

Рейтинговий звіт BDKM 002-004 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Броварський домобудівний комбінат «Меркурій»			
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою			
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові звичайні незабезпечені облігації			
Обсяг випуску:	серій:			
	G - 2 000 000 грн.	H - 3 000 000 грн.	I - 5 000 000 грн.	J - 7 777 700 грн.
	K - 2 000 000 грн.	L - 3 000 000 грн.	M - 6 000 000 грн.	N - 10 983 000 грн.
	O - 2 000 000 грн.	P - 3 000 000 грн.	Q - 6 000 000 грн.	R - 8 421 600 грн.
	на загальну суму: 59 182 300 грн.			
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій G-R – 50,00 грн.			
Кількість облігацій:	серій:			
	G - 40 000 штук	H - 60 000 штук	I - 100 000 штук	J - 155 554 штуки
	K - 40 000 штук	L - 60 000 штук	M - 120 000 штук	N - 219 660 штук
	O - 40 000 штук	P - 60 000 штук	Q - 120 000 штук	R - 168 432 штуки
	загальною кількістю: 1 183 646 штук			
Термін розміщення:	• серій G, K, O – з 12.12.2008 р. по 11.12.2009 р. • серій H, L, P – з 15.01.2009 р. по 14.01.2010 р. • серій I, M, Q – з 02.03.2009 р. по 01.03.2010 р. • серій J, N, R – з 04.05.2009 р. по 03.05.2010 р.			
Термін обігу:	• серій G-R – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 22.02.2011 р.			
Термін погашення:	• серій G-R – з 23.02.2011 р. по 30.09.2011 р.			
Рейтингова дія:	оновлення			
Дата визначення:	28.08.2008 р.			
Дата оновлення:	23.06.2009 р.			
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB-			
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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Броварський домобудівний комбінат «Меркурій» 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	28.08.2008	16.12.2008	26.03.2009	23.06.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBBB** характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

Прогноз «негативний» вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Броварський домобудівний комбінат «Меркурій» підтримується:

- досвідом Емітента з реалізації проектів будівництва житлових будинків: з 2003 року компанія як Замовник, Інвестор та Генпідрядник ввела в експлуатацію 13 житлових будинків загальною площею 78,3 тис. кв. м;
- наявністю у Емітента досвіду дострокового погашення облігацій серії Е шляхом передачі їх власникам житлових приміщень;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей та структурних підрозділів (у т.ч. виробництво залізобетону та цегли), які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Броварський домобудівний комбінат «Меркурій» обмежується:

- початковою стадією реалізації проекту будівництва житлового комплексу № 2 ІІ черги багатоквартирної житлової забудови кварталу Олімпійський у м. Броварах, подальша реалізація якого планується за рахунок позикових коштів, доступ до яких в умовах складної ситуації на фінансовому ринку, є обмеженим;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	336 369,1	345 080,4	343 655,8	168 274,0	161 484	171 890
Власний капітал	80 445,6	80 778,0	88 599,3	86 900,9	97 981	100 680
Дебіторська заборгованість	8 598,0	8 361,5	13 137,3	11 939,6	13 593	15 164
Поточні зобов'язання	205 714,7	217 411,9	208 125,2	34 514,8	34 264	31 377
Товарно-матеріальні запаси	208 551,4	218 029,3	214 275,4	70 203,7	68 338	68 024
в т.ч. незавершене виробництво	191 909,3	201 782,2	198 007,0	41 491,6	41 103	43 971

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2008
Чистий дохід від реалізації продукції	24 435,9	27 948,7	5 155,1	28 868,6	28 277,0	206 176	8 205
Собівартість реалізованої продукції	18 159,1	20 010,4	3 562,6	18 180,8	19 632,0	179 180	4 388
Фінансові результати від операційної діяльності	3 118,8	3 117,2	1 592,5	8 485,8	6 547,0	21 905	2 900
Чистий прибуток (збиток)	2 164,5	2 449,7	557,0	8 602,8	7 129,0	18 504	2 924

ТОВ «БДК «Меркурій» займається розробкою проектів будівництва та будівництвом житлових будинків у Київській та Черкаській областях. З 1994 року підприємство почало виробляти залізобетонні вироби та конструкції для використання їх у власному будівництві. У 1995 році розпочато випуск цегли. Підприємство ввело в експлуатацію більш ніж 500 тис. кв. м житла.

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. Згідно зі статистичними даними, в січні-березні 2009 року будівельними підприємствами Київської області виконано будівельних робіт власними силами на 223,1 млн. грн., що на 58,4% менше, ніж у січні-березні 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-березні 2009 року, порівняно з січнем-березнем 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Скоротили обсяги будівництва порівняно з січнем-березнем 2008 року підприємства 19 районів та 9 міст області.

ТОВ «БДК «Меркурій» має досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів. З метою фінансування будівництва ТОВ «БДК «Меркурій» здійснило випуск цільових облігацій серій G-R загальною номінальною вартістю 59 182 300,0 тис. грн. Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування робіт з будівництва секцій 2.1, 2.2, 2.3 9-секційного житлового комплексу № 2 П черги багатоквартирної житлової забудови кварталу Олімпійський у м. Броварах Київської області. На кінець I кварталу 2009 року обсяг фінансування проекту будівництва комплексу становив 2 700,4 тис. грн. Станом на 01.04.2009 р. на об'єкті будівництва розпочато земляні роботи, розпочато улаштування котловану, вдавлювання паль, огорожі, прокладки кабелю до ТП, під'їзних доріг

Протягом I кварталу 2009 року відбулося збільшення валюти балансу на 10 406,0 тис. грн. – до 171 890,0 тис. грн. за рахунок переважно довгострокових фінансових інвестицій. Активи ТОВ «БДК «Меркурій» сформовані переважно оборотними активами, розмір яких станом на 31.03.2009 р. дорівнював 94 670,0 тис. грн. (55% валюти балансу). Протягом I кварталу 2009 року оборотні активи збільшились на 2 235,0 тис. грн. На кінець аналізованого періоду оборотні активи представлені такими основними статтями: «Товарно-матеріальні запаси» (68 024,0 тис. грн., або 72% оборотних активів); «Грошові кошти» – залишки грошових коштів на поточних рахунках у банках та у касі компанії, на кінець аналізованого періоду обсяг цієї статті дорівнював 7 475,0 тис. грн., або 8% оборотних активів.

Необоротні активи компанії протягом I кварталу 2009 року збільшились на 8 171,0 тис. грн. – до 77 220,0 тис. грн. (82% валюти балансу) за рахунок довгострокових фінансових інвестицій (придбання цінних паперів). Станом на 31.03.2009 р. необоротні активи складаються переважно з таких основних статей: «Основні засоби» – 67 745,0 тис. грн. (88% необоротних активів, власні житлові квартири у побудованих житлових будинках, виробничі потужності заводу залізобетонних виробів, цегляного заводу, будинки офісу, виробництва і складів

компанії, тощо); «Довгострокові фінансові інвестиції» становлять 8 892,0 тис. грн. та представлені цінними паперами.

Поточні зобов'язання становили 31 377,0 тис. грн. (або 18% валюти балансу). Станом на 31.03.2009 р. поточні зобов'язання сформовані такими статтями: «Короткострокова кредиторська заборгованість» – 16 965,0 тис. грн. (54% поточних зобов'язань). Стаття сформована: заборгованістю за отриманими товарами та послугами – 3 516,0 тис. грн.; з одержаних авансів на виконання будівельно-монтажних робіт з будівництва – 9 787,0 тис. грн., заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 2 945,0 тис. грн.; «Короткострокові банківські кредити» – 7 525,0 тис. грн. (24% поточних зобов'язань); «Векселі видані» – предметом заборгованості є виконані будівельно-монтажні роботи на суму 5 350,0 тис. грн., термін погашення – I квартал 2010 року. Довгострокові зобов'язання станом на 31.03.2009 р. дорівнювали 39 833,0 тис. грн. (23% валюти балансу) та сформовані забезпеченням виплат персоналу – 683,0 тис. грн., та іншими довгостроковими фінансовими зобов'язаннями з розміщених облігацій серій А, С, D за відповідними житловими об'єктами: вул. Декабристів, 46, вул. Богдана Хмельницького, 72, вул. Шевченка, 4а, а також облігацій другого випуску: G, K, L, O, P (багатоквартирна житлова забудова (II черга) кварталу Олімпійський) – на загальну суму 39 150,0 тис. грн. За підсумками I кварталу 2009 року чистий прибуток, отриманий компанією у результаті господарської діяльності, склав 2 924,0 тис. грн.

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій серій G-R, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування робіт з будівництва секцій 2.1, 2.2, 2.3 9-секційного житлового комплексу № 2 II черги багатоквартирної житлової забудови кварталу Олімпійський у м. Броварах Київської області. Станом на 01.04.2009 р. облігації серій G, K, O, L, P розміщені на суму 12 000,0 тис. грн., розміщення облігацій інших серій не здійснювалось.

Станом на 31.03.2009 р. компанія має заборгованість за облігаціями попереднього випуску серій А, С, D на суму 27 149,5 тис. грн. Станом на поточну дату випуск облігацій серій А (розпорядження ДКЦПФР від 06.05.2009 р. №171-С-О), С, D (розпорядження ДКЦПФР від 06.05.2009 р. №172-С-О та № 173-С-О відповідно) скасовано (об'єкт фінансування введено в експлуатацію). Випуск облігацій серії Е скасовано 20.02.2008 р. (об'єкт фінансування введено в експлуатацію, розпорядження ДКЦПФР від 20.02.2008 р. №29-С-О), випуск облігації серії F скасовано 08.06.2007 р. (розміщення облігацій не здійснювалось) у зв'язку із закінченням терміну розміщення. Випуск облігацій серій В було скасовано 27.11.2008 р у зв'язку з їх погашенням шляхом надання власникам відповідних площ (об'єкт фінансування введено в експлуатацію, розпорядження ДКЦПФР від 27.11.2008 р. №240-С-О).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «БДК «Меркурій» підтверджено на рівні **uaBBB-**, прогноз «**негативний**».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу
моніторингу рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ТОВ «ДБК «Меркурій», тис. грн.

Актив	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	75 574,5	75 346,9	74 833,0	74 024,9	69 049	77 220
Нематеріальні активи	7,9	5,7	3,5	1,3	0	7
Незавершене будівництво	310,7	481,2	600,9	127,0	602	576
Основні засоби	70 099,5	69 703,6	69 072,2	68 740,2	68 281	67 745
Довгострокові фінансові інвестиції	5 156,4	5 156,4	5 156,4	5 156,4	166	8 892
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
II. Оборотні активи	260 794,6	269 724,0	268 816,5	94 228,1	92 435	94 670
Запаси	208 551,4	218 029,3	214 275,4	70 203,7	68 338	68 024
Дебіторська заборгованість за товари:	3 333,0	3 162,4	8 752,9	6 803,5	8 084	9 221
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	431,5	667,7	56,1	0,0	50	477
за виданими авансами	581,9	574,0	690,3	688,3	545	350
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 251,6	3 957,4	3 638,0	4 447,8	4 914	5 116
Грошові кошти та їх еквіваленти:	8 347,1	7 184,8	7 237,5	7 256,6	6 519	7 475
Інші оборотні активи	35 298,1	36 148,4	34 166,3	4 828,2	3 985	4 007
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	9,5	6,3	21,0	0	0
Баланс	336 369,1	345 080,4	343 655,8	168 274,0	161 484	171 890
Пасив						
I. Власний капітал	80 445,6	80 778,0	88 599,3	86 900,9	97 981	100 680
Статутний капітал	555,0	555,0	555,0	555,0	485	485
Інший додатковий капітал	75 044,1	74 819,5	74 595,0	74 370,5	74 146	73 921
Резервний капітал	53,2	53,2	53,2	53,2	53	53
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	4 793,3	5 350,3	13 396,1	11 922,2	23 297	26 221
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	525,2	559,1	599,9	648,3	683	683
Забезпечення виплат персоналу	525,2	559,1	599,9	648,3	683	683
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	49 683,6	46 331,4	46 331,4	46 210,0	28 556	39 150
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	49 683,6	46 331,4	46 331,4	46 210,0	28 556	39 150
IV. Поточні зобов'язання	205 714,7	217 411,9	208 125,2	34 514,8	34 264	31 377
Короткострокові кредити банків	4 278,3	4 735,4	5 701,2	7 950,0	7 595	7 525
Векселі видані	3 941,2	6 809,7	5 826,1	5 826,1	5 350	5 350
Кредиторська заборгованість за товари	8 780,0	12 247,6	5 145,3	4 777,0	3 931	3 516
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	186 742,6	191 707,5	187 954,0	13 443,0	10 974	9 787
з бюджетом	219,7	101,8	915,1	545,9	2 708	2 945
зі страхування	222,7	227,0	324,6	337,4	190	209
з оплати праці	446,6	512,5	1 092,4	693,9	782	508
Інші поточні зобов'язання	1 083,6	1 070,4	1 166,5	941,5	2 734	1 537
Баланс	336 369,1	345 080,4	343 655,8	168 274,0	161 484	171 890

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ДБК «Меркурій», тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	27 948,7	5 155,1	28 868,6	28 277,0	206 176	8 205
Собівартість реалізованої продукції	20 010,4	3 562,6	18 180,8	19 632,0	179 180	4 388
Валовий прибуток	7 938,3	1 592,5	10 687,8	8 645,0	26 996	3 817
Адміністративні витрати	4 809,7	1 246,3	2 532,4	2 463,0	5 514	1 066
Інші операційні доходи	2 853,5	541,5	883,9	694,0	1 696	368
Інші операційні витрати	2 864,9	234,7	553,5	329,0	1 273	219
Фінансові результати від операційної діяльності	3 117,2	653,0	8 485,8	6 547,0	21 905	2 900
Фінансові витрати	828,2	247,1	526,1	580,0	1 532	371
Інші доходи	3 942,9	981,3	1 416,5	1 139,0	2 263	462
Інші витрати	3 563,7	830,2	1 203,6	407,0	4 792	341
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	2 668,2	557,0	8 715,0	7 237,0	18 909	2 924
Податок на прибуток	218,5	0,0	112,2	108,0	405	0
Чистий прибуток (збиток)	2 449,7	557,0	8 602,8	7 129,0	18 504	2 924



Хід робіт на об'єкті будівництва (II черга забудови кварталу Олімпійський) у м. Броварах Київської обл. станом на 14.05.2009 р.