

Рейтинговий звіт NVOS 001 – 013 short 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:	24.12.2010 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 місяців 2010 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.	06.10.2009 р.	29.12.2009 р.	19.08.2010 р	30.09.2010 р	24.12.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	зниження	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 30.09.2010 р. склав 88%) та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній, 7 (ступінь будівельної готовності станом на 30.09.2010 р. склав 90,4%).

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 очікувано призведе 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	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	120 557,2	94 319,3	182 423	179 384	174 872	179 966	189 482
Власний капітал	47 314,1	50 896,0	51 538,3	53 149	53 039	51 806	50 671
Дебіторська заборгованість	25 292,9	10 282,1	14 784	19 850	23 641	20 203	16 673
Товарно-матеріальні запаси	30 402,1	32 885,0	87 595	92 757	94 319	98 451	104 664
Основні засоби	9 898,5	21 392,1	24 520	22 781	22 330	22 053	21 860
Кредиторська заборгованість	71 601,4	42 357,9	27 768	28 970	26 468	34 697	32 336
Короткострокові позики	0,0	0,0	0	0	0	0	0
Довгострокові позики	1 641,7	1 065,4	22 898	17 092	15 192	13 290	11 490

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010 р.	6 міс. 2010 р.	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	5 923	8 510	15 977
Валовий прибуток (збиток)	10 430,1	20 281,2	1 747	34 069	(145)	(185)	1 047
Операційний прибуток (збиток)	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 323)	(1 986)	(1 828)
Чистий прибуток (збиток)	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(110)	(1 343)	(2 478)

Резюме

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 січні–жовтні 2010 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 2 265,0 млн. грн., що на 5,8% більше відповідного періоду попереднього року. 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. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. 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. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

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 2010 року валюта балансу АТЗТ «НВО «Созидатель» зросла на 5% (+5 094,0 тис. грн.) – до рівня в 189 482,0 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 III кварталу 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 збитковою: за 9 міс. 2010 року чистий збиток склав 2 478,0 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

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Актив	94 319	182 423	179 384	174 872	179 966	189 482
Необоротні активи	44 220	63 529	50 971	44 759	44 487	55 620
Нематеріальні активи	0	11	3	8	13	11
Основні засоби:	21 392	24 520	22 781	22 330	22 053	21 860
Довгострокові фінансові інвестиції:	21 564	19 607	19 607	19 607	19 607	30 934
Відстрочені податкові активи	1 265	595	244	244	244	244
Інші необоротні активи	0	17 015	6 522	756	756	756
Оборотні активи	50 099	118 894	128 413	130 133	135 479	133 862
виробничі запаси	6 195	6 501	7 848	7 593	6 983	6 121
незавершене виробництво	26 367	78 044	81 865	83 692	88 437	94 063
готова продукція	1	1	1	1	1	1
товари	323	3 049	3 043	3 033	3 030	2 999
Векселі одержані	983	983	1 480	1 480	6 353	1 480
Дебіторська заборгованість за товари:	897	6 477	6 479	6 786	6 758	8 553
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	310	975	4 487	4 457	4 420	4 476
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	2 123	2 151	2 502	2 200	1 721
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 092	5 209	6 733	9 896	6 825	1 923
Грошові кошти та їх еквіваленти:	809	1 529	5 476	1 536	542	1 858
Інші оборотні активи	6 123	14 086	8 850	9 137	9 930	10 667
Пасив	94 319	182 423,3	179 384	174 872	179 966	189 482
Власний капітал	50 896	51 538,3	53 149	53 059	51 806	50 671
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	3 015
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 930	7 384	8 910	8 800	7 567	6 432
Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 065	103 071	97 265	95 365	93 463	105 819
Довгострокові кредити банків	1 065	22 898	17 092	15 192	13 290	11 490
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	80 173	80 173	80 173	80 173	94 329
Поточні зобов'язання	42 358	27 814	28 970	95 365	34 697	32 992
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	9 196	1 232	849	691	691	656
Кредиторська заборгованість за товари	8 301	7 074	5 959	2 221	2 791	2 926
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	22 026	16 076	18 225	20 015	22 675	24 828
з бюджетом	323	11	92	24	36	73
зі страхування	706	105	248	154	195	304
з оплати праці	1 796	259	545	343	411	649
з учасниками	11	3 011	3 000	3 000	3 000	1 706
Інші поточні зобов'язання	0	46	52	20	4 898	1 850

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

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	5 923	8 510	15 977
Собівартість	99 582,8	115 015,0	50 602	27 658	6 068	8 695	14 930
Валовий прибуток (збиток)	10 430,1	20 281,0	1 747	6 411	(145)	(185)	1 047
Загальні витрати	6 494,8	8 767,8	8 858	3 342	922	1 569	2 673
Інші операційні доходи	899,4	4 803,8	1 101	2 130	154	291	703
Інші операційні витрати	686,8	10 413,2	832	2 582	410	523	905
Операційний прибуток (збиток)	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 323)	(1 986)	(1 828)
Фінансові доходи	0,0	0,0	440	31	7	8	5
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	1 334	2 045
Інші і доходи	3 109,1	31 553,2	15 567	3 703	2 035	2 035	2 035
Інші витрати	4 410,8	30 429,0	10 109	0	2	5	584
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	2 547,3	6 490,2	5 048	2 248	(110)	(1 282)	(2 417)
Податок на прибуток	636,8	1 622,6	1 262	562	0	61	61
Чистий прибуток (збиток)	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(110)	(1 343)	(2 478)

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Актив	79 040,80	162 401,50	99 111	57 144	54 197
Необоротні активи	22 402,50	95 261,00	16	11	10
Нематеріальні активи:	2,50	0,00	0	0	0
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
Пасив	79 040,80	162 401,50	99 111	57 144	54 197
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
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-
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



Рисунок 1. Об'єкт будівництва в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черги) станом: (зліва-направо): на кінець травня 2009 року та на грудень 2009 року



Рисунок 2. Об'єкт будівництва в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черги) станом на травень 2010 року



Рисунок 3. 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



Рисунок 4. Об'єкт по проспекту газети «Правда» в районі будинку №16, м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року



Рисунок 5. Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55 (III черга), м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року та на грудень 2009 року.



Рисунок 6. Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на травень 2010 року та вересень 2010 року.



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



Рисунок 8. Об'єкт по вул. Тополиній, 7, м. Дніпропетровськ станом на травень 2010 року та вересень 2010 року