

Рейтинговий звіт SDTL – 001-012 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А – 10 273 475,00 грн. серії В – 37 301 439,40 грн. серії С – 19 235 204,20 грн. серії D – 19 686 498,80 грн. серії Е – 28 093 936,00 грн. серії F – 12 091 060,80 грн. серії G – 18 257 936,0 грн. на загальну суму: 144 939 550,2 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 25,0 грн. серії В – 30,2 грн. серії С – 28,9 грн. серії D – 28,3 грн. серії Е – 24,8 грн. серії F – 31,2 грн. серії G – 30,4 грн.
Кількість:	серії А – 410 939 шт. серії В – 1 235 147 шт. серії С – 665 578 шт. серії D – 695 636 шт. серії Е – 1 132 820 шт. серії F – 387 534 шт. серії G – 600 590 шт. на загальну суму: 5 128 244 шт.
Термін розміщення:	серія А: 19.05.2006 - 15.10.2007 рр. серія В, F: 19.05.2006 - 15.07.2008 рр. серія С, D: 19.05.2006 - 15.01.2008 рр. серія Е: 19.05.2006 - 15.09.2007 рр. серія G: 19.05.2006 - 15.07.2009 рр.
Термін обігу:	серія А: 19.05.2006 - 15.10.2007 рр. серія В, F: 19.05.2006 - 15.07.2008 рр. серія С, D: 19.05.2006 - 15.01.2008 рр. серія Е: 19.05.2006 - 15.09.2007 рр. серія G: 19.05.2006 - 15.07.2009 рр.
Термін погашення:	серія А: 16.10.2007 - 15.04.2008 рр. серія В: 16.07.2008 - 15.01.2009 рр. серія С: 16.01.2008 - 15.07.2008 рр. серія D: 16.01.2008 - 15.07.2008 рр. серія Е: 16.09.2007 - 15.03.2008 рр. серія F: 16.07.2008 - 15.01.2009 рр. серія G: 16.07.2009 - 15.01.2010 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	20.04.2006 р.
Дата оновлення:	09.07.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	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 ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» за I квартал 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	20.04.2006	26.06.2008	07.10.2008	05.12.2008	07.04.2009	09.07.2009
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBB
Прогноз:	стабільний	позитивний	стабільний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. 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 uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» підтримується:

- інвестуванням ТОВ «ФБЦ «Созидатель» у будівництво 7 житлових будинків (для залучення коштів випущено облигації серій А-Н), Замовником та Генеральним підрядником яких є АТЗТ «НВО «Созидатель», що є провідним забудовником м. Дніпропетровська;
- наявністю досвіду погашення облигацій шляхом надання приміщень їх власникам (погашено облигації серій А, В, С, D та Е).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» обмежується:

- повільними темпами виконання робіт за проектом житлового будинку в м. Дніпропетровськ, район вулиць Космічної та Мандриківської (II черга), що несе ризик несвоєчасного введення об'єкту в експлуатацію та відповідно несвоєчасного погашення облигацій серії G;
- високою залежністю ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» від діяльності АТЗТ «Науково-виробниче об'єднання «Созидатель»;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	31.03.2009
Активи	40,0	79 040,8	162 401,5	99 111	95 421
Грошові кошти	40,0	10 750,8	3 312,2	60	22
Власний капітал	40,0	54,9	1 315,9	1 844	2 446
Дебіторська заборгованість	0,0	51 264,5	42 664,3	28 753	20 775
Кредиторська заборгованість	0,0	78 736,9	161 085,6	97 267	92 975

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	6 841,5	57 960	7 270
Валовий прибуток	0,0	29,3	1 047,9	376,4	1 455	644
Операційний прибуток	0,0	(1 050,9)	(594,7)	17,5	(113)	602
Чистий прибуток	0,0	14,9	1 261,1	(202,3)	529	602

ТОВ «ФБЦ «Созидатель» займається залученням фінансування на будівництво об'єктів нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва та реалізацію об'єктів переважно в м. Дніпропетровську та Дніпропетровській області. Крім того, компанія надає послуги у будівельній сфері, зокрема дослідження та випробування.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. В найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит.

ТОВ «ФБЦ «Созидатель» займається інвестуванням в проекти нерухомості, переважно шляхом фінансування об'єктів будівництва житлових будинків у містах Дніпропетровську та Кривому Розі, а саме житлово-офісних будинків за такими адресами:

1. м. Дніпропетровськ, вул. Баумана і вул. Ламана – Акт введення в експлуатацію затверджено 13.09.2007 р. (серія А);
2. м. Дніпропетровськ, вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55 – I черга будівництва – об'єкт введено в експлуатацію; підписано акт введення в

- експлуатацію, який затверджено рішенням виконкому Дніпропетровської міської ради №3890 від 11.12.08 р. (серія В);
3. м. Дніпропетровськ, проспект Гагаріна, 23-25 – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 28.12.2007 р. (затверджено рішенням виконкому Дніпропетровської міської ради від 12.06.2008 р. за №1743) (серія С);
 4. м. Дніпропетровськ, район пров. Штабного, 8 та вул. Маршала Судця – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта затверджено 20.12.2007 р. (серія D);
 5. м. Кривий Ріг, вул. Пришвіна – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 02.01.2007 р. (блок А), Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 12.09.2007 р. (блоки Б, В) (серія Е);
 6. м. Дніпропетровськ, район вул. Космічної та вул. Мандриківської: підписано Акт введення в експлуатацію від 27.05.2008 р., який було затверджено виконкомом Дніпропетровської міської Ради від 09.10.2008 р. за №3036, (II черга) – готовність 58%;
 7. м. Дніпропетровськ, проспект газети «Правда» – 98% готовності (серія Н).

Станом на 31.03.2009 р. валюта балансу товариства становила 95 421,0 тис. грн. і зменшилась протягом I кварталу 2009 року на 3,72%, або 3 690,0 тис. грн. переважно за рахунок передачі квартир інвесторам. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець I кварталу 2009 року були зобов'язання за власними облігаціями товариства. Чистий обсяг реалізації ТОВ «ФБЦ «Созидатель» за підсумками I кварталу 2009 року становив 7 270,0 тис. грн. При цьому товариство отримало прибуток обсягом 602 тис. грн.

Станом на кінець червня 2009 року закінчився термін погашення облігацій серій А, В, С, D, Е та F. При цьому:

- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії Е скасовано ДКЦПФР (розпорядження №138-С-О від 25.07.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії А скасовано ДКЦПФР (розпорядження №174-С-О від 16.09.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії С скасовано ДКЦПФР (розпорядження №221-С-О від 31.10.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії D скасовано ДКЦПФР (розпорядження №221-С-О від 31.10.08 р.);

- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії В скасовано ДКЦПФР (розпорядження №187-С-О від 27.05.09 р.);
- за серією F – інвесторам передано квартири відповідно до кількості розміщених облігацій. До ДКЦПФР надано звіт щодо погашення облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ФБЦ «Созидатель» знижено до рівня uaBB, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Актив	0,00	79 040,80	162 401,50	99 111	95 421
Необоротні активи	0,00	22 402,50	95 261,00	16	15
Нематеріальні активи:	0,00	2,50	0,00	0	0
Незавершене будівництво	0,00	16 992,00	87 553,00	0	0
Основні засоби:	0,00	13,00	21,30	16	15
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,00	18,00	18,00	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,00	5 377,00	7 668,70	0	0
Оборотні активи	0,00	56 638,30	67 140,50	99 095	95 421
незавершене виробництво	0	0	0	42 730	36 104
товари	0,00	0,00	0,00	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	7 036,50	5 241,90	7 538	242
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,00	8 468,30	18 628,70	11 017	10 338
за виданими авансами	0,00	30 316,70	11 023,20	8 363	8 363
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	66,00	101,80	1 835	1 832
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	28 021,00	26 185	37 863
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,00	10 750,80	3 312,20	60	22
Інші оборотні активи	0,00	0,00	811,70	1 367	642
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0	0
Пасив	0,00	79 040,80	162 401,50	99 111	95 421
Власний капітал	0,00	54,90	1 315,90	1 844	2 446
Статутний капітал	0,00	40,00	40,00	40	40
Резервний капітал	0,00	0,70	1,00	1	1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,00	14,20	1 274,90	1 803	2 405
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	73 732,70	42 727,90	2	2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	73 730,40	42 725,60	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	2,30	2,30	2	2
Поточні зобов'язання	0,00	5 004,20	118 357,70	97 265	92 973
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	115 954,90	89 089	89 089
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	3,50	113,70	1	1
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	4 267	0
з бюджетом	0,0	4 949,90	2,90	0	0
зі страхування	0,0	15,50	10,70	0	0
з оплати праці	0,0	35,30	31,50	5	3
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	2 244,00	3 903	3 880
Доходи майбутніх періодів	0,0	249,00	0,0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	6 841,5	57 960	7 270
Собівартість	0,0	6 056,7	27 780,5	6 465,1	58 505	6 626
Валовий прибуток (збиток)	0,0	29,3	1 047,9	376,4	1 455	644
Загальні витрати	0,0	780,1	1 523,8	337,4	1 252	32
Інші операційні доходи	0,0	3,0	0,0	0,0	0	0
Інші операційні витрати	0,0	303,1	118,8	21,5	316	10
Операційний прибуток (збиток)	0,0	(1 050,9)	(594,7)	17,5	(113)	602
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	143	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	253,4	315	0
Інші доходи	0,0	1 069,5	1 856,3	33,6	981	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	(202,3)	698	602
Податок на прибуток	0,0	3,7	0,5	0,0	167	0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	14,9	1 261,1	(202,3)	529	602

Додаток до рейтингового звіту №3

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	120 557,20	94 319,30	173 209,00	182 423,3	176 757
Необоротні активи	56 254,90	44 220,70	45 174,00	63 529	62 748
Нематеріальні активи	0,0	0,0	11,50	11	7
Основні засоби:	9 898,50	21 392,10	21 068,80	24 520	23 743
Довгострокові фінансові інвестиції:	45 450,00	21 563,70	22 828,80	19 607	19 607
Відстрочені податкові активи	906,40	1 264,90	1 264,90	595	595
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	17 015	17 015
Оборотні активи	64 302,30	50 098,60	128 035,00	118 894	114 009
виробничі запаси	7 338,20	6 194,70	7 592,10	6 501	6 585
незавершене виробництво	22 607,90	26 366,80	41 949,60	78 044	77 134
готова продукція	1,20	0,50	0,50	1	1
товари	454,80	323,00	3 562,40	3 049	3 049
Векселі одержані	1 015,30	982,70	982,70	983	983
Дебіторська заборгованість за товари:	10 713,90	897,20	1 405,70	6 477	6 507
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	54,10	310,00	55,10	975	696
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	0	0	2 123	1 941
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 509,60	8 092,20	29 054,30	5 209	2 784
Грошові кошти та їх еквіваленти:	320,30	808,80	34 884,90	1 529	1 191
Інші оборотні активи	8 287,00	6 122,70	8 547,70	14 086	13 226
Пасив	120 557,20	94 319,30	173 209,00	182 423,3	176 757
Власний капітал	47 314,10	50 896,00	55 073,40	51 538,3	52 178
Статутний капітал	41 224,30	41 224,30	41 224,30	41 224,3	41 224
Інший додатковий капітал	2 045,20	2 045,20	2 045,20	2 0445	2 045
Резервний капітал	452,70	696,10	696,10	885	885
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 591,90	6 930,40	11 107,80	7 384	8 024
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 641,70	1 065,40	92 303,70	103 071	101 973
Довгострокові кредити банків	1 641,70	1 065,40	11 356,80	22 898	21 800
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	80 946,90	80 173	80 173
Поточні зобов'язання	71 601,40	42 357,90	25 831,90	27 814	22 606
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0	0
Векселі видані	10 769,50	9 195,60	620,90	1 232	621
Кредиторська заборгованість за товари	12 711,40	8 301,20	3 723,90	7 074	5 619
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	44 700,10	22 025,50	17 658,90	16 076	13 031
з бюджетом	1 509,30	323,40	1 361,10	11	9
зі страхування	564,00	705,50	760,30	105	88
з оплати праці	1 336,50	1 796,10	1 696,20	259	192
з учасниками	10,60	10,60	10,60	3 011	3 011
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	46	35

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

Показник	2005	2006	2007	3 міс. 2008	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	13 181,7	52 349	9 190
Собівартість	85 419,5	99 582,8	115 015,0	14 203,8	50 602	6 567
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,0	1 022,1	1 747	2 623
Загальні витрати	4 759,7	6 494,8	8 767,8	2 637,6	8 858	710
Інші операційні доходи	346,8	899,4	4 803,8	238,6	1 101	172
Інші операційні витрати	2 303,3	686,8	10 413,2	312,3	832	178
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(3 733,4)	(6 842)	1 907
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	8 500,0	440	7
Дохід від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	8 500	0
Фінансові витрати	12,3	298,9	538,0	164,4	2 508	1 060
Інші і доходи	1 915,6	3 109,1	31 553,2	7 704,9	15 567	0
Інші витрати	1 177,1	4 410,8	30 429,0	6 737,3	10 109	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	3 204,1	2 547,3	6 490,2	5 569,8	5 048	854
Податок на прибуток	801,0	636,8	1 622,6	1 392,4	1 262	214
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	4 177,4	3 786	640

Додаток до рейтингового звіту №5



Об'єкт в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черга) станом: (зліва-направо): на кінець лютого 2009 року та на кінець травня 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