

## **Рейтинговий звіт NVOS 001-017 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.
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. загальною кількістю: 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:	29.03.2012 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 III квартал та 9 місяців 2011 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	05.12.2008	06.10.2009	29.12.2009	28.04.2011	26.07.2011	30.09.2011	29.03.2012
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:**

- досвідом 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 та 4 секції III черги житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна, а також перебуванням на завершальній стадії 5 секції, приміщення в яких мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А та В.

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

- затримкою у проведенні будівельних робіт, що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента за цільовими облігаціями;
- 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	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011
Активи	94 319	182 423	179 384	194 094	201 950	177 424
Власний капітал	50 896	51 538,3	53 149	52 687	49 167	48 935
Дебіторська заборгованість	10 282	14 784	19 850	14 842	15 854	13 772
Товарно-матеріальні запаси	32 885	87 595	92 757	110 000	117 954	98 686
Основні засоби	21 392	24 520	22 781	21 679	20 855	20 500
Кредиторська заборгованість	33 162	26 536	28 069	23 975	19 307	3 629
Довгострокові позики	1 065	22 898	17 092	9 690	6 690	5 208

*Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»*

### Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажу	135 296,2	52 349	34 069	15 977	26 985	27 515	58 770
Валовий прибуток (збиток)	20 281,2	1 747	34 069	1 047	5 330	368	2 014
Операційний прибуток (збиток)	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 828)	886	(2 645)	(2 531)
Чистий прибуток (збиток)	4 867,6	3 786	1 686	(2 478)	120	(3 520)	(3 752)

*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 тепlopостачання. 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 III кварталу 2011 року, в порівнянні з січнем-червнем, темпи зростання обсягів будівельних робіт дещо прискорились. Так, за даними Головного управління статистики за 9 місяців 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 2,9 млрд. грн., що на 16% більше ніж за відповідний період попереднього року. На зростання обсягів будівництва у січні–вересні 2011 року порівняно з січнем–вереснем 2010 року найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються будівництвом магістральних трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання (збільшення обсягів робіт у 3 рази) і будівництвом водних споруд (у 2,5 рази). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 71,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 22,1% та 6,4% відповідно.

ПрАТ «НВО «Созидатель» здійснює реалізацію інвестиційно-будівельних проектів у м. Дніпропетровську:

- 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 III кварталу 2011 року валюта балансу ПрАТ «НВО «Созидатель» знизилась на 12% (-24 526,0 тис. грн.) за рахунок оборотних активів (незавершеного виробництва) і на кінець вересня 2011 року становила 177 424,0 тис. грн. Станом на 30.09.2011 р. основним елементом у структурі активів товариства залишались оборотні активи. Протягом III кварталу 2011 року їх розмір зменшився на 24 169,0 тис. грн. до 122 887,0 тис. грн. переважно за рахунок незавершеного виробництва (-18 125,0 тис. грн., обліковуються витрати, пов'язані з реалізацією будівельних проектів).

Іншими складовими оборотних активів на кінець вересня 2011 року виступали товарно-виробничі запаси на загальну суму 8 718,0 тис. грн. (здебільшого будівельні матеріали та обладнання, квартири у збудованих будинках тощо), одержані векселі – 1 480,0 тис. грн., поточна дебіторська заборгованість – 13 772,0 тис. грн., грошові кошти та їх еквіваленти – 636,0 тис. грн. тощо. Необоротні активи товариства протягом III кварталу 2011 року зменшились несуттєво (на 0,7% або 357,0 тис. грн.) – до 54 537,0 тис. грн. та були сформовані переважно балансовою вартістю основних засобів - 20 500,0 тис. грн., довгострокових фінансових інвестицій (цінні папери) - 30 934,0 тис. грн., незавершених капітальних інвестицій - 1 823,0 тис. грн. тощо.

На кінець вересня 2011 року основним елементом у структурі пасиву товариства є довгострокові зобов'язання у розмірі 92 390,0 тис. грн. (-11 222,0 тис. грн. протягом III кварталу 2011 року), а також зобов'язання за кредитами - 5 208,0 тис. грн. (-1 482,0 тис. грн. у зв'язку із частковим погашенням банківського кредиту).

Поточні зобов'язання товариства у III кварталі 2011 року зменшились на 13 072,0 тис. грн. до 36 099,0 тис. грн. насамперед за рахунок погашення заборгованості за отриманими авансами від інвесторів на будівництво. Станом на 30.09.2011 р. поточні зобов'язання товариства сформовані виданими векселями на суму 1 167,0 тис. грн., короткостроковою кредиторською заборгованістю – 3 629,0 тис. грн. (переважно за будівельні роботи, за розрахунками з оплати праці тощо) та іншими поточним зобов'язаннями – 31 303,0 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.

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Поручителем є ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель». 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 поточну дату облігації серій А та В знаходяться на стадії погашення.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*М. Б. Проценко*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

Показник	2007	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011
<b>Актив</b>	<b>94 319</b>	<b>182 423</b>	<b>179 384</b>	<b>194 094</b>	<b>201 950</b>	<b>177 424</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>44 220</b>	<b>63 529</b>	<b>50 971</b>	<b>55 722</b>	<b>54 894</b>	<b>54 537</b>
Нематеріальні активи	0	11	3	16	11	9
Основні засоби:	21 392	24 520	22 781	21 679	20 855	20 500
Довгострокові фінансові інвестиції:	21 564	19 607	19 607	30 934	30 934	30 934
Відстрочені податкові активи	1 265	595	244	515	515	515
Інші необоротні активи	0	17 015	6 522	756	756	756
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>50 099</b>	<b>118 894</b>	<b>128 413</b>	<b>138 372</b>	<b>147 056</b>	<b>122 887</b>
виробничі запаси	6 195	6 501	7 848	6 411	6 891	5 748
незавершене виробництво	26 367	78 044	81 865	100 618	108 093	89 968
готова продукція	1	1	1	1	0	0
товари	323	3 049	3 043	2 970	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	6 661	7 091	6 949
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	310	975	4 487	4 173	3 535	1 994
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	0	2 123	2 151	1 926	2 990	2 526
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 092	5 209	6 733	2 082	2 238	2 303
Грошові кошти та їх еквіваленти:	809	1 529	5 476	1 993	417	636
Інші оборотні активи	6 123	14 086	8 850	10 057	11 351	8 313
<b>Пасив</b>	<b>94 319</b>	<b>182 423,3</b>	<b>179 384</b>	<b>194 094</b>	<b>201 950</b>	<b>177 424</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>50 896</b>	<b>51 538,3</b>	<b>53 149</b>	<b>52 687</b>	<b>49 167</b>	<b>48 935</b>
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	3 021	3 021	3 021
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 930	7 384	8 910	8 442	4 922	4 690
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>1 065</b>	<b>103 071</b>	<b>97 265</b>	<b>112 257</b>	<b>103 612</b>	<b>92 390</b>
Довгострокові кредити банків	1 065	22 898	17 092	9 690	6 690	5 208
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	80 173	80 173	102 567	96 922	87 182
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>42 358</b>	<b>27 814</b>	<b>28 970</b>	<b>29 150</b>	<b>49 171</b>	<b>36 099</b>
Векселі видані	9 196	1 232	849	621	1 167	1 167
Кредиторська заборгованість за товари	8 301	7 074	5 959	1 721	1 112	1 112
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	22 026	16 076	18 225	19 876	15 750	197
з бюджетом	323	11	92	104	63	8
зі страхування	706	105	248	264	247	123
з оплати праці	1 796	259	545	554	679	626
з учасниками	11	3 011	3 000	1 456	1 456	1 458
Інші поточні зобов'язання	0	46	52	4 554	28 697	31 303

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	6 міс. 2011	9 міс. 2011
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>135 296,2</b>	<b>52 349</b>	<b>34 069</b>	<b>15 977</b>	<b>26 985</b>	<b>27 515</b>	<b>58 770</b>
Собівартість	115 015,0	50 602	27 658	14 930	21 655	27 147	56 756
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>20 281,0</b>	<b>1 747</b>	<b>6 411</b>	<b>1 047</b>	<b>5 330</b>	<b>368</b>	<b>2 014</b>
Загальні витрати	8 767,8	8 858	3 342	2 673	4 412	2 992	4 552
Інші операційні доходи	4 803,8	1 101	2 130	703	1 283	296	496
Інші операційні витрати	10 413,2	832	2 582	905	1 315	317	489
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>5 904,0</b>	<b>(6 842)</b>	<b>2 617</b>	<b>(1 828)</b>	<b>886</b>	<b>(2 645)</b>	<b>(2 531)</b>
Фінансові доходи	0,0	440	31	5	12	4	5
Дохід від участі в капіталі	0,0	8 500	0	0	0	0	0
Фінансові витрати	538,0	2 508	4 103	2 045	2 751	854	1 126
Інші доходи	31 553,2	15 567	3 703	2 035	2 034	0	0
Інші витрати	30 429,0	10 109	0	584	21	25	100
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>6 490,2</b>	<b>5 048</b>	<b>2 248</b>	<b>(2 417)</b>	<b>160</b>	<b>(3 520)</b>	<b>(3 752)</b>
Податок на прибуток	1 622,6	1 262	562	61	40	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>4 867,6</b>	<b>3 786</b>	<b>1 686</b>	<b>(2 478)</b>	<b>120</b>	<b>(3 520)</b>	<b>(3 752)</b>



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



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