

## **Рейтинговий звіт SDTL – 001-013 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А – 10 273 475,00 грн. серії В – 37 301 439,40 грн. серії С – 19 235 204,20 грн. серії D – 19 686 498,80 грн. серії Е – 28 093 936,00 грн. серії F – 12 091 060,80 грн. серії G – 18 257 936,0 грн. на загальну суму: 144 939 550,2 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 25,0 грн. серії В – 30,2 грн. серії С – 28,9 грн. серії D – 28,3 грн. серії Е – 24,8 грн. серії F – 31,2 грн. серії G – 30,4 грн.
Кількість:	серії А – 410 939 шт. серії В – 1 235 147 шт. серії С – 665 578 шт. серії D – 695 636 шт. серії Е – 1 132 820 шт. серії F – 387 534 шт. серії G – 600 590 шт. на загальну суму: 5 128 244 шт.
Термін розміщення:	серія А: 19.05.2006 - 15.10.2007 рр. серія В, F: 19.05.2006 - 15.07.2008 рр. серія С, D: 19.05.2006 - 15.01.2008 рр. серія Е: 19.05.2006 - 15.09.2007 рр. серія G: 19.05.2006 - 15.07.2009 рр.
Термін обігу:	серія А: 19.05.2006 - 15.10.2007 рр. серія В, F: 19.05.2006 - 15.07.2008 рр. серія С, D: 19.05.2006 - 15.01.2008 рр. серія Е: 19.05.2006 - 15.09.2007 рр. серія G: 19.05.2006 - 15.07.2009 рр.
Термін погашення:	серія А: 16.10.2007 - 15.04.2008 рр. серія В: 16.07.2008 - 15.01.2009 рр. серія С: 16.01.2008 - 15.07.2008 рр. серія D: 16.01.2008 - 15.07.2008 рр. серія Е: 16.09.2007 - 15.03.2008 рр. серія F: 16.07.2008 - 15.01.2009 рр. серія G: 16.07.2009 - 15.01.2010 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	20.04.2006 р.
Дата оновлення:	06.10.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaBB</b>
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 ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» 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	20.04.2006	07.10.2008	05.12.2008	07.04.2009	09.07.2009	06.10.2009
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB-	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. 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 uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» підтримується:**

- наявністю досвіду реалізації проектів у Генерального підрядника будівництва АТЗТ «НВО «Созидатель» (починаючи з 1994 року було зведено або реконструйовано близько 40 об'єктів житлового, комерційного та громадського призначення загальною площею понад 250,0 тис. кв. м);
- ступенем будівельної готовності за проектом житлового будинку в м. Дніпропетровськ, район вулиць Космічної та Мандриківської (II черга) (ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2009 р. складала 77%).

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» обмежується:**

- повільними темпами виконання робіт за проектом житлового будинку в м. Дніпропетровськ, район вулиць Космічної та Мандриківської (II черга), що очікувано призведе до несвоєчасного погашення облігацій серії G;
- високою залежністю ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» від діяльності АТЗТ «Науково-виробниче об'єднання «Созидатель», у якого спостерігається ускладнення з рефінансуванням поточних зобов'язань, що може обмежити фінансування будівельних проектів;
- 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	2005	2006	2007	2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	40,0	79 040,8	162 401,5	99 111	95 421	66 717
Грошові кошти	40,0	10 750,8	3 312,2	60	22	3
Власний капітал	40,0	54,9	1 315,9	1 844	2 446	2 573
Дебіторська заборгованість	0,0	51 264,5	42 664,3	28 753	20 775	24 159
Кредиторська заборгованість	0,0	78 736,9	161 085,6	97 267	92 975	64 144

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	II кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	57 960	7 270	3 397
Валовий прибуток	0,0	29,3	1 047,9	1 455	644	162
Операційний прибуток	0,0	(1 050,9)	(594,7)	(113)	602	127
Чистий прибуток	0,0	14,9	1 261,1	529	602	127

ТОВ «ФБЦ «Созидатель» займається залученням фінансування на будівництво об'єктів нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва та реалізацію об'єктів переважно в м. Дніпропетровську та Дніпропетровській області. Крім того, компанія надає послуги у будівельній сфері, зокрема дослідження та випробування.

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. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Зокрема, в січні-червні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 872,6 млн. грн., що на 51,9% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності. 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.

ТОВ «ФБЦ «Созидатель» займається інвестуванням в проекти нерухомості, переважно шляхом фінансування об'єктів будівництва житлових будинків у містах Дніпропетровську та Кривому Розі, а саме житлово-офісних будинків за такими адресами:

1. м. Дніпропетровськ, вул. Баумана і вул. Ламана – Акт введення в експлуатацію затверджено 13.09.2007 р. (серія А);
2. м. Дніпропетровськ, вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55 – І черга будівництва – об'єкт введено в експлуатацію; підписано акт введення в експлуатацію, який затверджено рішенням виконкому Дніпропетровської міської ради №3890 від 11.12.08 р. (серія В);
3. м. Дніпропетровськ, проспект Гагаріна, 23-25 – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 28.12.2007 р. (затверджено рішенням виконкому Дніпропетровської міської ради від 12.06.2008 р. за №1743) (серія С);
4. м. Дніпропетровськ, район пров. Штабного, 8 та вул. Маршала Судця – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта затверджено 20.12.2007 р. (серія D);
5. м. Кривий Ріг, вул. Пришвіна – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 02.01.2007 р. (блок А),

Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 12.09.2007 р. (блоки Б, В) (серія Е);

6. м. Дніпропетровськ, район вул. Космічної та вул. Мандриківської: підписано Акт введення в експлуатацію від 27.05.2008 р., який було затверджено виконкомом Дніпропетровської міської Ради від 09.10.2008 р. за №3036, (II черга) – готовність 77%;
7. м. Дніпропетровськ, проспект газети «Правда» – згідно свідоцтва про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм та правил за № 04000000274 від 16 липня 2009 року об'єкт введено в експлуатацію (серія Н).

Станом на 30.06.2009 р. валюта балансу товариства становила 66 717,0 тис. грн. і зменшилась протягом II кварталу 2009 року на 30,08%, або 28 704,0 тис. грн. переважно за рахунок передачі квартир інвесторам. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року були зобов'язання за власними облігаціями товариства. Чистий обсяг реалізації ТОВ «ФБЦ «Созидатель» за підсумками II кварталу 2009 року становив 3 397,0 тис. грн. При цьому товариство отримало прибуток обсягом 127 тис. грн.

Станом на кінець вересня 2009 року закінчився термін погашення облігацій серій А, В, С, D, Е та F. При цьому:

- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії Е скасовано ДКЦПФР (розпорядження №138-С-О від 25.07.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії А скасовано ДКЦПФР (розпорядження №174-С-О від 16.09.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії С скасовано ДКЦПФР (розпорядження №221-С-О від 31.10.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії D скасовано ДКЦПФР (розпорядження №221-С-О від 31.10.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії В скасовано ДКЦПФР (розпорядження №187-С-О від 27.05.09 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії F скасовано ДКЦПФР (розпорядження №262-С-О від 17.07.09 р.);
- Також станом на кінець вересня 2009 року розпочалися терміни погашення облігацій серій Н та G. При цьому наразі не завершено будівництво об'єкта, для фінансування якого було здійснено випуск облігацій серії G.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ФБЦ «Созидатель» підтверджено на рівні uaBB, 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 ТОВ «ФБЦ «Созидатель», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>0,00</b>	<b>79 040,80</b>	<b>162 401,50</b>	<b>99 111</b>	<b>95 421</b>	<b>66 717</b>
Необоротні активи	0,00	22 402,50	95 261,00	16	15	13
Нематеріальні активи:	0,00	2,50	0,00	0	0	0
Незавершене будівництво	0,00	16 992,00	87 553,00	0	0	0
Основні засоби:	0,00	13,00	21,30	16	15	13
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,00	18,00	18,00	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,00	5 377,00	7 668,70	0	0	0
Оборотні активи	0,00	56 638,30	67 140,50	99 095	95 421	66 704
незавершене виробництво	0	0	0	42 730	36 104	32 869
товари	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	7 036,50	5 241,90	7 538	242	4 298
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,00	8 468,30	18 628,70	11 017	10 338	9 668
за виданими авансами	0,00	30 316,70	11 023,20	8 363	8 363	8 363
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	66,00	101,80	1 835	1 832	1 830
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	28 021,00	26 185	37 863	3 034
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,00	10 750,80	3 312,20	60	22	3
Інші оборотні активи	0,00	0,00	811,70	1 367	642	639
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>0,00</b>	<b>79 040,80</b>	<b>162 401,50</b>	<b>99 111</b>	<b>95 421</b>	<b>66 717</b>
Власний капітал	0,00	54,90	1 315,90	1 844	2 446	2 573
Статутний капітал	0,00	40,00	40,00	40	40	40
Резервний капітал	0,00	0,70	1,00	1	1	1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,00	14,20	1 274,90	1 803	2 405	2 532
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	73 732,70	42 727,90	2	2	2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	73 730,40	42 725,60	0	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	2,30	2,30	2	2	2
Поточні зобов'язання	0,00	5 004,20	118 357,70	97 265	92 973	64 142
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	115 954,90	89 089	89 089	60 275
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	3,50	113,70	1	1	1
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	4 267	0	0
з бюджетом	0,0	4 949,90	2,90	0	0	0
зі страхування	0,0	15,50	10,70	0	0	0
з оплати праці	0,0	35,30	31,50	5	3	0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	2 244,00	3 903	3 880	3 866
Доходи майбутніх періодів	0,0	249,00	0,0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ФБЦ «Созидатель», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	II кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	57 960	7 270	3 397
Собівартість	0,0	6 056,7	27 780,5	58 505	6 626	3 235
Валовий прибуток (збиток)	0,0	29,3	1 047,9	1 455	644	162
Загальні витрати	0,0	780,1	1 523,8	1 252	32	35
Інші операційні доходи	0,0	3,0	0,0	0	0	0
Інші операційні витрати	0,0	303,1	118,8	316	10	0
Операційний прибуток (збиток)	0,0	(1 050,9)	(594,7)	(113)	602	127
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	143	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	315	0	0
Інші доходи	0,0	1 069,5	1 856,3	981	0	0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	0,0	18,6	1 261,6	698	602	127
Податок на прибуток	0,0	3,7	0,5	167	0	0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	14,9	1 261,1	529	602	127

Додаток до рейтингового звіту №3

Балансові дані АТЗТ «НВО Созидатель», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>120 557,20</b>	<b>94 319,30</b>	<b>173 209,00</b>	<b>182 423,3</b>	<b>176 757</b>	<b>175 471</b>
<b>Необоротні активи</b>	56 254,90	44 220,70	45 174,00	63 529	62 748	56 453
Нематеріальні активи	0,0	0,0	11,50	11	7	6
Основні засоби:	9 898,50	21 392,10	21 068,80	24 520	23 743	22 566
Довгострокові фінансові інвестиції:	45 450,00	21 563,70	22 828,80	19 607	19 607	19 607
Відстрочені податкові активи	906,40	1 264,90	1 264,90	595	595	595
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	17 015	17 015	11 844
<b>Оборотні активи</b>	64 302,30	50 098,60	128 035,00	118 894	114 009	119 018
виробничі запаси	7 338,20	6 194,70	7 592,10	6 501	6 585	6 252
незавершене виробництво	22 607,90	26 366,80	41 949,60	78 044	77 134	78 004
готова продукція	1,20	0,50	0,50	1	1	1
товари	454,80	323,00	3 562,40	3 049	3 049	3 049
Векселі одержані	1 015,30	982,70	982,70	983	983	983
Дебіторська заборгованість за товари:	10 713,90	897,20	1 405,70	6 477	6 507	7 092
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	54,10	310,00	55,10	975	696	326
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	0	0	2 123	1 941	1 890
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 509,60	8 092,20	29 054,30	5 209	2 784	7 638
Грошові кошти та їх еквіваленти:	320,30	808,80	34 884,90	1 529	1 191	685
Інші оборотні активи	8 287,00	6 122,70	8 547,70	14 086	13 226	13 098
<b>Пасив</b>	<b>120 557,20</b>	<b>94 319,30</b>	<b>173 209,00</b>	<b>182 423,3</b>	<b>176 757</b>	<b>175 471</b>
<b>Власний капітал</b>	47 314,10	50 896,00	55 073,40	51 538,3	52 178	52 896
Статутний капітал	41 224,30	41 224,30	41 224,30	41 224,3	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045,20	2 045,20	2 045,20	2 044,5	2 045	2 045
Резервний капітал	452,70	696,10	696,10	885	885	885
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 591,90	6 930,40	11 107,80	7 384	8 024	8 715
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	1 641,70	1 065,40	92 303,70	103 071	101 973	100 673
Довгострокові кредити банків	1 641,70	1 065,40	11 356,80	22 898	21 800	20 500
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	80 946,90	80 173	80 173	80 173
<b>Поточні зобов'язання</b>	71 601,40	42 357,90	25 831,90	27 814	22 606	21 929
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Векселі видані	10 769,50	9 195,60	620,90	1 232	621	898
Кредиторська заборгованість за товари	12 711,40	8 301,20	3 723,90	7 074	5 619	4 491
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	44 700,10	22 025,50	17 658,90	16 076	13 031	12 946
з бюджетом	1 509,30	323,40	1 361,10	11	9	175
зі страхування	564,00	705,50	760,30	105	88	113
з оплати праці	1 336,50	1 796,10	1 696,20	259	192	292
з учасниками	10,60	10,60	10,60	3 011	3 011	3 011
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	46	35	3

## Дані звіту про фінансові результати АТЗТ «НВО Созидатель», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	9 190	16 939
Собівартість	85 419,5	99 582,8	115 015,0	50 602	6 567	13 293
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,0	1 747	2 623	3 646
Загальні витрати	4 759,7	6 494,8	8 767,8	8 858	710	1 447
Інші операційні доходи	346,8	899,4	4 803,8	1 101	172	245
Інші операційні витрати	2 303,3	686,8	10 413,2	832	178	393
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	1 907	2 051
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	440	7	17
Дохід від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	8 500	0	0
Фінансові витрати	12,3	298,9	538,0	2 508	1 060	2 118
Інші і доходи	1 915,6	3 109,1	31 553,2	15 567	0	1 825
Інші витрати	1 177,1	4 410,8	30 429,0	10 109	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	3 204,1	2 547,3	6 490,2	5 048	854	1 775
Податок на прибуток	801,0	636,8	1 622,6	1 262	214	444
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	640	1 331



Ступінь будівельної готовності об'єкта в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черги)  
станом: (зліва-направо): на кінець травня 2009 року та на вересень 2009 року



Об'єкт по проспекту газети «Правда» в районі будинку №16, м. Дніпропетровськ станом на 23.06.2008 р. та станом на кінець листопада 2008 року



Об'єкт по проспекту газети «Правда» в районі будинку №16, м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року