

Рейтинговий звіт NBDK 002-017 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.
Номинальна 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
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний
Дата визначення:	07.09.2006 р.
Дата оновлення:	23.09.2010 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 ПАТ «Національна будівельна компанія» за II квартал 2010 р, 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	07.09.06	02.12.08	24.03.09	30.06.10	23.09.10
Рівень рейтингу	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	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 ПАТ «Національна будівельна компанія» підтримується:

- досвідом погашення цільових облігацій серії А, В, С.

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

- затримкою виконання робіт за ж/б №33, 34, 35 по проекту будівництва житлового кварталу у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі, приміщення в яких мають бути передані при погашенні цільових облігацій серій D-F;
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	82 865,5	201 486,4	335 393	315 318	316 540	318 758
Власний капітал	829,1	2 929,1	21 770	10 039	(36 261)	(41 646)
Дебіторська заборгованість	33 559,6	62 659,7	93 004	94 058	114 979	119 065
Кредиторська заборгованість	42 748,2	32 591,3	14 065	10 868	16 409	15 259
Запаси	6 656,3	32 041,8	67 253	61 512	54 584	61 668

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	105 670,4	155 201,8	229 285	64 038	21 482,0	37 900
Собівартість	103 446,1	148 852,0	196 102	70 646	23 003,0	37 483
Валовий прибуток	2 224,3	6 349,8	33 183	(6 608)	(1 521)	417
Операційний прибуток (збиток)	572,8	2 872,3	26 325	(9 472)	(2 849)	(1 924)
Чистий прибуток (збиток)	466,0	2 100,0	18 841	(11 731)	(9 033)	(14 418)

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.

У першому півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 18,5% – до 3 632,2 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Протягом січня-червня поточного року кількість угод купівлі-продажу житлової нерухомості у місті Києві відносно аналогічного періоду попереднього року зросла, хоча пропозиція все ж таки значно перевищує попит. Ціни після падіння 2009 року дещо стабілізувалися, у 2010 році значного коливання цін не очікується. На первинному ринку зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. Значного 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 II кварталу 2010 року валюта балансу ПАТ «НБК» збільшилася на 2 218 тис. грн., або на 0,7% (з 316 540 тис. грн. до 318 758 тис. грн.). Активи товариства формувалися переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом та фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. За результатами 6 міс. 2010 року діяльність товариства також була збитковою. Основним джерелом формування доходів компанії є виконання будівельно-монтажних робіт. Витрати компанії складаються з витрат на придбання будівельних матеріалів, витрат на оплату праці та інших витрат. Витрати товариства також формувалися за рахунок амортизації дисконту за облігаціями. За підсумками аналізованого періоду збиток компанії від власної діяльності склав 14 418 тис. грн.

ЗАТ «НБК» користується кредитами банків. Станом на 30.06.2010 р. заборгованість за кредитом становить 8 552 тис. грн.

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

Загалом станом на 30.06.2010 р. зобов'язання товариства за облігаціями склали 323 858 тис. грн., зокрема: серія D – 25 355 тис. грн., серія F – 25 355,3 тис. грн., серія E – 25 355 тис. грн., серія I – 48 001,0 тис. грн., серія J – 48 336,0 тис. грн., серія G – 52 032,0 тис. грн., серія K – 47 887,0 тис. грн.; серія H – 51 537,0 тис. грн. За облігаціями серій А та В у IV кварталі 2008 року розпочалося дострокове погашення. Згідно з розпорядженням ДКЦПФР №383-С-О від 04.11.09 р. облігації серії А було анульовано. Згідно з розпорядженням ДКЦПФР №39-С-О від 02.02.10 р. облігації серії В було анульовано. Згідно з розпорядженням ДКЦПФР №183-С-О від 04.06.10 р. облігації серії С було анульовано.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

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

Стаття балансу	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Актив	201 486,40	335 393	314 322	316 540	318 785
Необоротні активи	27 854,80	29 085	21 575	19 759	18 127
Нематеріальні активи:	0,00	11	6	4	3
Незавершене будівництво	227,80	480	1 171	1 171	1 145
Основні засоби:	27 557,70	28 525	20 364	18 539	16 865
Довгострокові фінансові інвестиції:	69,30	69	34	45	114
Оборотні активи	172 058,60	304 550	292 387	296 421	300 271
виробничі запаси	9 965,20	14 281	10 110	9 730	9 371
незавершене виробництво	21 520,60	51 045	49 176	43 061	50 482
готова продукція	556,00	1 927	1 229	1 132	1 103
товари	0,0	0	997	661	0
Дебіторська заборгованість за товари:	24 258,60	65 637	58 949	79 778	66 630
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	1 297,70	0	6	6	0
за виданими авансами	37 086,20	25 313	34 166	34 674	51 915
із внутрішніх розрахунків	17,20	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	2 054	937	521	520
Поточні фінансові інвестиції	55 912,00	133 176	125 556	116 861	105 436
Грошові кошти та їх еквіваленти:	16 877,80	265	56	109	455
Інші оборотні активи	4 567,30	10 852	11 205	9 888	13 647
Витрати майбутніх періодів	1 573,00	1 722	980	360	360
Необоротні активи та групи вибуття	0	36	0	0	0
Пасив	201 486,40	335 393	314 322	316 540	318 758
Власний капітал	2 929,10	21 770	(27 228)	(36 261)	(41 648)
Статутний капітал	260,00	260	260	260	360
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 669,10	21 510	(27 488)	(36 521)	(41 906)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	154 171,20	287 078	326 261	331 921	337 762
Поточні зобов'язання	44 386,10	26 545	15 289	20 880	22 642
Короткострокові кредити банків	7 751,70	8 552	0	0	0
Векселі видані	867,00	867	867	867	867
Кредиторська заборгованість за товари	2 599,30	10 258	8 091	13 626	12 310
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	27 403,80	3 720	1 836	1 857	2 003
з бюджетом	520,70	45	28	0	0
зі страхування	381,00	0	0	0	13
з оплати праці	819,50	42	46	59	57
Інші поточні зобов'язання	4 043,10	3 061	4 421	4 471	7 383
Доходи майбутніх періодів	0,0	0	0	0	0

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

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	105 670,4	155 201,8	229 285	64 038	21 482	37 900
Собівартість	103 446,1	148 852,0	196 102	70 646	23 003	37 483
Валовий прибуток	2 224,3	6 349,8	33 183	(6 608)	(1 521)	417
Загальні витрати	1 481,4	3 338,4	6 639	2 795	1 307	2 323
Інші операційні доходи	115,3	183,5	503	447	24	99
Інші операційні витрати	285,4	322,6	722	516	45	117
Операційний прибуток (збиток)	572,8	2 872,3	26 325	(9 472)	(2 849)	(1 924)
Фінансові доходи	0,0	0,0	228	3	0	0
Фінансові витрати	0,0	123,7	1 432	39 124	6 053	12 356
Інші доходи	4,7	50,6	43	4	4	4
Інші витрати	0,0	99,4	41	36	30	37
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	577,5	2 699,8	25 123	(49 000)	(9 033)	(14 418)
Податок на прибуток	111,5	599,8	6 282	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	466,0	2 100,0	18 841	(48 998)	(9 033)	(14 418)



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



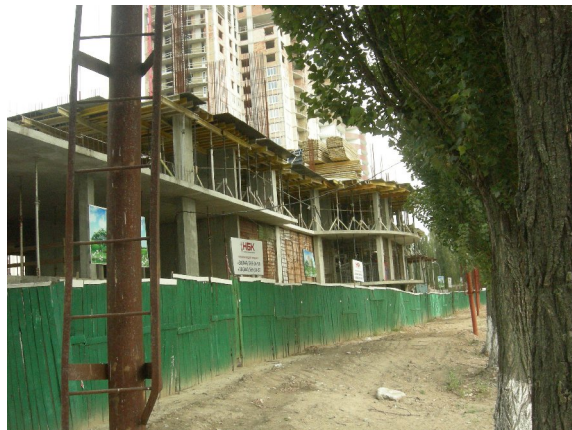
Секції 6-5, 6-6 та 6-7 житлового будинку № 6



Секції 5-11 житлового будинку № 28



Будівельні роботи на секціях 1-4 житлового будинку № 28 станом на кінець березня 2010 року



Будівельні роботи на секціях 1-4 житлового будинку № 28 станом на початок вересня 2010 року



Будівельні роботи на секціях 1-3 житлового будинку № 26 станом на кінець травня 2010 року



Будівельні роботи на секціях 2-3 житлового будинку № 26 станом на початок вересня 2010 року



Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та № 35 станом на кінець березня 2010 року



Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та № 35 станом на початок вересня 2010 року

