

Рейтинговий звіт NBDK 001-016 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:	19.11.2009 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 II квартал та I півріччя 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	29.09.09	19.11.09
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 введення в експлуатацію об'єктів нерухомості, зокрема: введено в експлуатацію будинок № 28 (секції 5-11) та 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 серій А та В;
- прибутковою діяльністю Емітента (обсяг нерозподіленого прибутку товариства станом на 30.06.2009 р. становив 21,5 млн. грн.).

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

- відсутністю досвіду погашення облігацій шляхом надання житлових приміщень їх власникам;
- 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	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	46 470,2	82 865,5	201 486,4	240 761,5	335 393	320 335	320 267
Власний капітал	363,1	829,1	2 929,1	4 089,1	21 770	21 803	21 920
Дебіторська заборгованість	37 821,8	33 559,6	62 659,7	75 346,5	93 004	79 866	77 349
Кредиторська заборгованість	42 430,3	42 748,2	32 591,3	20 868,7	14 065	12 294	13 126
Запаси	2 490,4	6 656,3	32 041,8	19 454,5	67 253	68 839	73 411

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

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

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-Троещина. 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 здійснюється лише за окремими будинками.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У II 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 зі статистичними даними, в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках проводилися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. 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. Угоди купівлі-продажу уклалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Цінова політика за проектами, де будівництво велося більш-менш активними темпами, залишалася стабільною.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «НБК» зменшилась на 68 тис. грн., або на 0,02% (з 320 335 тис. грн. до 320 267 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 2009 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. Починаючи з 2005 року, господарська діяльність ЗАТ «Національна будівельна компанія» є прибутковою. Основним джерелом формування доходів компанії (35 434 тис. грн. протягом I півріччя 2009

року) є виконання будівельно-монтажних робіт. За підсумками I півріччя 2009 року прибуток компанії від власної діяльності склав 150 тис. грн.

26.10.2007 р. між банком та товариством було підписано кредитний про відкриття останньому кредитної лінії. Станом на 30.06.2009 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-Г від 11.07.2007 р) номінальною вартістю 500 млн. грн. Поручителем за вказаними випусками облігацій виступило ЗАТ «Генеральний страховий фонд».

Загалом станом на 30.06.2009 р. зобов'язання товариства за облігаціями склали 267 457 тис. грн., зокрема: серія А – 524,0 тис. грн., серія В – 1 021,0 тис. грн., серія D – 23 355 тис. грн., серія F – 15 202,0 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. Компанія отримує від інвесторів облігації та передає їм пакет документів для оформлення права власності на квартири, зокрема акти прийому-передачі квартир.

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 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	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	76 629,00	201 486,40	240 761,50	335 393	320 335	320 267
Необоротні активи	19 442,30	27 854,80	31 109,80	29 085	27 368	24 789
Нематеріальні активи:	4 562,50	0,00	0,00	11	10	8
Незавершене будівництво	0,0	227,80	1 343,40	480	834	848
Основні засоби:	14 879,80	27 557,70	29 697,10	28 525	26 434	23 706
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	69,30	69,30	69	90	227
Оборотні активи	37 655,30	172 058,60	208 038,90	304 550	292 046	294 573
виробничі запаси	4 305,70	9 965,20	8 419,70	14 281	12 776	12 060
незавершене виробництво	0,0	21 520,60	9 939,20	51 045	54 556	59 817
готова продукція	634,50	556,00	1 095,60	1 927	1 507	1 435
товари	113,50	0,0	0,0	0	0	99
Дебіторська заборгованість за товари:	10 864,10	24 258,60	31 847,50	65 637	55 159	50 391
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2 995,00	1 297,70	0,0	0	0	0
за виданими авансами	0,0	37 086,20	43 418,30	25 313	22 494	24 923
із внутрішніх розрахунків	0,0	17,20	80,70	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 235,00	0,0	0,0	2 054	2 213	2 035
Поточні фінансові інвестиції	0,0	55 912,00	103 354,40	133 176	133 176	133 176
Грошові кошти та їх еквіваленти:	274,00	16 877,80	1 267,80	265	8	114
Інші оборотні активи	6 233,50	4 567,30	8 615,70	10 852	10 157	10 523
Витрати майбутніх періодів	19 531,40	1 573,00	1 612,80	1 722	885	905
Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	36	36	0
Пасив	76 629,00	201 486,40	240 761,50	335 393	320 335	320 267
Власний капітал	468,10	2 929,10	4 089,10	21 770	21 803	21 920
Статутний капітал	260,00	260,00	260,00	260	260	260
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	208,10	2 669,10	3 829,10	21 510	21 543	21 660
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	29 410,30	154 171,20	204 650,60	287 078	282 752	281 441
Поточні зобов'язання	46 750,60	44 386,10	32 021,80	26 545	15 780	16 906
Короткострокові кредити банків	0,0	7 751,70	7 751,70	8 552	0	0
Векселі видані	0,0	867,00	867,00	867	867	867
Кредиторська заборгованість за товари	17 250,30	2 599,30	7 530,40	10 258	10 612	8 445
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	27 403,80	10 609,10	3 720	1 597	4 618
з бюджетом	53,00	520,70	439,10	45	38	23
зі страхування	103,50	381,00	453,60	0	0	0
з оплати праці	211,50	819,50	969,50	42	47	40
Інші поточні зобов'язання	29 132,30	4 043,10	3 401,40	3 061	2 619	2 913
Доходи майбутніх періодів	0,0	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
Чистий обсяг продажу	55 146,2	105 670,4	155 201,8	229 285	27 077	35 434
Собівартість	54 031,8	103 446,1	148 852,0	196 102	25 265	32 474
Валовий прибуток	1 114,4	2 224,3	6 349,8	33 183	1 812	2 960
Загальні витрати	816,1	1 481,4	3 338,4	6 639	669	1 307
Інші операційні доходи	66,9	115,3	183,5	503	68	205
Інші операційні витрати	209,7	285,4	322,6	722	78	222
Операційний прибуток (збиток)	155,5	572,8	2 872,3	26 325	1 133	1 636
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	228	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	123,7	1 432	1 072	1 460
Інші доходи	0,0	4,7	50,6	43	0	0
Інші витрати	6,1	0,0	99,4	41	28	28
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	149,4	577,5	2 699,8	25 123	33	148
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	33	150



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 кінець серпня 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 кінець серпня 2009 року



Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та адміністративному будинку № 36 станом на середину лютого 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