

## Рейтинговий звіт NBDK 002-019 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
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний
Дата визначення:	07.09.2006 р.
Дата оновлення:	18.08.2011 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 IV квартал та 2010 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	07.09.2006	02.12.2008	24.03.2009	30.06.2010	23.09.2010	01.02.2011	18.08.2011
Рівень рейтингу	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	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 ПАТ «Національна будівельна компанія» підтримується:**

- досвідом погашення цільових облігацій серій А, В, С;
- введенням в експлуатацію житлового будинку №33 у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі, (житлові приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії D), та ступенем будівельної готовності житлових будинків №34, 35 у Святошинському районі м. Києва, обмеженому бульваром Кольцова, вул. В. Ульянова та Картвелішвілі (житлові приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій Е, F).

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

- затримкою виконання будівельних робіт за ж/б № 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 Е, F, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань за цільовими облігаціями;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Активи	201 486,4	335 393	315 318	316 540	318 758	284 338	284 100
Власний капітал	2 929,1	21 770	10 039	(36 261)	(41 646)	(57 671)	(53 214)
Дебіторська заборгованість	62 659,7	93 004	94 058	114 979	119 065	118 544	143 748
Кредиторська заборгованість	32 591,3	14 065	10 868	16 409	15 259	16 942	11 371
Запаси	32 041,8	67 253	61 512	54 584	61 668	47 245	47 245

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	155 201,8	229 285	64 038	21 482,0	37 900	81 262	112 055
Собівартість	148 852,0	196 102	70 646	23 003,0	37 483	90 061	112 510
Валовий прибуток	6 349,8	33 183	(6 608)	(1 521)	417	(8 799)	(455)
Операційний прибуток (збиток)	2 872,3	26 325	(9 472)	(2 849)	(1 924)	(11 424)	(6 341)
Чистий прибуток (збиток)	2 100,0	18 841	(11 731)	(9 033)	(14 418)	(30 443)	(25 986)

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 ПАТ «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 своєї діяльності 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 2010 році в Україні було введено в експлуатацію 9 339 кв. м. житла, що на 45,9% більше, ніж у 2009 році, проте зазначене збільшення пов'язано із прийняттям в експлуатацію будівель, зведених до 2008 року. Фактично ж у 2010 році обсяги зведеного житла порівняно з 2009 роком скоротилися на 22,2%, порівняно з 2008 роком – у 2,1 рази. Проте зменшення загальноукраїнських обсягів будівництва найменше позначилося на м. Києві, де за результатами 2010 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 1 012 тис. кв. м, і порівняно з 2009 роком зріс на 6,8%. У 2010 році тривали тенденції 2009 року, і будівельні компанії відчували недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов 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 IV кварталу 2010 року валюта балансу ПАТ «НБК» зменшилась на 238,0 тис. грн. до 284 100,0 тис. грн. Активи товариства формувалися переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом та фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець 2010 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. За результатами 2010 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 2010 року збиток компанії склав 25 986,0 тис. грн.

ПАТ «НБК» для фінансування операційної діяльності користується кредитами банків, заборгованість за якими станом на 31.12.2010 р. становила 7 251,0 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

zareestrowano випуск дисконтних облигацій серій G, H, I, J, K (тимчасові свідоцтва №№334-337/2/07-T від 11.07.2007 р) номінальною вартістю 500 млн. грн. Поручителем за вказаними випусками облигацій виступило ЗАТ «Генеральний страховий фонд».

Загалом станом на 31.12.2010 р. зобов'язання товариства за облигаціями склали 309 301,0 тис. грн., зокрема: серія D – 25 345,0 тис. грн., серія F – 25 355,0 тис. грн., серія E – 23 296,0 тис. грн., серія I – 50 465,0 тис. грн., серія J – 46 221,0 тис. грн., серія G – 54 488,0 тис. грн., серія K – 50 328,0 тис. грн.; серія H – 33 803,0 тис. грн. За облигаціями серій A та B у IV кварталі 2008 року розпочалося дострокове погашення. Згідно з розпорядженням ДКЦПФР №383-С-О від 04.11.2009 р. облигації серії A було анульовано. Згідно з розпорядженням ДКЦПФР №39-С-О від 02.02.2010 р. облигації серії B було анульовано. Згідно з розпорядженням ДКЦПФР №183-С-О від 04.06.2010 р. облигації серії C було анульовано.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

***О. К. Самойлова***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

**Провідний фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

***І. І. Пузенко***

## **Додатки**



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

Стаття балансу	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
<b>Актив</b>	<b>201 486</b>	<b>335 393</b>	<b>314 322</b>	<b>316 540</b>	<b>318 785</b>	<b>284 338</b>	<b>284 100</b>
Необоротні активи	27 850	29 085	21 575	19 759	18 127	16 409	14 638
Нематеріальні активи:	0	11	6	4	3	2	0
Незавершене будівництво	228	480	1 171	1 171	1 145	1 129	898
Основні засоби:	27 558	28 525	20 364	18 539	16 865	15 084	13 701
Довгострокові фінансові інвестиції:	69	69	34	45	114	194	39
<b>Оборотні активи</b>	<b>172 059</b>	<b>304 550</b>	<b>292 387</b>	<b>296 421</b>	<b>300 271</b>	<b>267 569</b>	<b>269 460</b>
виробничі запаси	9 965	14 281	10 110	9 730	9 371	7 644	5 516
незавершене виробництво	21 521	51 045	49 176	43 061	50 482	37 628	28 311
готова продукція	556	1 927	1 229	1 132	1 103	984	822
товари	0	0	997	661	0	989	178
Дебіторська заборгованість за товари:	24 259	65 637	58 949	79 778	66 630	77 295	80 635
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	1 298	0	6	6	0	0	6
за виданими авансами	37 086	25 313	34 166	34 674	51 915	40 729	62 446
із внутрішніх розрахунків	17	0	0	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	2 054	937	521	520	520	661
Поточні фінансові інвестиції	55 912	133 176	125 556	116 861	105 436	90 635	80 345
Грошові кошти та їх еквіваленти:	16 878	265	56	109	455	319	300
Інші оборотні активи	4 567	10 852	11 205	9 888	13 647	10 826	10 240
Витрати майбутніх періодів	1 573	1 722	980	360	360	360	2
Необоротні активи та групи вибуття	0	36	0	0	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>201 486</b>	<b>335 393</b>	<b>314 322</b>	<b>316 540</b>	<b>318 758</b>	<b>284 338</b>	<b>284 100</b>
Власний капітал	2 929	21 770	(27 228)	(36 261)	(41 648)	(57 671)	(53 214)
Статутний капітал	260	260	260	260	360	260	260
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 669	21 510	( 27 488)	(36 521)	(41 906)	(57 931)	(53 474)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	154 171	287 078	326 261	331 921	337 762	319 300	316 552
Поточні зобов'язання	44 386	26 545	15 289	20 880	22 642	22 709	20 762
Короткострокові кредити банків	7 752	8 552	0	0	0	0	0
Векселі видані	867	867	867	867	867	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	2 599	10 258	8 091	13 626	12 310	14 391	7 837
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	27 404	3 720	1 836	1 857	2 003	2 485	3 462
з бюджетом	521	45	28	0	0	0	30
зі страхування	381	0	0	0	13	15	0
з оплати праці	820	42	46	59	57	51	33
Інші поточні зобов'язання	4 043	3 061	4 421	4 471	7 383	5 767	9 391
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	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	105 670,4	155 201,8	229 285	64 038	21 482	37 900	81 262	112 055
Собівартість	103 446,1	148 852,0	196 102	70 646	23 003	37 483	90 061	112 510
Валовий прибуток	2 224,3	6 349,8	33 183	(6 608)	(1 521)	417	(8 799)	(455)
Загальні витрати	1 481,4	3 338,4	6 639	2 795	1 307	2 323	3 488	5 434
Інші операційні доходи	115,3	183,5	503	447	24	99	1 058	267
Інші операційні витрати	285,4	322,6	722	516	45	117	195	719
Операційний прибуток (збиток)	572,8	2 872,3	26 325	(9 472)	(2 849)	(1 924)	(11 424)	(6 341)
Фінансові доходи	0,0	0,0	228	3	0	0	0	1
Фінансові витрати	0,0	123,7	1 432	39 124	6 053	12 356	18 865	25 491
Інші доходи	4,7	50,6	43	4	4	4	4	872
Інші витрати	0,0	99,4	41	36	30	37	52	54
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	577,5	2 699,8	25 123	(49 000)	(9 033)	(14 418)	(30 443)	(31 267)
Податок на прибуток	111,5	599,8	6 282	0	0	0	0	0
Доход від податку на прибуток від загальної діяльності	0	0	0	0	0	0	0	5 281
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>466,0</b>	<b>2 100,0</b>	<b>18 841</b>	<b>(48 998)</b>	<b>(9 033)</b>	<b>(14 418)</b>	<b>(30 443)</b>	<b>(25 986)</b>

Джерело: ПАТ «Національна будівельна компанія»

Додаток до рейтингового звіту №3

Виконання будівельних робіт забудови території між бул. Кольцова, вул. Картелішвілі та вул. Ульянових станом на 31.12.2010 р., у %

Види робіт \ будинок	№28 (1)	№28 (2)	№28 (3)	№28 (4)	№26 (2)	№26 (3)	№33	№34	№35
Каркас	32,0	25	20	20,0	100,0	100,0	98,0	95,0	98,0
Кладка стін та перегородки	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	99,0	95,0	45,0
Крівля	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0
Підлога	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	78,0	93,0	0,0	0,0
Вікна, вітражі	0,0	0,0	0,0	0,0	92,0	92,0	95,0	65,0	0,0
Двері	0,0	0,0	0,0	0,0	98,0	98,0	45,0	5,0	0,0
Оздоблення	0,0	0,0	0,0	0,0	99,0	99,0	92,0	0,0	0,0
Фасади	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	55,0	30,0	15,0	0,0
Вентиляція	0,0	0,0	0,0	0,0	98,0	98,0	82,0	35,0	0,0
Електромонтажні роботи	3,0	3,0	2,0	3,0	95,0	95,0	75,0	35,0	5,0
Сантехнічні роботи	0,0	0,0	0,0	0,0	99,0	99,0	70,0	57,0	0,0
Благоустрій	0,0	0,0	0,0	0,0	45,0	45,0	20,0	0,0	0,0

Джерело: ПАТ «Національна будівельна компанія»

Графік будівництва житлових будинків

Об'єкти будівництва	Введення в експлуатацію	Запланований термін введення об'єкту в експлуатацію
Житловий будинок № 1	29.12.2007	
Житловий будинок № 2	29.12.2007	
Житловий будинок № 3	29.12.2007	
Житловий будинок № 6		
секції 1-4	28.09.2006	
секції 5-7	31.03.2008	
Житловий будинок № 28		
секція 5-11	31.03.2008	
секції 1-2		IV квартал 2009 року
секції 3-4		III квартал 2009 року
Житловий будинок № 26 (секції 1-3)	секція 1 – 14.04.2010 секція 3 – 22.03.2011	II квартал 2010 року
Житловий будинок № 33	22.03.2011	
Житловий будинок № 34		III квартал 2009 року
Житловий будинок № 35		II квартал 2010 року

Джерело : ПАТ «Національна будівельна компанія»



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



Рисунок 2. Секції 6-5, 6-6 та 6-7 житлового будинку № 6



Рисунок 3. Секції 5-11 житлового будинку № 28



Рисунок 4. Будівельні роботи на секціях 1-4 житлового будинку № 28 станом на кінець липня 2011 року



Рисунок 5. Будівельні роботи на секціях 2 та 3 житлового будинку № 26 станом на кінець липня 2011 року



Рисунок 6. Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та № 35 станом на липень 2011 року