



# Рекламний буклет (teaser) про підприємство АТ «Перший київський машинобудівний завод»

08 вересня 2021 р.

Цей документ було підготовлено ТОВ «КПМГ-Україна» (надалі – «**КПМГ**») для того, щоб надати отримувачам цього документу ключову інформацію щодо АТ «Перший київський машинобудівний завод» (надалі – «**ПКМЗ**»)

КПМГ є радником Фонду державного майна України (надалі – «**ФДМУ**») у рамках договору №220 від 06 жовтня 2020 р. про надання послуг радника з підготовки до приватизації та продажу пакета акцій АТ «Перший київський машинобудівний завод» (надалі – «**Приватизація**») розміром 100% статутного капіталу Товариства (надалі – «**Транзакція**»). Отримувачі цього документу повинні спрямовувати всі питання та запити щодо ПКМЗ, Приватизації або Транзакції до КПМГ та/або ФДМУ та за жодних умов не звертатись безпосередньо до ПКМЗ

Цей документ є конфіденційним та не повинен копіюватись, відтворюватись, поширюватись або передаватись особам за межами компанії-отримувача без попередньої письмової згоди ФДМУ або КПМГ. Він був підготовлений виключно з інформаційною метою. Він надається з чітким розумінням, що він буде використаний виключно для того, щоб допомогти отримувачам вирішити, чи бажають вони продовжити вивчення ПКМЗ та Транзакції

Цей документ може містити заяви, розрахункові і прогнозні оцінки, що стосуються передбачуваної діяльності ПКМЗ у майбутньому. Ми не даємо ніяких гарантій щодо точності і достовірності таких заяв, розрахункових і прогнозних оцінок

Отримувачі розуміють та погоджуються, що цей документ не має на меті стати основою для прийняття ними будь-яких інвестиційних або оціночних рішень щодо Транзакції, та він не є пропозицією або запрошенням придбати акції ПКМЗ або будь-які активи ПКМЗ. Він також не повинен бути основою для будь-якого контракту, який може бути укладений у зв'язку з Транзакцією

Цей документ був складений КПМГ на підставі публічно-відомої інформації та інформації, що була надана ПКМЗ. Вся та будь-яка інформація в цьому документі може пізніше змінюватись або оновлюватись. Інформація в цьому документі, або інформація, на якій базується цей документ, не була перевірена КПМГ, та КПМГ, ні від свого імені, та ні від імені або за дорученням будь-яких інших фірм-членів глобальної мережі КПМГ, а також всі її партнери, персонал та представники, не несуть жодної відповідальності по відношенню до будь-якої сторони, до якої може потрапити цей документ

Ні ПКМЗ, ні її керівництво, ні ФДМУ та його представники, ні держава Україна, ні КПМГ та жоден її керівник, партнер, співробітник або представник не надають жодних забезпечень і гарантій (явних чи неявних) та не несуть, та не будуть нести, будь-яку відповідальність або зобов'язання у відношенні, або що стосується, точності та повноти інформації, яка міститься в цьому документі або у будь-якій іншій письмовій або усній інформації, яку повідомлять зацікавленій стороні або її радникам. Будь-яка відповідальність, пов'язана за такою інформацією або будь-якою неточністю або упущеннями в цьому документі прямо заперечується

### Контакти

#### Олег Неплях

Партнер

M: +380 (67) 214 64 71

E: [oneplyakh@kpmg.ua](mailto:oneplyakh@kpmg.ua)

#### Ілля Сегеда

Лідер напрямку  
консультаційних послуг з  
питань злиття і поглинань

M: +380 (67) 656 87 87

E: [isegeda@kpmg.ua](mailto:isegeda@kpmg.ua)

КПМГ Україна  
Інвестиції та ринки капіталу

T: +380 (44) 490 55 07

F: +380 (44) 490 55 08

W: [kpmg.ua](http://kpmg.ua)

вул. Московська 32/2  
Київ 01010, Україна

# Графік процесу приватизації

#	Дата етапу	Опис етапу
1	<b>10 вересня 2021 р.</b>	Публікація оголошення щодо дати аукціону, стартової ціни та інших умов продажу
2	<b>Вересень - жовтень 2021 р.</b>	Зустрічі з керівництвом АТ «ПКМЗ», відвідування виробничих потужностей АТ «ПКМЗ», зустрічі з представниками ФДМУ
3	<b>До 04 жовтня 2021 р.</b>	Письмове звернення потенційних покупців до ФДМУ та укладання з ним договору про конфіденційність, отримання інформаційного пакету та проекту договору купівлі-продажу
4	<b>Вересень- жовтень 2021 р.</b>	Підготовка до аукціону та процедури Due Diligence – доступ до кімнати даних, проведення процедури Due Diligence зі сторони потенційних покупців, зустрічі з представниками АТ «ПКМЗ» та ФДМУ і т.д.
5	<b>До 06 жовтня 2021 р.</b>	Прийом пропозицій та коментарів від потенційних покупців до проекту договору купівлі-продажу пакета акцій
6	<b>До 11 жовтня 2021 р.</b>	Термін отримання потенційними покупцями затвердженого остаточного проекту договору купівлі-продажу, до якого не можуть бути внесені зміни
7	<b>До 19 жовтня 2021 р.</b>	Подання аукціонної документації та заявки на участь в аукціоні
8	<b>27 жовтня 2021 р.</b>	Реєстрація учасників та проведення аукціону. Переможцем аукціону стане покупець, який запропонує найвищу ціну за 100% акціонерного капіталу АТ «ПКМЗ» і який зобов'язується виконати умови аукціонного продажу

# Головним активом АТ «Перший київський машинобудівний завод» є низка земельних ділянок, переважно на Шулявці у м. Київ



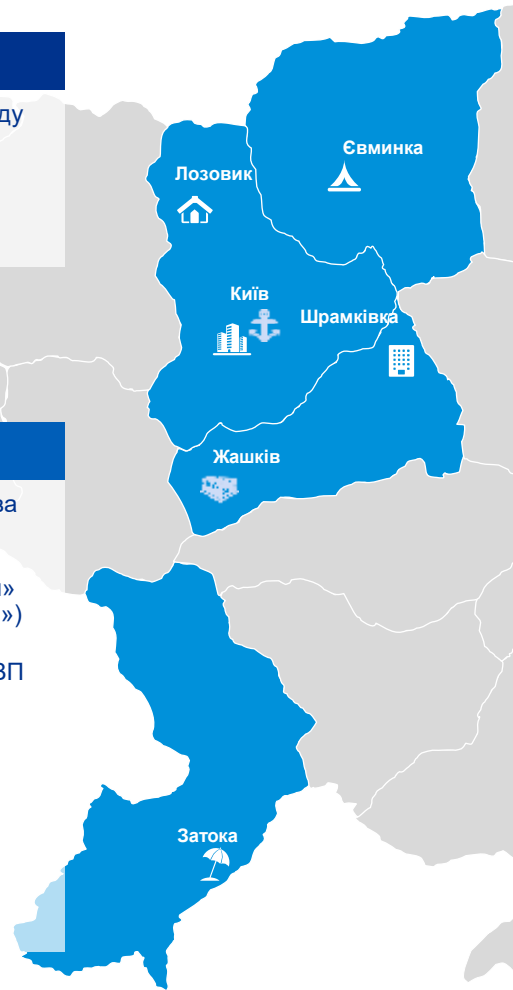
- Виробництво машин і устаткування, надання в оренду нерухомого майна
- Більш ніж 138 років присутності на ринку машинобудування України та світу



## Структура

В структуру ПКМЗ входять наступні дочірні підприємства (далі – «ДП»):

- ДП «Жашківський Завод Важкого Машинобудування» ПАТ «НВП «Більшовик» (далі – «Жашківважмашбуд»)
- ДП «Жашківський Машинобудівний Завод» ПАТ «НВП «Більшовик»
- ДП «Ідальня «Індустрія» ПАТ «НВП «Більшовик»
- ДП «Здоров'я» ПАТ «НВП «Більшовик»
- ДП «Транзит» ПАТ «НВП «Більшовик»
- ДП «Завод «Стандарт» ПАТ «НВП «Більшовик»



## Нерухомість

ПКМЗ має право постійного користування або орендує земельні ділянки у 4 областях України та у м. Київ, включно з основним виробничим майданчиком на Шулявці:



Адреса	Призначення	Площа <sup>1</sup>
<b>Київ / Шулявка</b>		
Основний виробничий майданчик <sup>2</sup>		
просп. Перемоги, 49/2	Промисловість	>26 га
просп. Перемоги, 49/2	Промисловість	>6 га
вул. Гарматна, 4	Промисловість	>2 га
вул. Вадима Гетьмана, 10/37	Гром. забудова	>0,2 га
пров. Чугуївський, 21	Промисловість	>0,1 га
<b>Київ / Труханів Острів</b>		
Труханів острів	Гром. забудова	>1 га
<b>Черкаська область / Жашків<sup>3</sup></b>		
вул. Маслозаводська, 3	Промисловість	>4 га
вул. Маслозаводська, 3	Промисловість	>7 га
<b>Одеська область / Затока</b>		
вул. Чорноморська, 3/1 (база Альбатрос)	Оздоровлення	>1 га
<b>Чернігівська область / село Євминка</b>		
с. ЄВМИНКА (база відпочинку «Десна»)	Оздоровлення	>1 га
<b>Черкаська область / Шрамківка</b>		
вул. Чапаєва, 35	Промисловість	>6 га
<b>Київська область / Лозовик</b>		
с. Лозовик	Сільське господ.	>1 га

Примітки: (1) наведено орієнтовні площі ділянок; (2) складається з 3-х земельних ділянок (з них 2 – розташовані поруч) з правом постійного користування за відповідними адресами; (3) складається з 2-х поруч розташованих земельних ділянок в оренді

## Інвестиційна можливість

# Найефективніше використання основного виробничого майданчика, що охоплює цілий квартал близько до центру міста – масштабна офісно-житлова забудова

Концепція


Поєднання житлових та офісних будівель з торговельними та іншими інфраструктурними приміщеннями на першому поверсі є концепцією забудови **на 33 га** основного виробничого майданчика, враховуючи потенційну синергію між окремими функціональними частинами забудови, що призведе до активного використання території 24 години на добу та 7 днів на тиждень

- Станція метро «Шулявська»
- Діючі зупинки автобусних та тролейбусних маршрутів
- Торгівельні центри та супермаркети
- Чотири університети та інші навчальні заклади
- Заклади громадського харчування, парки, готелі, фітнес-центри тощо

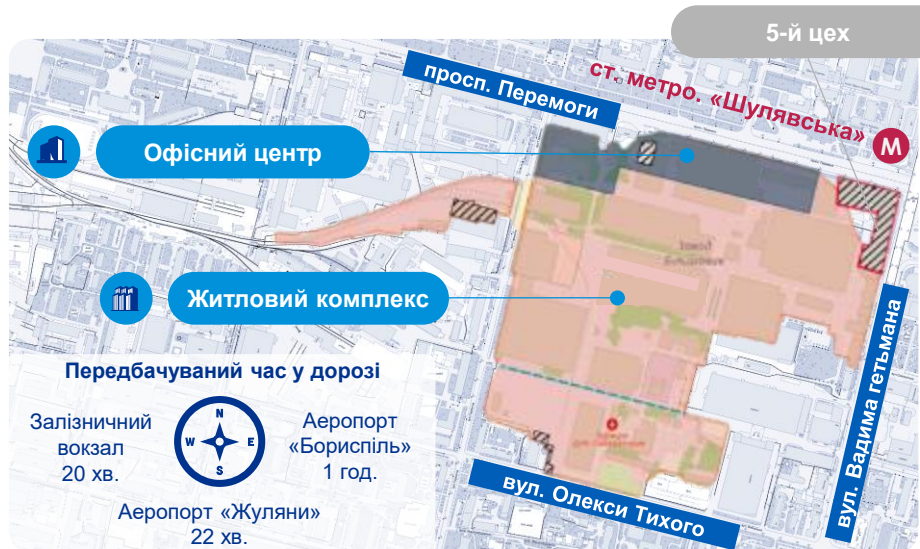
Припущення щодо концепції

В рамках аналізу найкращого та найефективнішого використання була розроблена концепція забудови виходячи з найбільш консервативного виконання Державних будівельних норм, обмежень щодо висоти забудови та максимального насичення території інфраструктурними об'єктами та місцями загального користування. Згідно з даною концепцією загальна корисна площа нерухомості може скласти від 675 тис. м<sup>2</sup>. В той же час, проведений аналіз щільності та висоти забудови для ділянок великого розміру у Києві вказує на те, що корисна площа нерухомості може **значно перевищувати 1 млн м<sup>2</sup>**





Фактори успіху


 Розвинена транспортна система: просп. Перемоги, вул. Вадима Гетьмана, зупинки автобусних та тролейбусних маршрутів та ст. метро «Шулявська»

 Розташування в безпосередній близькості від центральної міської зони



### Умовні позначення:

-  Територія, що підлягає комплексній забудові житловими будівлями
-  Територія, що підлягає комплексній забудові офісними будівлями
-  Інші власники
-  Територія, що буде продана адміністрації міста (не бере участі в концепції забудови)

 Найважливіша інфраструктура у зоні пішохідної доступності: торговельні центри, готелі, школи, дитячі садки, місця громадського харчування тощо





 Велика земельна ділянка, що дає можливість реалізувати стратегічний проект та підходить для поетапного будівництва

## Інвестиційна можливість

# Найефективнішим використанням інших ділянок ПКМЗ є збереження поточного використання





### вул. Вадима Гетьмана, 10/37 (м. Київ)

#### Комерційне використання

-  Відмінна видимість об'єкта з вулиці
-  Розташування ділянки у зоні пішохідної доступності від ст. метро «Шулявська»
-  Близькість від ТЦ «Космополіт» та ТРЦ «Мармелад»
-  Можливість доступу на автомобілі з чотирьох точок





### пров. Чугуївський, 21 (м. Київ)

#### Промислове використання

-  Розташування об'єкта у зоні пішохідної доступності від найближчої ст. метро «Шулявська»
-  Близькість до діючих зупинок автобусних та тролейбусних маршрутів
-  Легкий доступ автомобільним транспортом до міжнародних аеропортів Києва
-  Наявність залізничних колій поруч з ділянкою



### Труханів острів (м. Київ)

#### Розважальний заклад

-  Рекреаційна зона, прямий вихід до річки Десенка
-  Достатній розмір для реалізації проекту задовільного масштабу
-  Наявність неподалік якісних розважальних закладів, що пропонують різноманітні послуги
-  Можливість доступу на автомобілі (по пропусках)





### вул. Маслозаводська, 3 (м. Жашків)

#### Промислове використання

-  Вигідне розташування біля магістралі E95 та наявне залізничне сполучення у місті, лише 120 км від Києва
-  Наявність підприємств з експортним потенціалом
-  На ділянці є промислові будівлі у задовільному стані та всі необхідні комунікації




### База Альбатрос (смт Затока)

#### Оздоровлення та відпочинок

-  Перша лінія з прямим доступом до моря
-  Близькість від центру міста (10 хвилин пішки) та основних туристичних визначних пам'яток
-  Існуюча зупинка маршрутного транспорту на вул. Залізничній
-  Достатній розмір ділянки для реалізації масштабного проекту





### База відпочинку «Десна» (с. Євминка)

#### Оздоровлення та відпочинок

-  Прямий вихід до озера Покал та близькість до річки Десна
-  Розташування у місцевості з красивими краєвидами та вражаючою природою
-  Достатній розмір для реалізації масштабного проекту з ефективним забезпеченням паркінгу на території




### вул. Чапаєва, 35 (с. Шрамківка)

#### Промислове використання

-  Зручне розташування поблизу перетину автодоріг Т2409 та М03, лише 132 км від Києва
-  Достатній розмір, щоб організувати задовільний виробничий майданчик
-  Наявність комунікацій на ділянці
-  Наявність діючих підприємств поблизу

### с. Лозовик

#### Сільськогосподарське використання

-  Зручне розташування в 2,3 км від дороги регіонального значення Т1019 та лише 36,2 км від Києва
-  Наявні промислові будівлі на ділянці у задовільному стані
-  Наявність комунікацій на ділянці

# Поточний стан та тренди на ринку житлової та офісної нерухомості створюють довгострокове сприятливе середовище для забудовників

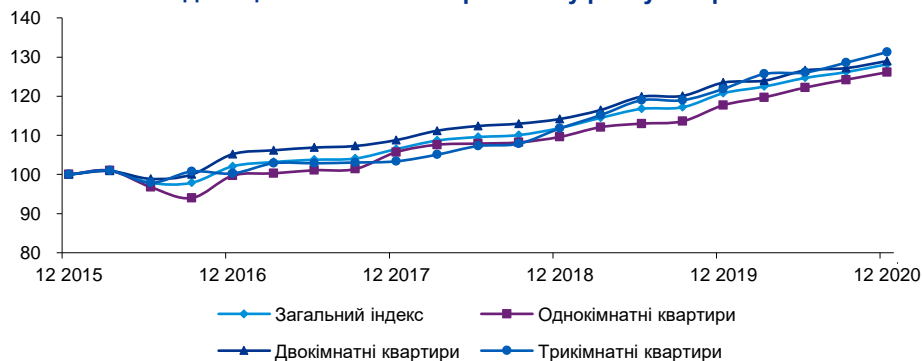
## Житлова нерухомість

- На ринку житлової нерухомості столиці спостерігається ефект відкладеного попиту, що може бути реалізований у наступних роках. Основним фактором впливу на попит залишиться зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами
- У січні 2021 р. Кабінет Міністрів України прийняв постанову, що передбачає компенсацію процентної ставки за іпотечними кредитами до 7% річних
- Згідно з дослідженням, проведеним порталом «Liga.net», прогнозується, що ціни на житлову нерухомість будуть зростати в середньому на 20%. Очікується, що зростання цін буде більш помітним у економ- та комфорт-класі (зростання на 25%), тоді як ціни на нерухомість бізнес- та преміум-класу зростуть на 10-15%

## Офісна нерухомість

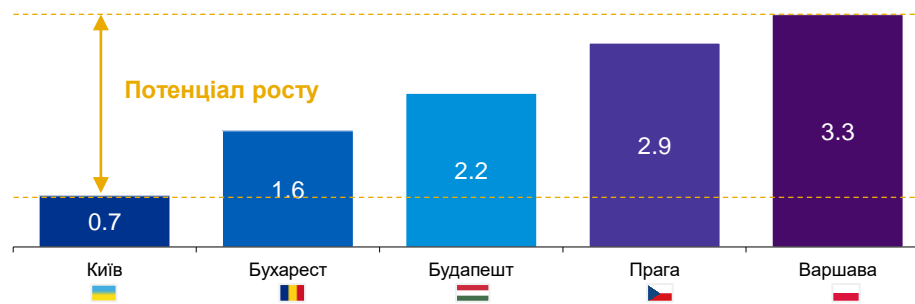
- Пропозиція на ринку офісної нерухомості Києва залишається нижчою, ніж у столицях країн регіону Центральної та Східної Європи. При цьому, різноманітність форматів та рівень якості наявних офісних площ часто не відповідають вимогам орендарів
- Станом на початок 2021 р., переважна більшість компаній у Києві розглядає можливість повернення до роботи в офісі. Крім того, спільне користування робочим місцем все частіше розглядається як доповнення до віддаленої роботи. Як наслідок, прогнозується суттєве збільшення попиту на ринку та зниження рівня вакантності починаючи з четвертого кварталу поточного року
- При цьому, вирішальними факторами привабливості офісних центрів залишиться наявність інфраструктури та доступність сервісів

Індекс цін на житло на первинному ринку в Україні



Примітка: Індекс цін у грудні 2015 року дорівнює 100 (базовий місяць)  
Джерело: Портал «Мінфін»

Орендна площа офісних приміщень на одного мешканця у 2020 р., м<sup>2</sup>



Джерело: Cushman & Wakefield

# Ключові фактори інвестиційної привабливості ПКМЗ

## Унікальна земельна ділянка під забудову

1

Великий земельний комплекс основного виробничого майданчика (близько 35 га) розташований у безпосередній близькості до центральної частини Києва (5 км від вулиці Хрещатик)

## Розвинута навколишня інфраструктура

2

Основний виробничий майданчик знаходиться у місцевості з розвинутою транспортною системою (станція метро «Шулявська», проспект Перемоги, вулиця Вадима Гетьмана, мала окружна дорога) та соціальною інфраструктурою (торгівельні центри, парки, місця громадського харчування тощо)

## Ідеальне місце для житлово-офісного кварталу

3

Поєднання відмінного місця розташування та великого розміру ділянок дають змогу створити багатофункціональний комплекс за сучасною концепцією «місто в місті» («15-хвилинне місто»)

## Сприятливі умови на ринку нерухомості Києва

4

Сектор офісної та житлової нерухомості залишається структурно ненасиченим порівняно з іншими столицями країн Центральної та Східної Європи з точки зору загальної кількості офісного та житлового фонду, різноманітності форматів та якості доступних об'єктів

## Помірні попередні вимоги до інвестора

5

Приватизаційні умови, ймовірно, будуть передбачати наступні вимоги до інвестора (1) зберегти виробництво протягом 3-х років на Жашківважмашбуд, (2) виконати умови колективного договору щодо утримання та вихідної допомоги персоналу та (3) погасити податковий борг, штрафи та пені ПКМЗ

## Інші потенційні вигоди

6

- Отримання коштів від Київської міської ради за будівлі та землю цеху №5 основного виробничого майданчика
- Отримання доходів від використання або продажу інших земельних ділянок ПКМЗ





© 2021 ТОВ «КПМГ-Україна», компанія, зареєстрована згідно із законодавством України, член глобальної організації незалежних фірм KPMG, що входять до KPMG International Limited, приватної англійської компанії з відповідальністю, обмеженою гарантіями своїх учасників. Усі права застережені. Надруковано в Україні.