

Рейтинговий звіт NVOS 001-016 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. 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:	30.09.2011 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 II квартал та I півріччя 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	30.09.2010	28.04.2011	26.07.2011	30.09.2011
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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	94 319	182 423	179 384	179 966	194 094	198 349	201 950
Власний капітал	50 896	51 538,3	53 149	51 806	52 687	50 172	49 167
Дебіторська заборгованість	10 282	14 784	19 850	20 203	14 842	15 127	15 854
Товарно-матеріальні запаси	32 885	87 595	92 757	98 451	110 000	114 695	117 954
Основні засоби	21 392	24 520	22 781	22 053	21 679	21 252	20 855
Кредиторська заборгованість	33 162	26 536	28 069	29 108	23 975	23 667	19 307
Довгострокові позики	1 065	22 898	17 092	13 290	9 690	8 190	6 690

Джерело: фінансова звітність ПрАТ «НВО «Созидатель»

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	135 296,2	52 349	34 069	8 510	26 985	5 915	27 515
Валовий прибуток (збиток)	20 281,2	1 747	34 069	(185)	5 330	(484)	368
Операційний прибуток (збиток)	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 986)	886	(1 973)	(2 645)
Чистий прибуток (збиток)	4 867,6	3 786	1 686	(1 343)	120	(2 515)	(3 520)

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 II кварталу 2011 року, в порівнянні з січнем-березнем, темпи зростання обсягів будівельних робіт дещо уповільнились. Так, за даними Головного управління статистики за I півріччя 2011 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 1 570,2 млн. грн., що на 9,6% більше ніж за відповідний період попереднього року, тоді як у I кварталі 2011 року приріст склав 12,7%. Зростання обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок збільшення обсягів робіт на будівництві будівель та споруд (зростання на 6,5%) та робіт з підготовки будівельних ділянок (зростання на 28,7%), питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 77,5% та 16,4% відповідно. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 71,0% загального обсягу, з капітального і поточного ремонтів – 21,3% та 7,7% відповідно. На міста Дніпропетровськ і Кривий Ріг припадає понад 80% від загального обсягу виконаних будівельних робіт по області.

Протягом I півріччя 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 94,9 тис. кв. м, що у 1,6 рази більше ніж за відповідний період 2010 року. Протягом аналізованого періоду будівельна галузь м. Дніпропетровська 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.

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 нерухомості м. Дніпропетровська у II кварталі 2011 року суттєвих змін не відбувалось. Інформація про справжню кількість укладених угод купівлі-продажу на вторинному ринку фактично відсутня, але точно відомо, що вона є незначною, про що свідчить відносна стабільність цін на нерухомість. В цілому сектор будівництва та нерухомості м. Дніпропетровська відображає

загальнодержавний стан галузі, тому значного відновлення ринку слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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 II кварталу 2011 року валюта балансу ПрАТ «НВО «Созидатель» зросла на 1,8% (+3 601,0 тис. грн.) – до рівня в 201 950,0 тис. грн. У структурі активів товариства основна частка припадає на незавершене виробництво, де обліковуються витрати за будівельними проектами компанії, основні засоби та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець червня 2011 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за облігаціями серій А та В та за банківським кредитом. У I півріччі 2011 року діяльність ПрАТ «НВО «Созидатель» була збитковою, розмір збитку склав (-) 3 520,0 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 2008 році 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. 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 30.06.2011 р. облігації серій А та В розміщено у повному обсязі на загальну суму 80 947,0 тис. грн. Наразі облігації серії А та серії В знаходяться у стадії погашення.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Актив	94 319	182 423	179 384	179 966	194 094	198 349	201 950
Необоротні активи	44 220	63 529	50 971	44 487	55 722	55 294	54 894
Нематеріальні активи	0	11	3	13	16	14	11
Основні засоби:	21 392	24 520	22 781	22 053	21 679	21 252	20 855
Довгострокові фінансові інвестиції:	21 564	19 607	19 607	19 607	30 934	30 934	30 934
Відстрочені податкові активи	1 265	595	244	244	515	515	515
Інші необоротні активи	0	17 015	6 522	756	756	756	756
Оборотні активи	50 099	118 894	128 413	135 479	138 372	143 055	147 056
виробничі запаси	6 195	6 501	7 848	6 983	6 411	6 950	6 891
незавершене виробництво	26 367	78 044	81 865	88 437	100 618	104 775	108 093
готова продукція	1	1	1	1	1	0	0
товари	323	3 049	3 043	3 030	2 970	2 970	2 970
Векселі одержані	983	983	1 480	6 353	1 480	1 480	1 480
Дебіторська заборгованість за товари:	897	6 477	6 479	6 758	6 661	7 018	7 091
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	310	975	4 487	4 420	4 173	4 173	3 535
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	2 123	2 151	2 200	1 926	1 794	2 990
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 092	5 209	6 733	6 825	2 082	2 142	2 238
Грошові кошти та їх еквіваленти:	809	1 529	5 476	542	1 993	1 050	417
Інші оборотні активи	6 123	14 086	8 850	9 930	10 057	10 703	11 351
Пасив	94 319	182 423,3	179 384	179 966	194 094	198 349	201 950
Власний капітал	50 896	51 538,3	53 149	51 806	52 687	50 172	49 167
Статутний капітал	41 224	41 224,3	41 224	41 224	41 224	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045	2 045	0	0	0	0	0
Резервний капітал	696	885	3 015	3 015	3 021	3 021	3 021
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 930	7 384	8 910	7 567	8 442	5 927	4 922
Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 065	103 071	97 265	93 463	112 257	115 362	103 612
Довгострокові кредити банків	1 065	22 898	17 092	13 290	9 690	8 190	6 690
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	80 173	80 173	80 173	102 567	107 172	96 922
Поточні зобов'язання	42 358	27 814	28 970	34 697	29 150	32 815	49 171
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	9 196	1 232	849	691	621	1 167	1 167
Кредиторська заборгованість за товари	8 301	7 074	5 959	2 791	1 721	1 056	1 112
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	22 026	16 076	18 225	22 675	19 876	20 078	15 750
з бюджетом	323	11	92	36	104	92	63
зі страхування	706	105	248	195	264	320	247
з оплати праці	1 796	259	545	411	554	665	679
з учасниками	11	3 011	3 000	3 000,0	1 456	1 456	1 456
Інші поточні зобов'язання	0	46	52	4 898,0	4 554	7 981	28 697

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	135 296,2	52 349	34 069	8 510	26 985	5 915	27 515
Собівартість	115 015,0	50 602	27 658	8 695	21 655	6 399	27 147
Валовий прибуток (збиток)	20 281,0	1 747	6 411	(185)	5 330	(484)	368
Загальні витрати	8 767,8	8 858	3 342	1 569	4 412	1 454	2 992
Інші операційні доходи	4 803,8	1 101	2 130	291	1 283	100	296
Інші операційні витрати	10 413,2	832	2 582	523	1 315	135	317
Операційний прибуток (збиток)	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 986)	886	(1 973)	(2 645)
Фінансові доходи	0,0	440	31	8	12	2	4
Дохід від участі в капіталі	0,0	8 500	0	0	0	0	0
Фінансові витрати	538,0	2 508	4 103	1 334	2 751	519	854
Інші доходи	31 553,2	15 567	3 703	2 035	2 034	0	0
Інші витрати	30 429,0	10 109	0	5	21	25	25
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	6 490,2	5 048	2 248	(1 282)	160	(2 515)	(3 520)
Податок на прибуток	1 622,6	1 262	562	61	40	0	0
Чистий прибуток (збиток)	4 867,6	3 786	1 686	(1 343)	120	(2 515)	(3 520)



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