

Рейтинговий звіт NBDK 002-021 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПрАТ «Національна будівельна компанія»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серія D – 25 355 220,0 грн. серія E – 25 355 220,0 грн. серія F – 25 355 220,0 грн. на загальну суму: 76 065 660,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій D-F - 330,0 грн.
Кількість:	серія D – 76 834 шт. серія E – 76 834 шт. серія F – 76 834 шт. загальною кількістю: 230 502 шт.
Термін розміщення:	серій D-F - з 01.02.2007 р. по 31.10.2010 р.
Термін обігу:	серій D-F - з 01.02.2007 р. по 30.11.2010 р.
Термін погашення:	серій D-F - з 01.12.2010 р. по 31.05.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.09.2006 р.
Дата оновлення:	23.08.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

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 ПрАТ «Національна будівельна компанія» за II квартал та I півріччя 2011 року загалом, 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

Дата	07.09.2006	31.05.2007	24.03.2009	30.06.2010	23.09.2010	01.02.2011	18.08.2011	23.03.2012	23.08.2012
Рівень рейтингу:	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaCCC	uaCCC
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується дуже низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Існує потенційна імовірність дефолту.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги рівнів **uaCCC** враховують можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк понад 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПрАТ «Національна будівельна компанія» підтримується:

- введенням в експлуатацію ж/б №33 у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі, а також ступенем будівельної готовності ж/б №34, 35 - 52% та 21% відповідно, житлові приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій D, E, F;
- досвідом погашення цільових облігацій серій А, В, С.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ПрАТ «Національна будівельна компанія» обмежується:

- значною затримкою виконання будівельних робіт за житловими будинками № 34, №35, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента за цільовими облігаціями;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Активи	335 393	315 318	316 540	318 758	284 338	284 100	272 900	262 865
Власний капітал	21 770	10 039	(36 261)	(41 646)	(57 671)	(53 214)	(58 953)	(66 893)
Дебіторська заборгованість	93 004	94 058	114 979	119 065	118 544	143 748	120 404	124 774
Кредиторська заборгованість	14 065	10 868	16 409	15 259	16 942	11 371	8 223	10 737
Запаси	67 253	61 512	54 584	61 668	47 245	47 245	61 790	58 881

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «Національна будівельна компанія»

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації	229 285	64 038	21 482,0	37 900	81 262	112 055	7 092	22 037
Собівартість	196 102	70 646	23 003,0	37 483	90 061	112 510	5 402	20 875
Валовий прибуток (збиток)	33 183	(6 608)	(1 521)	417	(8 799)	(455)	1 690	1 162
Операційний прибуток (збиток)	26 325	(9 472)	(2 849)	(1 924)	(11 424)	(6 341)	838	(349)
Чистий прибуток (збиток)	18 841	(11 731)	(9 033)	(14 418)	(30 443)	(25 986)	(5 739)	(13 679)

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «Національна будівельна компанія»

ПрАТ «Національна будівельна компанія» було зареєстровано Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією 30.06.2004 р. Основними напрямками діяльності компанії є надання послуг підрядних та генпідрядних робіт з будівництва об'єктів нерухомості, а також залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва та реалізація об'єктів.

Для провадження будівельної діяльності ПрАТ «Національна будівельна компанія» було отримано відповідну Ліцензію, видану Міністерством регіонального розвитку та будівництва України за №32-Л від 15.08.2007 р. (серії АВ № 357484).

На сьогодні ПрАТ «Національна будівельна компанія» як генпідрядник та інвестор реалізовує проект будівництва багатоквартирних житлових будинків № 28 (секції №№ 1,2,3,4); № 26 (секції №№ 1, 2, 3); будинків №№ 33, 34, 35; адміністративного будинку №36 і паркінгу (будинок №37) у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі. З метою фінансування будівництва житлових будинків №33, 34, 35 ПрАТ «Національна будівельна компанія» здійснило випуск цільових облігацій серій D, E, F загальним номінальним обсягом 76 065,7 тис. грн. Станом на кінець червня 2011 року житловий будинок №33 введено в експлуатацію, ступінь будівельної готовності житлового будинку №34 становив 52%, житлового будинку №35 – 21%.

Станом на 30.06.2011 р. валюта балансу ПрАТ «НБК» дорівнювала 262 865,0 тис. грн. (-10 035,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду за рахунок передачі збудованих об'єктів нерухомості, продажу цінних паперів, у пасиві – за рахунок погашення цільових облігацій). У II кварталі 2011 року джерелами формування активів підприємства виступали позикові та залучені ресурси.

За підсумками I півріччя 2011 року доходи підприємства було переважно сформовано коштами, які надійшли від здійснення будівельно-монтажних робіт, продажу об'єктів нерухомості. Витрати, компанії, відповідно, склались з собівартості надання будівельних послуг, продажу нерухомості, а також з амортизації дисконту за облігаціями. В цілому, за результатами I півріччя 2011 року ПрАТ «НБК» отримало чистий збиток у обсязі 13 679,0 тис. грн.

ПрАТ «НБК» здійснило два випуски цільових облігацій: I випуск облігацій серій А, В, С на суму 101 278 531,2 грн. та II випуск серій D, E, F на суму 76 065 660,0 грн. Крім того, у липні 2007 року було зареєстровано випуск дисконтних облігацій серій G, H, I, J, K (свідоцтва №№334-337/2/07 від 11.07.2007 р.) номінальною вартістю 500 000,0 тис. грн. (Таблиця 4.1). Поручителем за випусками облігацій виступає ЗАТ «Генеральний страховий фонд».

На сьогодні облігації серій А, В, С погашено у повному обсязі (Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випусків облігацій №383-С-О від 04.11.2009 р., №39-С-О від 02.02.2010 р., №183-С-О від 04.06.2010 р.). Згідно з умовами випуску, погашення цільових облігацій серій D, E, F було передбачено у період з 01.12.2010 р. по 31.05.2011 р., облігації не було погашено у повному обсязі у зв'язку з затримкою у будівництві відповідних об'єктів, яке на сьогодні продовжується.

Загалом, станом на 30.06.2011 р. зобов'язання підприємства за облігаціями становили 306 540,0 тис. грн. (станом на 31.03.2011 р. - 313 668,0 тис. грн.), зокрема: серія D – 25 450,0 тис. грн., серія E – 20 550,0 тис. грн., серія F – 24 480,0 тис. грн., серія I – 53 014,0 тис. грн., серія J – 39 729,0 тис. грн., серія G – 57 018,0 тис. грн., серія K – 52 851,0 тис. грн.; серія H – 34 448,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПрАТ «Національна будівельна компанія» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Дані балансу ПрАТ «Національна будівельна компанія», тис. грн.

Актив	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
I. Необоротні активи	29 085	21 575	18 127	16 409	14 638	13 377	12 245
Нематеріальні активи	11	6	3	2	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	480	1 171	1 145	1 129	898	906	621
Основні засоби	28 525	20 364	16 865	15 084	13 701	12 432	11 585
Довгострокові фінансові інвестиції	69	34	114	194	39	39	39
II. Оборотні активи	304 550	292 387	300 271	267 569	269 460	259 521	250 617
виробничі запаси	14 281	10 110	9 371	7 644	5 516	5 671	5 003
незавершене виробництво	51 045	49 176	50 482	37 628	28 311	30 997	36 556
готова продукція	1 927	1 229	1 103	984	822	749	731
товари	0	997	0	989	178	24 373	16 591
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	65 637	58 949	66 630	77 295	80 635	78 928	68 570
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	0	6	0	0	6	0	5
за виданими авансами	25 313	34 166	51 915	40 729	62 446	41 038	55 766
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 054	937	520	520	661	438	433
Поточні фінансові інвестиції	133 176	125 556	105 436	90 635	80 345	66 761	53 377
Грошові кошти та їх еквіваленти	265	56	455	319	300	176	136
Інші оборотні активи	10 852	11 205	13 647	10 826	10 240	10 390	13 449
III. Витрати майбутніх періодів	1 722	980	360	360	2	2	3
IV. Необоротні активи та групи вибуття	36	0	0	0	0	0	0
Баланс	335 393	314 322	318 785	284 338	284 100	272 900	262 865
Пасив							
I. Власний капітал	21 770	(27 228)	(41 648)	(57 671)	(53 214)	(58 953)	(66 893)
Статутний капітал	260	260	360	260	260	260	260
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	21 510	(27 488)	(41 906)	(57 931)	(53 474)	(59 213)	(67 153)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	287 078	326 261	337 762	319 300	316 552	319 106	310 770
IV. Поточні зобов'язання	26 545	15 289	22 642	22 709	20 762	12 747	18 988
Короткострокові кредити банків	8 552	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	867	867	867	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	10 258	8 091	12 310	14 391	7 837	4 343	6 394
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	3 720	1 836	2 003	2 485	3 462	3 802	4 258
з бюджетом	45	28	0	0	30	30	30
зі страхування	0	0	13	15	0	0	17
з оплати праці	42	46	57	51	33	10	38
з учасниками	0	0	0	0	0	38	0
Інші поточні зобов'язання	3 061	4 421	7 383	5 767	9 391	4 524	8 251
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	335 393	314 322	318 785	284 338	284 100	272 900	262 865

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «Національна будівельна компанія»

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ПрАТ «Національна будівельна компанія», тис. грн.

Показник	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий дохід від реалізації	229 285	64 038	21 482	37 900	81 262	112 055	7 092	22 037
Собівартість	196 102	70 646	23 003	37 483	90 061	112 510	5 402	20 875
Валовий прибуток (збиток)	33 183	(6 608)	(1 521)	417	(8 799)	(455)	1 690	1 162
Адміністративні витрати	6 639	2 795	1 307	2 323	3 488	5 434	843	904
Витрати на збут	1 722	920	635	1 184	1 874	3 058	344	587
Інші операційні доходи	503	447	24	99	1 058	267	0	30
Інші операційні витрати	722	516	45	117	195	719	9	50
Операційний прибуток (збиток)	26 325	(9 472)	(2 849)	(1 924)	(11 424)	(6 341)	838	(349)
Фінансові доходи	228	3	0	0	0	1	0	0
Фінансові витрати	1 432	39 124	6 053	12 356	18 865	25 491	6 577	13 289
Інші доходи	43	4	4	4	4	872	0	0
Інші витрати	41	36	30	37	52	54	0	11
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності	25 123	(49 000)	(9 033)	(14 418)	(30 443)	(31 267)	(5 739)	(13 649)
Податок на прибуток	6 282	0	0	0	0	(5 281)	0	30
Чистий прибуток (збиток)	18 841	(48 998)	(9 033)	(14 418)	(30 443)	(25 986)	(5 739)	(13 679)

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «Національна будівельна компанія»