

Рейтинговий звіт NBDK 002-020 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПАТ «Національна будівельна компанія»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
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 облигації:	330,0 грн.
Кількість:	серія D – 76 834 шт. серія E – 76 834 шт. серія F – 76 834 шт. на загальну суму: 230 502 шт.
Термін розміщення:	з 01.02.2007 по 31.10.2010 рр.
Термін обігу:	з 01.02.2007 по 30.11.2010 рр.
Термін погашення:	з 01.12.2010 по 31.05.2011 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	07.09.2006 р.
Дата оновлення:	23.03.2012 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 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 ПАТ «Національна будівельна компанія» 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

Дата	07.09.2006	31.10.2005	31.05.2007	24.03.2009	30.06.2010	23.09.2010	01.02.2011	18.08.2011	23.03.2012
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaCCC
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження

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 ПАТ «Національна будівельна компанія» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлового будинку №33 у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі, а також збільшенням ступеню будівельної готовності житлових будинків №34, 35 до 58% та 25% станом на 30.09.2011 р. відповідно (станом на 31.07.2011 р. – 55% та 21%), 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 ПАТ «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
Активи	335 393	315 318	316 540	318 758	284 338	284 100	272 900
Власний капітал	21 770	10 039	(36 261)	(41 646)	(57 671)	(53 214)	(58 953)
Дебіторська заборгованість	93 004	94 058	114 979	119 065	118 544	143 748	120 404
Кредиторська заборгованість	14 065	10 868	16 409	15 259	16 942	11 371	8 223
Запаси	67 253	61 512	54 584	61 668	47 245	47 245	61 790

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

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

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-ЛІ від 15.08.2007 р. (серії АВ № 357484), строк дії ліцензії – з 15.08.2007 р. по 15.08.2012 р.

На сучасному етапі своєї діяльності ПАТ «Національна будівельна компанія» як генпідрядник та інвестор реалізовує проект будівництва багатоквартирних житлових будинків № 28 (секції №№ 1,2,3,4), № 26 (секції №№ 1, 2, 3) та будинки №№ 33, 34, 35, адміністративного будинку №36 і паркінг (будинок №37) у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі. Окрім того, ПАТ «Національна будівельна компанія» як генеральний підрядник здійснювало будівництво будинків №№ 1, 2, 3 у цьому ж районі та продовжує здійснювати будівництво приміщень нежитлового призначення.

З метою фінансування будівництва житлових будинків №33, 34, 35 ПАТ «Національна будівельна компанія» здійснило випуск цільових облігацій серій D, E, F загальним номінальним обсягом 76 065,7 тис. грн. Станом на кінець вересня 2011 року будинок №33 введено в експлуатацію, ступінь будівельної готовності будинку №34 становить 58%, будинку №35 – 25%.

Станом на початок квітня 2011 року на об'єкті по вул. Анрі Барбюса, 37/1 проводяться такі основні будівельні роботи: секції №3 та №5 – введенні в експлуатацію (Сертифікат відповідності КВ №000719 від 02.03.2011 р.); зведення залізобетонного монолітного каркасу: секція №8 – 100%, секція №1 - 47%, секція №2 - 49%. Роботи з зовнішньої та внутрішньої кладки: секція №8 - 97% (станом на 31.12.2010 р. – 96%). Монтаж систем електрозабезпечення: секція №8 – 42% (станом на 31.12.2010 р. - 40%) тощо. Зведення комплексу відбуватиметься трьома чергами, введення всього об'єкта в експлуатацію було заплановано на I квартал 2011 року.

В 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 низьким розміром реальних 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 реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ПАТ «НБК» зменшилась на 11 200,0 тис. грн. до 272 900,0 тис. грн. Активи товариства формувалися переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом та поточних фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу

2011 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. У I кварталі 2011 року діяльність товариства була збитковою. Основним джерелом формування доходів компанії є виконання будівельно-монтажних робіт. Витрати компанії складаються з витрат на придбання будівельних матеріалів, виконання субпідрядних будівельно-монтажних робіт, витрат на оплату праці та інших витрат. Витрати товариства також формувалися за рахунок амортизації дисконту за облігаціями. За підсумками I кварталу 2011 року чисті збитки компанії склали 5 739,0 тис. грн.

ПАТ «НБК» для фінансування поточної діяльності користується кредитами банків, заборгованість за якими станом на 31.03.2011 р. становила 5 438,0 тис. грн.

ПАТ «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-Т від 11.07.2007 р.) номінальною вартістю 500 млн. грн. Поручителем за вказаними випусками облігацій виступило ЗАТ «Генеральний страховий фонд».

Облігації серій А, В, С погашено у повному обсязі (Розпорядження ДКЦПФР №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 умов випуску, погашення цільових облігацій серій D, E, F було заплановано 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 проведенні будівельних робіт на відповідних об'єктах.

Загалом, станом на 31.03.2011 р. зобов'язання товариства за облігаціями становили 313 668,0 тис. грн., зокрема: серія D – 25 435,0 тис. грн., серія E – 22 342,0 тис. грн., серія F – 25 355,0 тис. грн., серія I – 51 716,0 тис. грн., серія J – 47 481,0 тис. грн., серія G – 55 732,0 тис. грн., серія K – 51 567,0 тис. грн.; серія H – 35 040,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ЗАТ «Національна будівельна компанія» знижено до рівня uaССС, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Стаття балансу	2008	2009	I кв. 2010	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011
Актив	335 393	314 322	316 540	318 785	284 338	284 100	272 900
I. Необоротні активи	29 085	21 575	19 759	18 127	16 409	14 638	13 377
Нематеріальні активи	11	6	4	3	2	0	0
Незавершене будівництво	480	1 171	1 171	1 145	1 129	898	906
Основні засоби	28 525	20 364	18 539	16 865	15 084	13 701	12 432
Довгострокові фінансові інвестиції:	69	34	45	114	194	39	39
II. Оборотні активи	304 550	292 387	296 421	300 271	267 569	269 460	259 521
виробничі запаси	14 281	10 110	9 730	9 371	7 644	5 516	5 671
незавершене виробництво	51 045	49 176	43 061	50 482	37 628	28 311	30 997
готова продукція	1 927	1 229	1 132	1 103	984	822	749
товари	0	997	661	0	989	178	24 373
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	65 637	58 949	79 778	66 630	77 295	80 635	78 928
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	0	6	6	0	0	6	0
за виданими авансами	25 313	34 166	34 674	51 915	40 729	62 446	41 038
із внутрішніх розрахунків	0	0	0	0	0	0	
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 054	937	521	520	520	661	438
Поточні фінансові інвестиції	133 176	125 556	116 861	105 436	90 635	80 345	66 761
Грошові кошти та їх еквіваленти	265	56	109	455	319	300	176
Інші оборотні активи	10 852	11 205	9 888	13 647	10 826	10 240	10 390
III. Витрати майбутніх періодів	1 722	980	360	360	360	2	2
IV. Необоротні активи та групи вибуття	36	0	0	0	0	0	0
Пасив	335 393	314 322	316 540	318 758	284 338	284 100	272 900
I. Власний капітал	21 770	(27 228)	(36 261)	(41 648)	(57 671)	(53 214)	(58 953)
Статутний капітал	260	260	260	360	260	260	260
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	21 510	(27 488)	(36 521)	(41 906)	(57 931)	(53 474)	(59 213)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
III. Довгострокові зобов'язання	287 078	326 261	331 921	337 762	319 300	316 552	319 106
IV. Поточні зобов'язання	26 545	15 289	20 880	22 642	22 709	20 762	12 747
Короткострокові кредити банків	8 552	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	867	867	867	867	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	10 258	8 091	13 626	12 310	14 391	7 837	4 343
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	3 720	1 836	1 857	2 003	2 485	3 462	3 802
з бюджетом	45	28	0	0	0	30	30
зі страхування	0	0	0	13	15	0	0
з оплати праці	42	46	59	57	51	33	10
з учасниками	0	0	0	0	0	0	38
Інші поточні зобов'язання	3 061	4 421	4 471	7 383	5 767	9 391	4 524
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0

Джерело: ПАТ «Національна будівельна компанія»

Додаток до рейтингового звіту №2

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

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

Джерело: ПАТ «Національна будівельна компанія»



Будівельні роботи по житловим будинкам № 33, 34, 35 станом на березень 2012 року