р. по 05.01.2010 року включно. При цьому, у проспектах емісій облігацій обох випусків зазначено, що 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, який складає кількість календарних днів, яка обчислюється від 31.12.2008 р. до дати фактичного прийняття Державною приймальною комісією житлового комплексу в експлуатацію.

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 планувалось спрямувати на фінансування будівництва житлового комплексу «Артеміда комплекс» на розі вул. Генерала Жмаченка та бульв. Дарницького у м. Києві. Проте компанія не розмістила жодної облігації, через що випуск даних серій було скасовано. 26 січня 2011 року отримано Розпорядження ДКЦПФР про скасування випусків облігацій серій С та D №30-СТ-0 та №31-СТ-0 відповідно.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*О.К. Самойлова*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О.В. Чорноротов*

Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*Ю.В. Просоленко*

## **Додатки**



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

| Показник                                    | 31.12.2008        | 31.12.2009        | 31.03.2010        | 31.12.2010         | 31.03.2011         |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Необоротні активи</b>                    | <b>12 917,00</b>  | <b>12 458,00</b>  | <b>12 349,00</b>  | <b>12 281,00</b>   | <b>12 175,00</b>   |
| Нематеріальні активи                        | 9,00              | 3,00              | 2,00              | 1,00               | 0,00               |
| Незавершене будівництво                     | 7 212,00          | 0,00              | 0,00              | 0,00               | 0,00               |
| Основні засоби                              | 4 440,00          | 3 963,00          | 3 855,00          | 3 788,00           | 3 683,00           |
| Довгострокові фінансові інвестиції          | 1 188,00          | 1 188,00          | 1 188,00          | 1 188,00           | 1 188,00           |
| Інші необоротні активи                      | 68,00             | 7 304,00          | 7 304,00          | 7 304,00           | 7 304,00           |
| <b>Оборотні активи</b>                      | <b>142 303,00</b> | <b>155 679,00</b> | <b>157 355,00</b> | <b>160 304,00</b>  | <b>160 482,00</b>  |
| Запаси:                                     | 119 821,00        | 133 885,00        | 135 571,00        | 140 223,00         | 140 249,00         |
| виробничі запаси                            | 5 715,00          | 4 736,00          | 4 656,00          | 4 878,00           | 4 790,00           |
| товари                                      | 114 106,00        | 129 149,00        | 130 915,00        | 135 345,00         | 135 459,00         |
| Дебіторська заборгованість:                 | 6 675,00          | 1 977,00          | 9 013,00          | 8 612,00           | 8 663,00           |
| За товари, роботи, послуги                  | 1 591,00          | 1 661,00          | 1 741,00          | 2 013,00           | 2 047,00           |
| За розрахунками:                            | 1 696,00          | 4 183,00          | 4 318,00          | 4 418,00           | 4 229,00           |
| - з бюджетом                                | 1 175,00          | 3 899,00          | 4 085,00          | 4 291,00           | 4 152,00           |
| - за виданими авансами                      | 521,00            | 284,00            | 233,00            | 127,00             | 77,00              |
| Інша поточна заборгованість                 | 3 388,00          | 2 133,00          | 2 954,00          | 2 181,00           | 2 387,00           |
| Грошові кошти та їх еквіваленти:            | 2 011,00          | 1 441,00          | 388,00            | 301,00             | 439,00             |
| - в національній валюті                     | 335,00            | 56,00             | 32,00             | 294,00             | 4 32,00            |
| Інші оборотні активи                        | 13 796,00         | 12 376,00         | 356,00            | 11 168,00          | 11 131,00          |
| Витрати майбутніх періодів                  | 59,00             | 82,00             | 78,00             | 5,00               | 2,00               |
| <b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>                       | <b>155 279,00</b> | <b>168 219,00</b> | <b>169 782,00</b> | <b>172 590,00</b>  | <b>172 659,00</b>  |
| <b>Власний капітал</b>                      | <b>(890,00)</b>   | <b>(9 088,00)</b> | <b>(8 922,00)</b> | <b>(12 808,00)</b> | <b>(14 070,00)</b> |
| Статутний капітал                           | 15 520,00         | 15 520,00         | 15 520,00         | 15 520,00          | 15 520,00          |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (16 410,00)       | (24 608,00)       | (24 442,00)       | (28 328,00)        | (29 590,00)        |
| <b>Довгострокові зобов'язання</b>           | <b>154 450,00</b> | <b>113 484,00</b> | <b>141 715,00</b> | <b>142 026,00</b>  | <b>142 030,00</b>  |
| Довгострокові кредити банків                | 84 625,00         | 71 783,00         | 71 244,00         | 71 555,00          | 71 559,00          |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання   | 41 070,00         | 41 701,00         | 41 701,00         | 41 701,00          | 41 701,00          |
| Відстрочені податкові зобов'язання          | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00               | 0,00               |
| Інші довгострокові зобов'язання             | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00               | 0,00               |
| Резерви майбутніх платежів                  | 28 755,00         | 28 770,00         | 28 770,00         | 28 770,00          | 28 770,00          |
| <b>Поточні зобов'язання</b>                 | <b>1 715,00</b>   | <b>35 053,00</b>  | <b>36 989,00</b>  | <b>43 372,00</b>   | <b>44 699,00</b>   |
| Короткострокові кредити банків              | 0,00              | 33 387,00         | 34 603,00         | 40 929,00          | 42 213,00          |
| Векселі видані                              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00               | 0,00               |
| Кредиторська заборгованість за товари       | 887,00            | 904,00            | 938,00            | 1 597,00           | 1 495,00           |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:       | 471,00            | 462,00            | 1 012,00          | 20,00              | 68,00              |
| - з одержаних авансів                       | 0,00              | 12,00             | 6,00              | 0,00               | 0,00               |
| - з бюджетом                                | 23,00             | 305,00            | 947,00            | 18,00              | 32,00              |
| - зі страхування                            | 51,00             | 38,00             | 17,00             | 2,00               | 14,00              |
| - з оплати праці                            | 140,00            | 107,00            | 42,00             | 0,00               | 22,00              |
| Інші поточні зобов'язання                   | 357,00            | 300,00            | 436,00            | 826,00             | 923,00             |
| Доходи майбутніх періодів                   | 4,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00               | 0,00               |

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

| Показники                                    | 2008               | 2009              | 3 міс. 2010     | 2010              | 3 міс. 2011       |
|--|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Дохід від реалізації продукції</b>        | <b>4 542,00</b>    | <b>5 595,00</b>   | <b>1 363,00</b> | <b>5 812,00</b>   | <b>1 469,00</b>   |
| Податок на додану вартість                   | 692,00             | 932,00            | 227,00          | 968,00            | 245,00            |
| <b>Чистий дохід від реалізації продукції</b> | <b>3 850,00</b>    | <b>4 662,00</b>   | <b>1 136,00</b> | <b>4 841,00</b>   | <b>1 224,00</b>   |
| Собівартість реалізованої продукції          | 3 134,00           | 2 845,00          | 975,00          | 3 998,00          | 1 169,00          |
| <b>Валовий прибуток/збиток</b>               | <b>716,00</b>      | <b>1 817,00</b>   | <b>161,00</b>   | <b>843,00</b>     | <b>55,00</b>      |
| Інші операційні доходи                       | 30 129,00          | 16 836,00         | 3 926,00        | 13 430,00         | 1 557,00          |
| Адміністративні витрати                      | 3 949,00           | 3 121,00          | 768,00          | 2 456,00          | 417,00            |
| Витрати на збут                              | 2 166,00           | 153,00            | 74,00           | 149,00            | 2,00              |
| Інші операційні витрати                      | 26 640,00          | 16 504,00         | 3 887,00        | 16 498,00         | 2 433,00          |
| <b>Операційний прибуток / збиток:</b>        | <b>(1 910,00)</b>  | <b>(1 125,00)</b> | <b>(642,00)</b> | <b>(4 830,00)</b> | <b>(1 240,00)</b> |
| Інші фінансові доходи                        | 20 081,00          | 849,00            | 0,00            | 4,00              | 1,00              |
| Інші доходи                                  | 496,00             | 1 312,00          | 978,00          | 2 312,00          | 7,00              |
| Фінансові витрати                            | 2 707,00           | 4 318,00          | 38,00           | 603,00            | 2,00              |
| Витрати від участі в капіталі                | 0,00               | 0,00              | 0,00            | 0,00              | 0,00              |
| Інші витрати                                 | 27 602,00          | 4 919,00          | 132,00          | 500,00            | 28,00             |
| <b>Прибуток до оподаткування:</b>            | <b>(11 642,00)</b> | <b>(8 201,00)</b> | <b>166,00</b>   | <b>(3 617,00)</b> | <b>(1 262,00)</b> |
| Податок на прибуток                          | 2 093,00           | 3,00              | 0,00            | 103,00            | 0,00              |
| <b>Чистий прибуток / збиток:</b>             | <b>(13 735,00)</b> | <b>(8 198,00)</b> | <b>166,00</b>   | <b>(3 720,00)</b> | <b>(1 262,00)</b> |



Будівельні роботи на об'єкті «Артеміда комплекс» за адресою м. Київ, перехрестя Дарницького бульвару та вул. Генерала Жмаченка станом на вересень 2010 р.



Будівельні роботи на об'єкті «Артеміда» за адресою м. Київ, перехрестя Дарницького бульвару та вул. Генерала Жмаченка станом на червень 2011 р.