

Рейтинговий звіт NBDK 001-015 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 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: | 28.05.2009 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 I квартал 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 | 30.09.08 | 02.12.08 | 24.03.09 | 28.05.09 |
| Рівень рейтингу | uaCC+ | uaCCC | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | позитивний | позитивний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | присвоєння | підвищення | підвищення | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження | 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 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 мають бути передані в межах погашення цільових облігацій серій А та В;
- прибутковою діяльністю Емітента (обсяг нерозподіленого прибутку товариства станом на 31.03.2009 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 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи | 46 470,2 | 82 865,5 | 201 486,4 | 240 761,5 | 335 393 | 320 335 |
| Власний капітал | 363,1 | 829,1 | 2 929,1 | 4 089,1 | 21 770 | 21 803 |
| Дебіторська заборгованість | 37 821,8 | 33 559,6 | 62 659,7 | 75 346,5 | 93 004 | 79 866 |
| Кредиторська заборгованість | 42 430,3 | 42 748,2 | 32 591,3 | 20 868,7 | 14 065 | 12 294 |
| Запаси | 2 490,4 | 6 656,3 | 32 041,8 | 19 454,5 | 67 253 | 68 839 |

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

| Показник | 2005 | 2006 | 2007 | 3 міс. 2008 | 2008 | 3 міс. 2009 |
|-------------------------------|----------|-----------|-----------|-------------|---------|-------------|
| Чистий обсяг продажу | 46 470,2 | 105 670,4 | 155 201,8 | 77 479,2 | 229 285 | 27 077 |
| Собівартість | 363,1 | 103 446,1 | 148 852,0 | 74 634,5 | 196 102 | 25 265 |
| Валовий прибуток | 37 821,8 | 2 224,3 | 6 349,8 | 2 844,7 | 33 183 | 1 812 |
| Операційний прибуток (збиток) | 42 430,3 | 572,8 | 2 872,3 | 1 506,8 | 26 325 | 1 133 |
| Чистий прибуток (збиток) | 2 490,4 | 466,0 | 2 100,0 | 1 160,0 | 18 841 | 33 |

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

Додаток до рейтингового звіту №1

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

| Стаття балансу | 30.06.2005 | 30.09.2006 | 31.12.2007 | 31.03.2008 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Актив | 10 391,50 | 76 629,00 | 201 486,40 | 240 761,50 | 335 393 | 320 335 |
| Необоротні активи | 6 747,90 | 19 442,30 | 27 854,80 | 31 109,80 | 29 085 | 27 368 |
| Нематеріальні активи: | 2,80 | 4 562,50 | 0,00 | 0,00 | 11 | 10 |
| Незавершене будівництво | 0,0 | 0,0 | 227,80 | 1 343,40 | 480 | 834 |
| Основні засоби: | 6 745,10 | 14 879,80 | 27 557,70 | 29 697,10 | 28 525 | 26 434 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | 0,0 | 0,0 | 69,30 | 69,30 | 69 | 90 |
| Оборотні активи | 3 641,60 | 37 655,30 | 172 058,60 | 208 038,90 | 304 550 | 292 046 |
| виробничі запаси | 710,30 | 4 305,70 | 9 965,20 | 8 419,70 | 14 281 | 12 776 |
| незавершене виробництво | 0,0 | 0,0 | 21 520,60 | 9 939,20 | 51 045 | 54 556 |
| готова продукція | 58,60 | 634,50 | 556,00 | 1 095,60 | 1 927 | 1 507 |
| товари | 8,40 | 113,50 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари: | 1 539,70 | 10 864,10 | 24 258,60 | 31 847,50 | 65 637 | 55 159 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 1 322,40 | 2 995,00 | 1 297,70 | 0,0 | 0 | 0 |
| за виданими авансами | 0,0 | 0,0 | 37 086,20 | 43 418,30 | 25 313 | 22 494 |
| із внутрішніх розрахунків | 0,0 | 0,0 | 17,20 | 80,70 | 0 | 0 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 0,0 | 12 235,00 | 0,0 | 0,0 | 2 054 | 2 213 |
| Поточні фінансові інвестиції | 0,0 | 0,0 | 55 912,00 | 103 354,40 | 133 176 | 133 176 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | 2,20 | 274,00 | 16 877,80 | 1 267,80 | 265 | 8 |
| Інші оборотні активи | | 6 233,50 | 4 567,30 | 8 615,70 | 10 852 | 10 157 |
| Витрати майбутніх періодів | 2,00 | 19 531,40 | 1 573,00 | 1 612,80 | 1 722 | 885 |
| Необоротні активи та групи вибуття | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 | 36 |
| Пасив | 10 391,50 | 76 629,00 | 201 486,40 | 240 761,50 | 335 393 | 320 335 |
| Власний капітал | 921,60 | 468,10 | 2 929,10 | 4 089,10 | 21 770 | 21 803 |
| Статутний капітал | 260,00 | 260,00 | 260,00 | 260,00 | 260 | 260 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 661,60 | 208,10 | 2 669,10 | 3 829,10 | 21 510 | 21 543 |
| Забезпечення наступних витрат і платежів | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 |
| Довгострокові зобов'язання | 0,00 | 29 410,30 | 154 171,20 | 204 650,60 | 287 078 | 282 752 |
| Поточні зобов'язання | 9 469,90 | 46 750,60 | 44 386,10 | 32 021,80 | 26 545 | 15 780 |
| Короткострокові кредити банків | 0,0 | 0,0 | 7 751,70 | 7 751,70 | 8 552 | 0 |
| Векселі видані | 0,0 | 0,0 | 867,00 | 867,00 | 867 | 867 |
| Кредиторська заборгованість за товари | 9 469,70 | 17 250,30 | 2 599,30 | 7 530,40 | 10 258 | 10 612 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | |
| з одержаних авансів | 0,0 | 0,0 | 27 403,80 | 10 609,10 | 3 720 | 1 597 |
| з бюджетом | 0,10 | 53,00 | 520,70 | 439,10 | 45 | 38 |
| зі страхування | 0,0 | 103,50 | 381,00 | 453,60 | 0 | 0 |
| з оплати праці | 0,0 | 211,50 | 819,50 | 969,50 | 42 | 47 |
| Інші поточні зобов'язання | 0,10 | 29 132,30 | 4 043,10 | 3 401,40 | 3 061 | 2 619 |
| Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |

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

| Показник | 2005 | 2006 | 2007 | 3 міс 2008 | 2008 | 3 міс 2009 |
|--|--------------|--------------|----------------|----------------|---------------|------------|
| Чистий обсяг продажу | 55 146,2 | 105 670,4 | 155 201,8 | 77 479,2 | 229 285 | 27 077 |
| Собівартість | 54 031,8 | 103 446,1 | 148 852,0 | 74 634,5 | 196 102 | 25 265 |
| Валовий прибуток | 1 114,4 | 2 224,3 | 6 349,8 | 2 844,7 | 33 183 | 1 812 |
| Загальні витрати | 816,1 | 1 481,4 | 3 338,4 | 1 232,1 | 6 639 | 669 |
| Інші операційні доходи | 66,9 | 115,3 | 183,5 | 50,4 | 503 | 68 |
| Інші операційні витрати | 209,7 | 285,4 | 322,6 | 156,2 | 722 | 78 |
| Операційний прибуток (збиток) | 155,5 | 572,8 | 2 872,3 | 1 506,8 | 26 325 | 1 133 |
| Фінансові доходи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 207,4 | 228 | 0 |
| Фінансові витрати | 0,0 | 0,0 | 123,7 | 304,2 | 1 432 | 1 072 |
| Інші доходи | 0,0 | 4,7 | 50,6 | 219,0 | 43 | 0 |
| Інші витрати | 6,1 | 0,0 | 99,4 | 11,6 | 41 | 28 |
| Прибуток (збиток) від загальної діяльності | 149,4 | 577,5 | 2 699,8 | 1 410,0 | 25 123 | 33 |
| Податок на прибуток | 46,3 | 111,5 | 599,8 | 250,0 | 6 282 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | 103,1 | 466,0 | 2 100,0 | 1 160,0 | 18 841 | 33 |

Додаток до рейтингового звіту №3

Виконання будівельних робіт забудови території між бул. Кольцова, вул. Картелішвілі та вул. Ульянових станом на 31.03.2009 р., у %

| Види робіт \ будинок | №28 (1) | №28 (2) | №28 (3) | №28 (4) | №26 (1) | №26 (2) | №26 (3) | №33 | №34 | №35 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----|-----|-----|
| Каркас | 30,0 | 25 | 20 | 20,0 | 65 | 50 | 45 | 95 | 95 | 32 |
| Кладка стін та перегородки | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 80 | 78 | 0 |
| Крівля | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 |
| Підлога | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 |
| Вікна, вітражі | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 37 | 0 | 0 |
| Двері | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 20 | 5 | 0 |
| Оздоблення | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 |
| Фасади | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 |
| Вентиляція | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 55 | 35 | 0 |
| Електромонтажні роботи | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 2,0 | 15,0 | 10 | 9 | 45 | 35 | 0 |
| Сантехнічні роботи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 67 | 57 | 0 |
| Благоустрій | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 |

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) | | II квартал 2010 року |
| Житловий будинок №_33 | | II квартал 2010 року |
| Житловий будинок №_34 | | III квартал 2009 року |
| Житловий будинок №_35 | | II квартал 2010 року |



Рисунок 1.2. Житлові будинки №№ 1, ж/б №2, ж/б №3 та торговельний центр з паркінгом



Рисунок 1.3. Секції 6-5, 6-6 та 6-7 житлового будинку № 6



Рисунок 1.4. Секції 5-11 житлового будинку №28



Рисунок 1.5. Будівельні роботи на секціях 1-4 житлового будинку №28 станом кінець вересня 2008 року та на середину лютого 2009 року



Рисунок 1.6. Будівельні роботи на секціях 1-4 житлового будинку №28 станом на середину травня 2009 року



Рисунок 1.7. Будівельні роботи на секціях 1-3 житлового будинку №_26 станом етаном_на кінець вересня 2008 року та на середину лютого 2009 року



Рисунок 1.8. Будівельні роботи на секціях 1-3 житлового будинку №_26 станом на середину травня 2009 року



Рисунок 1.9. Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 станом на початок 2008 року та станом на початок травня 2008 року



Рисунок 1.10. Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та адміністративному будинку №_36 станом на середину лютого 2009 року



Рисунок 1.11. Будівельні роботи по житловим будинкам №№ 33 та 34 та №_35 станом на середину травня 2009 року