

## **Рейтинговий звіт NVOS 001-014 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:	28.04.2011 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 АТЗТ «НВО «Созидатель» за IV квартал та 2010 рік 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	19.08.2010	30.09.2010	24.12.2010	28.04.2011
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 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, район будинку №55 (ступінь будівельної готовності станом на 01.02.2011 р. склав понад 90%) та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній, 7 (ступінь будівельної готовності станом на 01.02.2011 р. склав 99%).

### **Кредитний рейтинг боргового зобов'язання АТЗТ «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 погашення облігацій серій А та В;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю 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	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
Активи	120 557,2	94 319,3	182 423	179 384	179 966	189 482	194 094
Власний капітал	47 314,1	50 896,0	51 538,3	53 149	51 806	50 671	52 687
Дебіторська заборгованість	25 292,9	10 282,1	14 784	19 850	20 203	16 673	14 842
Товарно-матеріальні запаси	30 402,1	32 885,0	87 595	92 757	98 451	104 664	110 000
Основні засоби	9 898,5	21 392,1	24 520	22 781	22 053	21 860	21 679
Кредиторська заборгованість	71 601,4	42 357,9	27 768	28 970	34 697	32 336	28 529
Довгострокові позики	1 641,7	1 065,4	22 898	17 092	13 290	11 490	9 690

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	8 510	15 977	26 985
Валовий прибуток (збиток)	10 430,1	20 281,2	1 747	34 069	(185)	1 047	5 330
Операційний прибуток (збиток)	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 986)	(1 828)	886
Чистий прибуток (збиток)	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(1 343)	(2 478)	120

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 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 одним з лідерів.

За 2010 рік підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 3 023,5 млн. грн., що на 6,2% більше, ніж у 2009 року. На збільшення темпів будівельних робіт у 2010 році порівняно з 2009 роком найзначніше вплинула діяльність підприємств, що займаються підготовкою будівельних ділянок (зростання обсягів робіт в 1,8 разів) та будівництвом доріг, аеродромів та улаштуванням поверхні спортивних споруд (в 1,7 разів). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 70,5% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 20,4% та 9,1% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає майже 85% виконаних будівельних робіт. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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 якого товариство здійснило емісію облігацій серії А.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу АТЗТ «НВО «Созидатель» зросла на 2,4% (+4 612,0 тис. грн.) – до рівня в 194 094,0 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 грудня 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за облігаціями серій А та В, а також власний капітал товариства. Діяльність АТЗТ «НВО «Созидатель» була прибутковою: за 2010 рік чистий прибуток склав 120,0 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» підтверджено на рівні **aaB**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

*О. К. Самойлова*

Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
<b>Актив</b>	<b>94 319</b>	<b>182 423</b>	<b>179 384</b>	<b>179 966</b>	<b>189 482</b>	<b>194 094</b>
<b>Необоротні активи</b>	44 220	63 529	50 971	44 487	55 620	55 722
Нематеріальні активи	0	11	3	13	11	16
Основні засоби:	21 392	24 520	22 781	22 053	21 860	21 679
Довгострокові фінансові інвестиції:	21 564	19 607	19 607	19 607	30 934	30 934
Відстрочені податкові активи	1 265	595	244	244	244	515
Інші необоротні активи	0	17 015	6 522	756	756	756
<b>Оборотні активи</b>	50 099	118 894	128 413	135 479	133 862	138 372
виробничі запаси	6 195	6 501	7 848	6 983	6 121	6 411
незавершене виробництво	26 367	78 044	81 865	88 437	94 063	100 618
готова продукція	1	1	1	1	1	1
товари	323	3 049	3 043	3 030	2 999	2 970
Векселі одержані	983	983	1 480	6 353	1 480	1 480
Дебіторська заборгованість за товари:	897	6 477	6 479	6 758	8 553	6 661
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	310	975	4 487	4 420	4 476	4 173
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	2 123	2 151	2 200	1 721	1 926
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 092	5 209	6 733	6 825	1 923	2 082
Грошові кошти та їх еквіваленти:	809	1 529	5 476	542	1 858	1 993
Інші оборотні активи	6 123	14 086	8 850	9 930	10 667	10 057
<b>Пасив</b>	<b>94 319</b>	<b>182 423,3</b>	<b>179 384</b>	<b>179 966</b>	<b>189 482</b>	<b>194 094</b>
<b>Власний капітал</b>	50 896	51 538,3	53 149	51 806	50 671	52 687
Статутний капітал	41 224	41 224,3	41 224	41 224	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045	2 044,5	0	0	0	0
Резервний капітал	696	885	3 015	3 015	3 015	3 021
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 930	7 384	8 910	7 567	6 432	8 442
<b>Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	1 065	103 071	97 265	93 463	105 819	112 257
Довгострокові кредити банків	1 065	22 898	17 092	13 290	11 490	9 690
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	80 173	80 173	80 173	94 329	102 567
<b>Поточні зобов'язання</b>	42 358	27 814	28 970	34 697	32 992	29 150
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	9 196	1 232	849	691	656	621
Кредиторська заборгованість за товари	8 301	7 074	5 959	2 791	2 926	1 721
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	22 026	16 076	18 225	22 675	24 828	19 876
з бюджетом	323	11	92	36	73	104
зі страхування	706	105	248	195	304	264
з оплати праці	1 796	259	545	411	649	554
з учасниками	11	3 011	3 000	3 000	1 706	1 456
Інші поточні зобов'язання	0	46	52	4 898	1 850	4 554

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

Показник	2006	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	8 510	15 977	26 985
Собівартість	99 582,8	115 015,0	50 602	27 658	8 695	14 930	21 655
Валовий прибуток (збиток)	10 430,1	20 281,0	1 747	6 411	(185)	1 047	5 330
Загальні витрати	6 494,8	8 767,8	8 858	3 342	1 569	2 673	4 412
Інші операційні доходи	899,4	4 803,8	1 101	2 130	291	703	1 283
Інші операційні витрати	686,8	10 413,2	832	2 582	523	905	1 315
Операційний прибуток (збиток)	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 986)	(1 828)	886
Фінансові доходи	0,0	0,0	440	31	8	5	12
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	1 334	2 045	2 751
Інші і доходи	3 109,1	31 553,2	15 567	3 703	2 035	2 035	2 034
Інші витрати	4 410,8	30 429,0	10 109	0	5	584	21
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	2 547,3	6 490,2	5 048	2 248	(1 282)	(2 417)	160
Податок на прибуток	636,8	1 622,6	1 262	562	61	61	40
Чистий прибуток (збиток)	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(1 343)	(2 478)	120

Додаток до рейтингового звіту №3

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
<b>Актив</b>	<b>79 040,80</b>	<b>162 401,50</b>	<b>99 111</b>	<b>57 144</b>	<b>54 197</b>
Необоротні активи	22 402,50	95 261,00	16	11	10
Незавершене будівництво	16 992,00	87 553,00	0	0	0
Основні засоби:	13,00	21,30	16	11	10
Довгострокові фінансові інвестиції:	18,00	18,00	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	5 377,00	7 668,70	0	0	0
Оборотні активи	56 638,30	67 140,50	99 095	57 133	54 187
незавершене виробництво	0	0	42 730	26 635	17 702
товари	0,00	0,00	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	7 036,50	5 241,90	7 538	11 003	833
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-
з бюджетом	8 468,30	18 628,70	11 017	7 460	6 666
за виданими авансами	30 316,70	11 023,20	8 363	8 363	8 364
Інша поточна дебіторська заборгованість	66,00	101,80	1 835	1 780	170
Поточні фінансові інвестиції	0,00	28 021,00	26 185	2 175	19 822
Грошові кошти та їх еквіваленти:	10 750,80	3 312,20	60	34	2
Інші оборотні активи	0,00	811,70	1 367	683	628
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>79 040,80</b>	<b>162 401,50</b>	<b>99 111</b>	<b>57 144</b>	<b>54 197</b>
Власний капітал	54,90	1 315,90	1 844	2 712	2 731
Статутний капітал	40,00	40,00	40	40	40
Резервний капітал	0,70	1,00	1	1	1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	14,20	1 274,90	1 803	2 671	2 690
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	73 732,70	42 727,90	2	2	2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	73 730,40	42 725,60	0	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	2,30	2,30	2	2	2
Поточні зобов'язання	5 004,20	118 357,70	97 265	54 430	51 464
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	115 954,90	89 089	42 726	42 726
Кредиторська заборгованість за товари	3,50	113,70	1	1	1
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	4 267	293	0
з бюджетом	4 949,90	2,90	0	0	0
зі страхування	15,50	10,70	0	3	0
з оплати праці	35,30	31,50	5	5	4
Інші поточні зобов'язання	0,0	2 244,00	3 903	11 402	8 733
Доходи майбутніх періодів	249,00	0,0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №4

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

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	6 086,0	28 828,4	57 960	18 099	26 139
Собівартість	6 056,7	27 780,5	58 505	17 095	25 028
Валовий прибуток (збиток)	29,3	1 047,9	1 455	1 004	1 111
Загальні витрати	780,1	1 523,8	1 252	112	210
Інші операційні доходи	3,0	0,0	0	0	0
Інші операційні витрати	303,1	118,8	316	24	7
Операційний прибуток (збиток)	(1 050,9)	(594,7)	(113)	868	894
Фінансові доходи	0,0	0,0	143	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	315	0	0
Інші доходи	1 069,5	1 856,3	981	0	0
Інші витрати	0,0	0,0	0	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	18,6	1 261,6	698	868	894
Податок на прибуток	3,7	0,5	167	0	0
Чистий прибуток (збиток)	14,9	1 261,1	529	868	887

Додаток до рейтингового звіту №5



Об'єкт по вул. Тополиній, 7, м. Дніпропетровськ станом на травень 2010 року та вересень 2010 року