

Рейтинговий звіт NBDK 001-017 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ЗАТ «Національна будівельна компанія»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	серія А – 47 661 860,40 грн.; серія В – 23 997 758,40 грн.; серія С – 29 618 912,40 грн. на загальну суму: 101 278 531,20 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій А, В, С – 212,52 грн.
Кількість:	серія А – 224 270 шт. серія В – 112 920 шт. серія С – 139 370 шт. на загальну суму: 476 560 шт.
Термін обігу:	серія А – з 15.11.2005 р. по 15.01.2009 р. серія В – з 15.11.2005 р. по 31.03.2009 р. серія С – з 15.11.2005 р. по 30.06.2009 р.
Термін розміщення:	серій А, В, С – з 15.11.2005 р. по 01.12.2008 р.
Термін погашення:	серія А – з 16.01.2009 р. по 02.07.2009 р. серія В – з 01.04.2009 р. по 30.09.2009 р. серія С – з 01.07.2009 р. по 15.01.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний
Дата визначення:	24.10.2005 р.
Дата оновлення:	20.11.2009 р.

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 ЗАТ «Національна будівельна компанія» за III квартал та 9 міс. 2009 року загалом, 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	24.10.05	21.06.06	31.05.07	13.09.07	02.12.08	28.05.09	19.11.09	20.11.09
Рівень рейтингу	uaCC+	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	підвищення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

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.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- досвідом погашення облігацій серії А;
- досвідом введення в експлуатацію об'єктів нерухомості, зокрема: введено в експлуатацію будинок № 6 (секції 5-7) за проектом у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі, приміщення в яких передаються в межах погашення цільових облігацій серії В;
- прибутковою діяльністю Емітента (обсяг нерозподіленого прибутку товариства станом на 30.09.2009 р. становив 21,7 млн. грн.).

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

- ризиком масштабності проекту будівництва житлового кварталу у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	46 470,2	82 865,5	201 486,4	335 393	320 335	320 267	323 206
Власний капітал	363,1	829,1	2 929,1	21 770	21 803	21 920	21 927
Дебіторська заборгованість	37 821,8	33 559,6	62 659,7	93 004	79 866	77 349	78 608
Кредиторська заборгованість	42 430,3	42 748,2	32 591,3	14 065	12 294	13 126	12 878
Запаси	2 490,4	6 656,3	32 041,8	67 253	68 839	73 411	76 895

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	46 470,2	105 670,4	155 201,8	229 285	27 077	35 434	45 393
Собівартість	363,1	103 446,1	148 852,0	196 102	25 265	32 474	41 250
Валовий прибуток	37 821,8	2 224,3	6 349,8	33 183	1 812	2 960	4 143
Операційний прибуток (збиток)	42 430,3	572,8	2 872,3	26 325	1 133	1 636	2 036
Чистий прибуток (збиток)	2 490,4	466,0	2 100,0	18 841	33	150	157

Основними напрямками діяльності компанії є надання послуг здійснення 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 ЗАТ «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), строк дії ліцензії – з 15.08.2007 р. по 15.08.2012 р.

На сучасному етапі свого розвитку ТОВ «НБК» реалізовує проект будівництва багатоквартирних житлових будинків № 28 (шість секцій), № 6 (секції №№ 5, 6, 7), № 26 (секції №№ 1, 2, 3), №№ 33, 34 та 35 у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі. Також компанія як підрядник закінчила будівництво 24-поверхового житлового будинку по вул. Героїв Сталінграду, 53Б в Оболонському районі м. Києва та очікує відновлення фінансування для продовження робіт з будівництва монолітно-каркасних будинків на масиві Вигурівщина-Троєщина. Крім цього ТОВ «НБК» виконує субпідрядні роботи за декількома об'єктами. За проектом будівництва багатоквартирних житлових будинків у Святошинському районі м. Києва через недостатність фінансування роботи здійснюються лише за окремими будинками.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно з статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «НБК» зросла на 2 939 тис. грн., або на 0,92% (з 320 267 тис. грн. до 323 206 тис. грн.). Активи товариства формувалися переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним

проектом та фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «НБК» зросла на 2 939 тис. грн., або на 0,92% (з 320 267 тис. грн. до 323 206 тис. грн.). Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства.

ЗАТ «НБК» здійснило два випуски цільових облігацій: перший випуск цільових облігацій серій А, В, С на суму 101 278 531,2 грн. та другий випуск цільових облігацій серій D, E, F на суму 76 065 660,0 грн. Загальний обсяг двох випусків облігацій становить 177 344 191,2 грн. Крім того, в липні 2007 року було зареєстровано випуск дисконтних облігацій серій G, H, I, J, K (тимчасові свідоцтва №№334-337/2/07-Г від 11.07.2007 р) номінальною вартістю 500 млн. грн. Поручителем за вказаними випусками облігацій виступило ЗАТ «Генеральний страховий фонд».

Загалом станом на 30.09.2009 р. зобов'язання товариства за облігаціями склали 270 033 тис. грн., зокрема: серія В – 284,0 тис. грн., серія D – 23 355 тис. грн., серія F – 19 039,0 тис. грн., серія E – 25 355 тис. грн., серія I – 40 000,0 тис. грн., серія I – 40 000,0 тис. грн., серія G – 40 000,0 тис. грн., серія K – 40 000,0 тис. грн.; серія H – 40 000,0 тис. грн. За облігаціями серій А та В у IV кварталі 2008 року розпочалося дострокове погашення. Згідно розпорядження ДКЦПФР №383-С-О від 04.11.09 р. облігації серії А було анульовано.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ЗАТ «Національна будівельна компанія» товариство підтверджено на рівні aaB, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

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

Стаття балансу	30.09.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	76 629,00	201 486,40	335 393	320 335	320 267	323 206
Необоротні активи	19 442,30	27 854,80	29 085	27 368	24 789	23 142
Нематеріальні активи:	4 562,50	0,00	11	10	8	7
Незавершене будівництво	0,0	227,80	480	834	848	1 114
Основні засоби:	14 879,80	27 557,70	28 525	26 434	23 706	21 693
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	69,30	69	90	227	328
Оборотні активи	37 655,30	172 058,60	304 550	292 046	294 573	299 118
виробничі запаси	4 305,70	9 965,20	14 281	12 776	12 060	10 378
незавершене виробництво	0,0	21 520,60	51 045	54 556	59 817	64 712
готова продукція	634,50	556,00	1 927	1 507	1 435	1 473
товари	113,50	0,0	0	0	99	332
Дебіторська заборгованість за товари:	10 864,10	24 258,60	65 637	55 159	50 391	48 283
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2 995,00	1 297,70	0	0	0	0
за виданими авансами	0,0	37 086,20	25 313	22 494	24 923	29 378
із внутрішніх розрахунків	0,0	17,20	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 235,00	0,0	2 054	2 213	2 035	947
Поточні фінансові інвестиції	0,0	55 912,00	133 176	133 176	133 176	131 696
Грошові кошти та їх еквіваленти:	274,00	16 877,80	265	8	114	502
Інші оборотні активи	6 233,50	4 567,30	10 852	10 157	10 523	11 417
Витрати майбутніх періодів	19 531,40	1 573,00	1 722	885	905	946
Необоротні активи та групи вибуття	0	0	36	36	0	0
Пасив	76 629,00	201 486,40	335 393	320 335	320 267	323 206
Власний капітал	468,10	2 929,10	21 770	21 803	21 920	21 927
Статутний капітал	260,00	260,00	260	260	260	260
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	208,10	2 669,10	21 510	21 543	21 660	21 667
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	29 410,30	154 171,20	287 078	282 752	281 441	283 977
Поточні зобов'язання	46 750,60	44 386,10	26 545	15 780	16 906	5 948
Короткострокові кредити банків	0,0	7 751,70	8 552	0	0	0
Векселі видані	0,0	867,00	867	867	867	867
Кредиторська заборгованість за товари	17 250,30	2 599,30	10 258	10 612	8 445	6 887
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	27 403,80	3 720	1 597	4 618	5 948
з бюджетом	53,00	520,70	45	38	23	0
зі страхування	103,50	381,00	0	0	0	0
з оплати праці	211,50	819,50	42	47	40	43
Інші поточні зобов'язання	29 132,30	4 043,10	3 061	2 619	2 913	3 550
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0	0

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс 2009	6 міс 2009	9 міс 2009
Чистий обсяг продажу	55 146,2	105 670,4	155 201,8	229 285	27 077	35 434	45 393
Собівартість	54 031,8	103 446,1	148 852,0	196 102	25 265	32 474	41 250
Валовий прибуток	1 114,4	2 224,3	6 349,8	33 183	1 812	2 960	4 143
Загальні витрати	816,1	1 481,4	3 338,4	6 639	669	1 307	2 085
Інші операційні доходи	66,9	115,3	183,5	503	68	205	345
Інші операційні витрати	209,7	285,4	322,6	722	78	222	367
Операційний прибуток (збиток)	155,5	572,8	2 872,3	26 325	1 133	1 636	2 036
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	228	0	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	123,7	1 432	1 072	1 460	1 848
Інші доходи	0,0	4,7	50,6	43	0	0	0
Інші витрати	6,1	0,0	99,4	41	28	28	33
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	149,4	577,5	2 699,8	25 123	33	148	155
Податок на прибуток	46,3	111,5	599,8	6 282	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	103,1	466,0	2 100,0	18 841	33	150	157



Житлові будинки №№ 1, 2, 3 та торговельний центр з паркінгом



Секції 6-5, 6-6 та 6-7 житлового будинку № 6



Секції 5-11 житлового будинку № 28



Будівельні роботи на секціях 1-4 житлового будинку № 28 станом на середину травня 2009 року



Будівельні роботи на секціях 1-4 житлового будинку № 28 станом на початок листопада 2009 року



Будівельні роботи на секціях 1-3 житлового будинку № 26 станом на середину травня 2009 року



Будівельні роботи на секціях 1-3 житлового будинку № 26 станом на початок листопада 2009 року



Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та № 35 станом на середину травня 2009 року



Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та № 35 станом на кінець серпня 2009 року



Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та № 35 станом на початок листопада 2009 року