

Рейтинговий звіт NBDK 003-009 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 дисконтні облигації |
| Обсяг випуску: | серія G – 100 000 000, 0 грн.; серія H – 100 000 000,0 грн.; серія I – 100 000 000,0 грн.; серія J – 100 000 000,0 грн.; серія K – 100 000 000,0 грн. на загальну суму: 500 000 000,0 грн. |
| Номінальна вартість однієї облигації: | 1,0 грн. |
| Кількість: | 500 000 000,0 шт. |
| Термін розміщення: | серія G – 15 серпня 2007 року – 14 серпня 2008 року; серія H – 15 вересня 2007 року – 14 вересня 2008 року; серія I – 15 жовтня 2007 року – 14 жовтня 2008 року; серія J – 15 листопада 2007 року – 14 листопада 2008 року; серія K – 15 грудня 2007 року – 14 грудня 2008 року |
| Термін обігу: | Обіг облигацій розпочинається після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та закінчується: для серії G – 13 серпня 2017 року; для серії H – 10 вересня 2017 року; для серії I – 15 жовтня 2017 року; для серії J – 12 листопада 2017 року; для серії K – 10 грудня 2017 року. |
| Термін погашення: | серія G – 14 серпня 2017 року – 18 серпня 2017 року; серія H – 11 вересня 2017 року – 15 вересня 2017 року; серія I – 16 жовтня 2017 року – 20 жовтня 2017 року; серія J – 13 листопада 2017 року – 17 листопада 2017 року; серія K – 11 грудня 2017 року – 15 грудня 2017 року. |
| Рейтингова дія: | оновлення |
| Дата визначення: | 31.05.2007 р. |
| Дата оновлення: | 28.05.2009 р. |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | uaB |
| Прогноз: | стабільний |

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, 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 | 31.05.07 | 24.06.2008 | 30.09.08 | 02.12.08 | 24.03.09 | 28.05.09 |
|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень рейтингу | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | присвоєння | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремих 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.

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 |

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 ЗАТ «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. Окрім того, ЗАТ «НБК» як Генеральний підрядник здійснює будівництво будинків №№ 1, 2, 3 у цьому ж районі. За проектом будівництва багатоквартирних житлових будинків у Святошинському районі м. Києва через недостатність фінансування роботи не ведуться.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. У I кварталі 2008 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. У найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «НБК» зменшилась на 15 058 тис. грн., або на 4,49% (з 335 393 тис. грн. до 320 335 тис. грн.). Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлене, насамперед, скороченням дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I 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 (27 077 тис. грн. протягом I кварталу 2009 року) є виконання будівельно-монтажних робіт. За підсумками I кварталу 2009 року прибуток компанії від власної діяльності склав 33 тис. грн.

В 2007 році між комерційним банком та товариством було підписано кредитний договір про відкриття останньому кредитної лінії. Погашення кредиту мало відбуватися згідно з графіком до 24.10.2008 р. Проте компанія уклала додаткову угоду про перенесення строків погашення кредиту на 2 роки.

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 31.03.2009 р. зобов'язання товариства за облігаціями склали 268 748 тис. грн., зокрема: серія А – 2 135,0 тис. грн., серія В – 3 542,0 тис. грн., серія D – 23 355 тис. грн., серія F – 12 361,0 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. Наразі 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 aaB, 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 | 30.06.2005 | 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 |

Інформація про реалізацію будівельних проектів Емітента



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 кінець вересня 2008 року та на середину лютого 2009 року



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



Будівельні роботи на секціях 1-3 житлового будинку № 26 станом на кінець вересня 2008 року та на середину лютого 2009 року



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



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