

Рейтинговий звіт NVOS 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПрАТ «Науково-виробниче об'єднання «Созидатель»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові, забезпечені облігації
Загальний обсяг випуску:	серії А – 30 888 734,58 грн.; серії В – 49 284 361,85 грн. на загальну суму: 80 173 096,43 грн.
Номинальна вартість:	серії А – 45,54 грн.; серії В – 44,29 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 678 277 шт. серії В – 1 112 765 шт. на загальну суму: 1 791 042 шт.
Термін розміщення:	з 24.02.2008 р. по 25.05.2008 р. після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій:
Термін обігу:	серії А – до 14.12.2009 р.; серії В – до 22.03.2010 р.
Термін погашення:	серії А – з 15.12.2009 р. по 29.06.2010 р.; серії В – з 23.03.2010 р. по 30.09.2010 р.
Рейтингова дія:	Оновлення
Дата визначення:	07.12.2007 р.
Дата оновлення:	26.07.2011 р.
Кредитний рейтинг:	uaB
Прогноз рейтингу:	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 ПрАТ «НВО «Созидатель» за I квартал 2011 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	07.12.2007	05.12.2008	06.10.2009	29.12.2009	30.09.2010	24.12.2010	28.04.2011	26.07.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	зниження	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.

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.

Кредитний рейтинг боргового зобов'язання ПрАТ «НВО «Созидатель» підтримується:

- наявністю досвіду реалізації проектів: 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;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей та структурних підрозділів, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового комплексу по вул. Тополиній, 7, а також перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва III черги житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна, район будинку №55, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В;

Кредитний рейтинг боргового зобов'язання ПрАТ «НВО «Созидатель» обмежується:

- повільними темпами виконання робіт за III чергою проекту будівництва житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна, район будинку №55 та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній, 7, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Активи	120 557,2	94 319,3	182 423	179 384	174 872	194 094	198 349
Власний капітал	47 314,1	50 896,0	51 538,3	53 149	53 039	52 687	50 172
Дебіторська заборгованість	25 292,9	10 282,1	14 784	19 850	23 641	14 842	15 127
Товарно-матеріальні запаси	30 402,1	32 885,0	87 595	92 757	94 319	110 000	114 695
Основні засоби	9 898,5	21 392,1	24 520	22 781	22 330	21 679	21 252
Кредиторська заборгованість	71 601,4	42 357,9	27 768	28 970	26 468	28 529	23 667
Довгострокові позики	1 641,7	1 065,4	22 898	17 092	15 192	9 690	8 190

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	5 923	26 985	5 915
Валовий прибуток (збиток)	10 430,1	20 281,2	1 747	34 069	(145)	5 330	(484)
Операційний прибуток (збиток)	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 323)	886	(1 973)
Чистий прибуток (збиток)	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(110)	120	(2 515)

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»

Основним напрямом діяльності Приватного акціонерного товариства «Науково-виробниче об'єднання «Созидатель» є надання послуг із проведення робіт з виробничого та житлово-громадського будівництва, інжинірингових робіт у будівництві та виконання проектних робіт. Товариство також надає послуги з експлуатації житлового фонду та теплопостачання. На сьогодні товариство володіє потужностями, що дозволяють виконувати повний комплекс робіт, починаючи з відведення земельної ділянки, проектування, будівництва та закінчуючи дизайном, опорядженням й експлуатацією будівель. Будівельну діяльність товариство здійснює на ринку м. Дніпропетровська, де є однією з провідних компаній галузі.

Протягом січня-березня 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 632,4 млн. грн., що на 12,7% більше відповідного періоду попереднього року. На збільшення темпів будівельних робіт у I кварталі 2011 року найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання на 37,8%) та зведенням будівель та споруд (зростання на 6,7%) питома вага яких на кінець аналізованого періоду становила 92,9% від загального обсягу виконаних будівельних робіт. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 74,1% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 17,4% та 8,5% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 80% виконаних будівельних робіт.

Протягом I кварталу 2011 року у Дніпропетровській області спостерігалось зростання обсягів введення в експлуатацію житлової нерухомості. Так, у звітному періоді на території області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 59,6 тис. кв. м, що вдвічі більше ніж за відповідний період 2010 року. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Загалом у порівнянні з аналогічним періодом минулого року відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. На вторинному ринку житлової нерухомості м. Дніпропетровська спостерігається стагнація. Головна причина поточного стану стагнації – невідповідність доходів та наявних накопичень потенційних покупців рівню цін на нерухомість на фоні непривабливих умов залучення іпотечного кредитування. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі, притік коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери залишається дуже обмеженим.

ПрАТ «НВО «Созидатель» здійснює реалізацію інвестиційно-будівельних проектів у м. Дніпропетровську, в межах яких зводяться будинки житлово-громадського призначення, а саме:

- житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна, район будинку №55 (три черги), для фінансування третьої черги товариство здійснило емісію облігацій серії В;
- житлового комплексу в районі пров. Штабного та М. Судця;
- житлового комплексу по вул. Гагаріна, 23;
- житлового комплексу в районі вул. Мандриківської та вул. Космічної (2 черги);
- житлового комплексу по проспекту Газети «Правда», 16;
- житлового комплексу по вул. Тополиній, 7, для фінансування якого товариство здійснило емісію облігацій серії А.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ПрАТ «НВО «Созидатель» зросла на 2,2% (+4 255,0 тис. грн.) – до рівня в 198 349,0 тис. грн. У структурі активів товариства основна частка припадає на незавершене виробництво, де обліковуються витрати за проектами компанії, основні засоби та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець березня 2011 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за облігаціями серій А та В, а також власний капітал товариства. У I кварталі 2011 року діяльність ПрАТ «НВО «Созидатель» була збитковою, розмір збитку склав 2 515,0 тис. грн.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у повному обсязі спрямовані на фінансування робіт з будівництва житлових будинків за такими адресами:

- м. Дніпропетровськ, вул. Тополина, 7 (Бабушкінський район) – серія А;
- м. Дніпропетровськ, вул. Дмитра Кедріна, 55 – серія В.

У I кварталі 2008 року ПрАТ «НВО «Созидатель» розмістило облігації серій А та В у повному обсязі (Свідоцтво про реєстрацію випуску від 31.03.2008 р.). Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Погашення облігацій згідно умов випуску було передбачено у період: серії А - з 15.12.2009 р. по 29.06.2010 р.; серії В – з 23.03.2010 р. по 30.09.2010 р. Станом на 31.03.2011 р. у обігу перебувають облігацій на загальну суму 80 947,0 тис. грн., у т. ч.: серії А у кількості 363 861 шт. на суму 47 778,0 тис. грн.; серії В – у кількості 748 904 шт. на суму 33 169,0 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ПрАТ «НВО «Созидатель» підтверджено на рівні **aaB**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Актив	94 319	182 423	179 384	174 872	194 094	198 349
Необоротні активи	44 220	63 529	50 971	44 759	55 722	55 294
Нематеріальні активи	0	11	3	8	16	14
Основні засоби:	21 392	24 520	22 781	22 330	21 679	21 252
Довгострокові фінансові інвестиції:	21 564	19 607	19 607	19 607	30 934	30 934
Відстрочені податкові активи	1 265	595	244	244	515	515
Інші необоротні активи	0	17 015	6 522	756	756	756
Оборотні активи	50 099	118 894	128 413	130 133	138 372	143 055
виробничі запаси	6 195	6 501	7 848	7 593	6 411	6 950
незавершене виробництво	26 367	78 044	81 865	83 692	100 618	104 775
готова продукція	1	1	1	1	1	0
товари	323	3 049	3 043	3 033	2 970	2 970
Векселі одержані	983	983	1 480	1 480	1 480	1 480
Дебіторська заборгованість за товари:	897	6 477	6 479	6 786	6 661	7 018
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	310	975	4 487	4 457	4 173	4 173
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	2 123	2 151	2 502	1 926	1 794
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 092	5 209	6 733	9 896	2 082	2 142
Грошові кошти та їх еквіваленти:	809	1 529	5 476	1 536	1 993	1 050
Інші оборотні активи	6 123	14 086	8 850	9 137	10 057	10 703
Пасив	94 319	182 423,3	179 384	174 872	194 094	198 349
Власний капітал	50 896	51 538,3	53 149	53 059	52 687	50 172
Статутний капітал	41 224	41 224,3	41 224	41 224	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045	2 045	0	0	0	0
Резервний капітал	696	885	3 015	3 015	3 021	3 021
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 930	7 384	8 910	8 800	8 442	5 927
Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 065	103 071	97 265	95 365	112 257	115 362
Довгострокові кредити банків	1 065	22 898	17 092	15 192	9 690	8 190
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	80 173	80 173	80 173	102 567	107 172
Поточні зобов'язання	42 358	27 814	28 970	95 365	29 150	32 815
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	9 196	1 232	849	691	621	1 167
Кредиторська заборгованість за товари	8 301	7 074	5 959	2 221	1 721	1 056
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	22 026	16 076	18 225	20 015	19 876	20 078
з бюджетом	323	11	92	24	104	92
зі страхування	706	105	248	154	264	320
з оплати праці	1 796	259	545	343	554	665
з учасниками	11	3 011	3 000	3 000	1 456	1 456
Інші поточні зобов'язання	0	46	52	20	4 554	7 981

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

Показник	2006	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	5 923	26 985	5 915
Собівартість	99 582,8	115 015,0	50 602	27 658	6 068	21 655	6 399
Валовий прибуток (збиток)	10 430,1	20 281,0	1 747	6 411	(145)	5 330	(484)
Загальні витрати	6 494,8	8 767,8	8 858	3 342	922	4 412	1 454
Інші операційні доходи	899,4	4 803,8	1 101	2 130	154	1 283	100
Інші операційні витрати	686,8	10 413,2	832	2 582	410	1 315	135
Операційний прибуток (збиток)	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 323)	886	(1 973)
Фінансові доходи	0,0	0,0	440	31	7	12	2
Дохід від участі в капіталі	0,0	0,0	8 500	0	0	0	0
Фінансові витрати	298,9	538,0	2 508	4 103	827	2 751	519
Інші доходи	3 109,1	31 553,2	15 567	3 703	2 035	2 034	0
Інші витрати	4 410,8	30 429,0	10 109	0	2	21	25
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	2 547,3	6 490,2	5 048	2 248	(110)	160	(2 515)
Податок на прибуток	636,8	1 622,6	1 262	562	0	40	0
Чистий прибуток (збиток)	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(110)	120	(2 515)



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55 (III черга), м. Дніпропетровськ станом на кінець вересня 2010 року.



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на середину червня 2011 року.



Житловий комплекс по вул. Тополиній, 7, м. Дніпропетровськ.