

## Рейтинговий звіт NBDK 002-016 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 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:	30.06.2010 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 I 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	19.11.09	23.03.10	30.06.10
Рівень рейтингу	uaCCC	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	присвоєння	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 погашення цільових облігацій серії А, В, С.

### **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	31.12.2009	31.03.2010
Активи	46 470,2	82 865,5	201 486,4	335 393	315 318	316 540
Власний капітал	363,1	829,1	2 929,1	21 770	10 039	(36 261)
Дебіторська заборгованість	37 821,8	33 559,6	62 659,7	93 004	94 058	114 979
Кредиторська заборгованість	42 430,3	42 748,2	32 591,3	14 065	10 868	16 409
Запаси	2 490,4	6 656,3	32 041,8	67 253	61 512	54 584

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	46 470,2	105 670,4	155 201,8	229 285	64 038	21 482,0
Собівартість	363,1	103 446,1	148 852,0	196 102	70 646	23 003,0
Валовий прибуток	37 821,8	2 224,3	6 349,8	33 183	(6 608)	(1 521)
Операційний прибуток (збиток)	42 430,3	572,8	2 872,3	26 325	(9 472)	(2 849)
Чистий прибуток (збиток)	2 490,4	466,0	2 100,0	18 841	(11 731)	(9 033)

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 кварталі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 24,9% – до 1 507,3 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. На первинному ринку у I кварталі було продано близько 400 квартир, що відповідає рівню III-IV кварталів 2009 року, але у 2 рази перевищує обсяги I кварталу 2009 року. Причому, зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. За результатами 2010 року можливе деяке зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, причому різкого коливання цін не очікується. 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 I кварталу 2010 року валюта балансу ЗАТ «НБК» збільшилася на 2 218 тис. грн., або на 0,7% (з 314 322 тис. грн. до 316 540 тис. грн.). Активи товариства формувалися переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом та фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання за розміщеними облігаціями товариства. За результатами I кварталу 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, 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 9 033 тис. грн.

ЗАТ «НБК» користується кредитами банків. Станом на 31.03.2010 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 31.03.2010 р. зобов'язання товариства за облігаціями склали 317 997 тис. грн., зокрема: серія D – 25 355 тис. грн., серія F – 25 355,3 тис. грн., серія E – 25 355 тис. грн., серія I – 46 826,0 тис. грн., серія J – 47 154,0 тис. грн., серія G – 50 858,0 тис. грн., серія K – 46 724,0 тис. грн.; серія H – 50 370,0 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».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**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	30.09.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
<b>Актив</b>	<b>76 629,00</b>	<b>201 486,40</b>	<b>335 393</b>	<b>314 322</b>	<b>316 540</b>
Необоротні активи	19 442,30	27 854,80	29 085	21 575	19 759
Нематеріальні активи:	4 562,50	0,00	11	6	4
Незавершене будівництво	0,0	227,80	480	1 171	1 171
Основні засоби:	14 879,80	27 557,70	28 525	20 364	18 539
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	69,30	69	34	45
<b>Оборотні активи</b>	<b>37 655,30</b>	<b>172 058,60</b>	<b>304 550</b>	<b>292 387</b>	<b>296 421</b>
виробничі запаси	4 305,70	9 965,20	14 281	10 110	9 730
незавершене виробництво	0,0	21 520,60	51 045	49 176	43 061
готова продукція	634,50	556,00	1 927	1 229	1 132
товари	113,50	0,0	0	997	661
Дебіторська заборгованість за товари:	10 864,10	24 258,60	65 637	58 949	79 778
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	2 995,00	1 297,70	0	6	6
за виданими авансами	0,0	37 086,20	25 313	34 166	34 674
із внутрішніх розрахунків	0,0	17,20	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	12 235,00	0,0	2 054	937	521
Поточні фінансові інвестиції	0,0	55 912,00	133 176	125 556	116 861
Грошові кошти та їх еквіваленти:	274,00	16 877,80	265	56	109
Інші оборотні активи	6 233,50	4 567,30	10 852	11 205	9 888
Витрати майбутніх періодів	19 531,40	1 573,00	1 722	980	360
Необоротні активи та групи вибуття	0	0	36	0	0
<b>Пасив</b>	<b>76 629,00</b>	<b>201 486,40</b>	<b>335 393</b>	<b>314 322</b>	<b>316 540</b>
Власний капітал	468,10	2 929,10	21 770	(27 228)	(36 261)
Статутний капітал	260,00	260,00	260	260	260
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	208,10	2 669,10	21 510	( 27 488)	(36 521)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	29 410,30	154 171,20	287 078	326 261	331 921
Поточні зобов'язання	46 750,60	44 386,10	26 545	15 289	20 880
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	8 091	13 626
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	27 403,80	3 720	1 836	1 857
з бюджетом	53,00	520,70	45	28	0
зі страхування	103,50	381,00	0	0	0
з оплати праці	211,50	819,50	42	46	59
Інші поточні зобов'язання	29 132,30	4 043,10	3 061	4 421	4 471
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	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	55 146,2	105 670,4	155 201,8	229 285	64 038	21 482
Собівартість	54 031,8	103 446,1	148 852,0	196 102	70 646	23 003
Валовий прибуток	1 114,4	2 224,3	6 349,8	33 183	(6 608)	(1 521)
Загальні витрати	816,1	1 481,4	3 338,4	6 639	2 795	1 307
Інші операційні доходи	66,9	115,3	183,5	503	447	24
Інші операційні витрати	209,7	285,4	322,6	722	516	45
Операційний прибуток (збиток)	155,5	572,8	2 872,3	26 325	(9 472)	(2 849)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	228	3	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	123,7	1 432	39 124	6 053
Інші доходи	0,0	4,7	50,6	43	4	4
Інші витрати	6,1	0,0	99,4	41	36	30
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	149,4	577,5	2 699,8	25 123	(49 000)	(9 033)
Податок на прибуток	46,3	111,5	599,8	6 282	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>103,1</b>	<b>466,0</b>	<b>2 100,0</b>	<b>18 841</b>	<b>(48 998)</b>	<b>(9 033)</b>



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 кінець травня 2010 року





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



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