

## **Рейтинговий звіт NVOS 001 - 009 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання АТЗТ «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.
Номінальна 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:	29.12.2009 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 АТЗТ «НВО «Созидатель» за III квартал та 9 міс. 2009 року загалом, 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 р.	05.12.2008 р.	07.04.2009 р.	09.07.2009 р.	06.10.2009 р.	29.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaB
Прогноз:	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	зниження

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.

### **Кредитний рейтинг боргового зобов'язання АТЗТ «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;
- високим ступенем будівельної готовності за проектами компанії, зокрема за III чергою проекту будівництва житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна (ступінь будівельної готовності станом на 30.09.2009 р. склав 82%) та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній (ступінь будівельної готовності станом на 30.09.2009 р. склав 70%).

### **Кредитний рейтинг боргового зобов'язання АТЗТ «НВО «Созидатель» обмежується:**

- повільними темпами виконання робіт за III чергою проекту будівництва житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній, що очікувано призведе до несвоєчасного погашення облігацій серій А та В;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	64 272,0	120 557,2	94 319,3	182 423	176 757	175 471	173 003
Власний капітал	6 442,8	47 314,1	50 896,0	51 538,3	52 178	52 869	52 464
Дебіторська заборгованість	17 019,8	25 292,9	10 282,1	14 784	11 928	16 946	12 243
Товарно-матеріальні запаси	29 123,8	30 402,1	32 885,0	87 595	86 769	87 306	88 591
Основні засоби	9 842,7	9 898,5	21 392,1	24 520	23 743	22 566	22 532
Кредиторська заборгованість	57 829,2	71 601,4	42 357,9	27 768	22 571	21 926	21 467
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Довгострокові позики	0,0	1 641,7	1 065,4	22 898	21 800	20 500	18 899

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	9 190	16 939	20 739
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,2	1 747	2 623	3 646	4 693
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	1 907	2 051	2 546
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	640	1 331	926

Основним напрямом діяльності Акціонерного товариства закритого типу «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 одним з лідерів.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема у січні-вересні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області було виконано будівельних робіт на суму 1 475,9 млн. грн., що на 50,9% менше відповідного періоду минулого року. Протягом 9 міс. 2009 року в Дніпропетровській області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 123,1 тис. кв. м, що на 58,5% менше, ніж у відповідному періоді 2008 року. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. 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.

АТЗТ «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 якої 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 якої товариство здійснило емісії облігацій серії А.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу АТЗТ «НВО «Созидатель» зменшилась на 1,41% (-2 468,0 тис. грн.) – до рівня в 173 003,0 тис. грн. У структурі активів товариства основна частка припадає на незавершене виробництва, де обліковуються витрати за проектами компанії, основні засоби та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за облігаціями серій А та В, а також власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність АТЗТ «НВО «Созидатель» протягом 9 міс. 2009 року була прибутковою. Прибуток товариства склав 926,0 тис. грн

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у повному обсязі, будуть 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 АТЗТ «НВО «Созидатель» розмістило облігації серій А та В у повному обсязі – 80 173,1 тис. грн. (Свідоцтво про реєстрацію випуску від 31.03.2008 р.). Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Поручителем є ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель».

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій АТЗТ «НВО «Созидатель» знижено до рівня 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**



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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
<b>Актив</b>	<b>120 557,20</b>	<b>94 319,30</b>	<b>182 423,3</b>	<b>176 757</b>	<b>175 471</b>	<b>173 003</b>
<b>Необоротні активи</b>	56 254,90	44 220,70	63 529	62 748	56 453	56 417
Нематеріальні активи	0,0	0,0	11	7	6	5
Основні засоби:	9 898,50	21 392,10	24 520	23 743	22 566	22 532
Довгострокові фінансові інвестиції:	45 450,00	21 563,70	19 607	19 607	19 607	19 607
Відстрочені податкові активи	906,40	1 264,90	595	595	595	595
Інші необоротні активи	0,0	0,0	17 015	17 015	11 844	11 844
<b>Оборотні активи</b>	64 302,30	50 098,60	118 894	114 009	119 018	116 586
виробничі запаси	7 338,20	6 194,70	6 501	6 585	6 252	5 779
незавершене виробництво	22 607,90	26 366,80	78 044	77 134	78 004	79 762
готова продукція	1,20	0,50	1	1	1	1
товари	454,80	323,00	3 049	3 049	3 049	3 049
Векселі одержані	1 015,30	982,70	983	983	983	1 556
Дебіторська заборгованість за товари:	10 713,90	897,20	6 477	6 507	7 092	6 630
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	54,10	310,00	975	696	326	287
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	0	2 123	1 941	1 890	1 745
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 509,60	8 092,20	5 209	2 784	7 638	3 581
Грошові кошти та їх еквіваленти:	320,30	808,80	1 529	1 191	685	1 237
Інші оборотні активи	8 287,00	6 122,70	14 086	13 226	13 098	12 959
<b>Пасив</b>	<b>120 557,20</b>	<b>94 319,30</b>	<b>182 423,3</b>	<b>176 757</b>	<b>175 471</b>	<b>173 003</b>
<b>Власний капітал</b>	47 314,10	50 896,00	51 538,3	52 178	52 896	52 464
Статутний капітал	41 224,30	41 224,30	41 224,3	41 224	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045,20	2 045,20	2 044,5	2 045	2 045	2 045
Резервний капітал	452,70	696,10	885	885	885	885
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 591,90	6 930,40	7 384	8 024	8 715	8 310
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	1 641,70	1 065,40	103 071	101 973	100 673	99 072
Довгострокові кредити банків	1 641,70	1 065,40	22 898	21 800	20 500	18 899
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	80 173	80 173	80 173	80 173
<b>Поточні зобов'язання</b>	71 601,40	42 357,90	27 814	22 606	21 929	21 467
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0	0	0	0
Векселі видані	10 769,50	9 195,60	1 232	621	898	898
Кредиторська заборгованість за товари	12 711,40	8 301,20	7 074	5 619	4 491	4 773
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	44 700,10	22 025,50	16 076	13 031	12 946	12 206
з бюджетом	1 509,30	323,40	11	9	175	36
зі страхування	564,00	705,50	105	88	113	135
з оплати праці	1 336,50	1 796,10	259	192	292	333
з учасниками	10,60	10,60	3 011	3 011	3 011	3 011
Інші поточні зобов'язання	0	0	46	35	3	75

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	9 190	16 939	20 739
Собівартість	85 419,5	99 582,8	115 015,0	50 602	6 567	13 293	16 046
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,0	1 747	2 623	3 646	4 693
Загальні витрати	4 759,7	6 494,8	8 767,8	8 858	710	1 447	1 992
Інші операційні доходи	346,8	899,4	4 803,8	1 101	172	245	309
Інші операційні витрати	2 303,3	686,8	10 413,2	832	178	393	464
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	1 907	2 051	2 546
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	440	7	17	10
Дохід від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	8 500	0	0	9
Фінансові витрати	12,3	298,9	538,0	2 508	1 060	2 118	3 155
Інші і доходи	1 915,6	3 109,1	31 553,2	15 567	0	1 825	1 825
Інші витрати	1 177,1	4 410,8	30 429,0	10 109	0	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	3 204,1	2 547,3	6 490,2	5 048	854	1 775	1 235
Податок на прибуток	801,0	636,8	1 622,6	1 262	214	444	309
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	640	1 331	926

Додаток до рейтингового звіту №3

Дані балансу ТОВ «ФБЦ «Созидатель», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
<b>Актив</b>	<b>79 040,80</b>	<b>162 401,50</b>	<b>99 111</b>	<b>95 421</b>	<b>66 717</b>	<b>57 144</b>
Необоротні активи	22 402,50	95 261,00	16	15	13	11
Нематеріальні активи:	2,50	0,00	0	0	0	0
Незавершене будівництво	16 992,00	87 553,00	0	0	0	0
Основні засоби:	13,00	21,30	16	15	13	11
Довгострокові фінансові інвестиції:	18,00	18,00	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	5 377,00	7 668,70	0	0	0	0
Оборотні активи	56 638,30	67 140,50	99 095	95 421	66 704	57 133
незавершене виробництво	0	0	42 730	36 104	32 869	26 635
товари	0,00	0,00	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	7 036,50	5 241,90	7 538	242	4 298	11 003
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	8 468,30	18 628,70	11 017	10 338	9 668	7 460
за виданими авансами	30 316,70	11 023,20	8 363	8 363	8 363	8 363
Інша поточна дебіторська заборгованість	66,00	101,80	1 835	1 832	1 830	1 780
Поточні фінансові інвестиції	0,00	28 021,00	26 185	37 863	3 034	2 175
Грошові кошти та їх еквіваленти:	10 750,80	3 312,20	60	22	3	34
Інші оборотні активи	0,00	811,70	1 367	642	639	683
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>79 040,80</b>	<b>162 401,50</b>	<b>99 111</b>	<b>95 421</b>	<b>66 717</b>	<b>57 144</b>
Власний капітал	54,90	1 315,90	1 844	2 446	2 573	2 712
Статутний капітал	40,00	40,00	40	40	40	40
Резервний капітал	0,70	1,00	1	1	1	1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	14,20	1 274,90	1 803	2 405	2 532	2 671
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	73 732,70	42 727,90	2	2	2	2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	73 730,40	42 725,60	0	0	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	2,30	2,30	2	2	2	2
Поточні зобов'язання	5 004,20	118 357,70	97 265	92 973	64 142	54 430
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	115 954,90	89 089	89 089	60 275	42 726
Кредиторська заборгованість за товари	3,50	113,70	1	1	1	1
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	4 267	0	0	293
з бюджетом	4 949,90	2,90	0	0	0	0
зі страхування	15,50	10,70	0	0	0	3
з оплати праці	35,30	31,50	5	3	0	5
Інші поточні зобов'язання	0,0	2 244,00	3 903	3 880	3 866	11 402
Доходи майбутніх періодів	249,00	0,0	0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №4

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	II кв. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	57 960	7 270	3 397	18 099
Собівартість	0,0	6 056,7	27 780,5	58 505	6 626	3 235	17 095
Валовий прибуток (збиток)	0,0	29,3	1 047,9	1 455	644	162	1 004
Загальні витрати	0,0	780,1	1 523,8	1 252	32	35	112
Інші операційні доходи	0,0	3,0	0,0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	0,0	303,1	118,8	316	10	0	24
Операційний прибуток (збиток)	0,0	(1 050,9)	(594,7)	(113)	602	127	868
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	143	0	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	315	0	0	0
Інші доходи	0,0	1 069,5	1 856,3	981	0	0	0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	0,0	18,6	1 261,6	698	602	127	868
Податок на прибуток	0,0	3,7	0,5	167	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	14,9	1 261,1	529	602	127	868



Об'єкт будівництва 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 будівництва в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черги) станом на грудень 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



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року та на вересень 2009 року.



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на грудень 2009 року



Об'єкт по вул. Тополиній, 7, м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року та на вересень 2009 року



Об'єкт по вул. Тополиній, 7, м. Дніпропетровськ станом на грудень 2009 року