

Рейтинговий звіт NBDK 002-015 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 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:	23.03.2010 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 ЗАТ «Національна будівельна компанія» за IV квартал та 2009 рік 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	07.09.06	30.09.08	02.12.08	24.03.09	19.11.09	23.03.10
Рівень рейтингу	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	підтвердження	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 ЗАТ «Національна будівельна компанія» підтримується:

- досвідом погашення цільових облігацій серії А та В;

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «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;
- 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	30.09.2009	31.12.2009
Активи	46 470,2	82 865,5	201 486,4	335 393	323 206	315 318
Власний капітал	363,1	829,1	2 929,1	21 770	21 927	10 039
Дебіторська заборгованість	37 821,8	33 559,6	62 659,7	93 004	78 608	94 058
Кредиторська заборгованість	42 430,3	42 748,2	32 591,3	14 065	12 878	10 868
Запаси	2 490,4	6 656,3	32 041,8	67 253	76 895	61 512

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	46 470,2	105 670,4	155 201,8	229 285	45 393	64 038
Собівартість	363,1	103 446,1	148 852,0	196 102	41 250	70 646
Валовий прибуток	37 821,8	2 224,3	6 349,8	33 183	4 143	(6 608)
Операційний прибуток (збиток)	42 430,3	572,8	2 872,3	26 325	2 036	(9 472)
Чистий прибуток (збиток)	2 490,4	466,0	2 100,0	18 841	157	(11 731)

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.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від поживлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку. Загалом в Києві нараховується біля 200 будівельних об'єктів, що передбачають зведення багатоквартирних житлових будинків. Протягом року роботи на більшості з них були зупинені або відбувалися ледь помітними темпами. Активні роботи йшли лише на окремих майданчиках.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «НБК» скоротилася на 7 888 тис. грн., або на 2,44% (з 323 206 тис. грн. до 315 318 тис. грн.). Активи товариства формувалися переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом та фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Починаючи з 2005 року, господарська діяльність ЗАТ «Національна будівельна компанія» була прибутковою. Проте за результатами 2009 року товариство отримало збитки. За підсумками року збиток компанії від власної діяльності склав 11 731 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-Г від 11.07.2007 р) номінальною вартістю 500 млн. грн. Поручителем за вказаними випусками облігацій виступило ЗАТ «Генеральний страховий фонд».

Загалом станом на 31.12.2009 р. зобов'язання товариства за облігаціями склали 276 066 тис. грн., зокрема: серія D – 23 355 тис. грн., серія F – 25 355,3 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 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.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

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

Стаття балансу	30.09.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Актив	76 629,00	201 486,40	335 393	323 206	315 318
Необоротні активи	19 442,30	27 854,80	29 085	23 142	21 951
Нематеріальні активи:	4 562,50	0,00	11	7	6
Незавершене будівництво	0,0	227,80	480	1 114	1 171
Основні засоби:	14 879,80	27 557,70	28 525	21 693	20 364
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	69,30	69	328	410
Оборотні активи	37 655,30	172 058,60	304 550	299 118	292 387
виробничі запаси	4 305,70	9 965,20	14 281	10 378	10 110
незавершене виробництво	0,0	21 520,60	51 045	64 712	49 176
готова продукція	634,50	556,00	1 927	1 473	1 229
товари	113,50	0,0	0	332	997
Дебіторська заборгованість за товари:	10 864,10	24 258,60	65 637	48 283	58 949
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	2 995,00	1 297,70	0	0	6
за виданими авансами	0,0	37 086,20	25 313	29 378	34 166
із внутрішніх розрахунків	0,0	17,20	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 235,00	0,0	2 054	947	937
Поточні фінансові інвестиції	0,0	55 912,00	133 176	131 696	125 556
Грошові кошти та їх еквіваленти:	274,00	16 877,80	265	502	56
Інші оборотні активи	6 233,50	4 567,30	10 852	11 417	11 205
Витрати майбутніх періодів	19 531,40	1 573,00	1 722	946	980
Необоротні активи та групи вибуття	0	0	36	0	0
Пасив	76 629,00	201 486,40	335 393	323 206	315 318
Власний капітал	468,10	2 929,10	21 770	21 927	10 039
Статутний капітал	260,00	260,00	260	260	260
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	208,10	2 669,10	21 510	21 667	9 779
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	29 410,30	154 171,20	287 078	283 977	289 990
Поточні зобов'язання	46 750,60	44 386,10	26 545	5 948	15 289
Короткострокові кредити банків	0,0	7 751,70	8 552	0	0
Векселі видані	0,0	867,00	867	867	867
Кредиторська заборгованість за товари	17 250,30	2 599,30	10 258	6 887	8 091
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	27 403,80	3 720	5 948	1 836
з бюджетом	53,00	520,70	45	0	28
зі страхування	103,50	381,00	0	0	0
з оплати праці	211,50	819,50	42	43	46
Інші поточні зобов'язання	29 132,30	4 043,10	3 061	3 550	4 421
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0	0	0

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

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс 2009	2009
Чистий обсяг продажу	55 146,2	105 670,4	155 201,8	229 285	45 393	64 038
Собівартість	54 031,8	103 446,1	148 852,0	196 102	41 250	70 646
Валовий прибуток	1 114,4	2 224,3	6 349,8	33 183	4 143	(6 608)
Загальні витрати	816,1	1 481,4	3 338,4	6 639	2 085	2 795
Інші операційні доходи	66,9	115,3	183,5	503	345	447
Інші операційні витрати	209,7	285,4	322,6	722	367	516
Операційний прибуток (збиток)	155,5	572,8	2 872,3	26 325	2 036	(9 472)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	228	0	3
Фінансові витрати	0,0	0,0	123,7	1 432	1 848	2 232
Інші доходи	0,0	4,7	50,6	43	0	4
Інші витрати	6,1	0,0	99,4	41	33	36
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	149,4	577,5	2 699,8	25 123	155	(11 733)
Податок на прибуток	46,3	111,5	599,8	6 282	0	0
Чистий прибуток (збиток)	103,1	466,0	2 100,0	18 841	157	(11 731)



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



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



Рисунок 1.4. Секції 5-11 житлового будинку № 28



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



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



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



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



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



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

