

## **Рейтинговий звіт NVOS 001 - 011 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:	19.08.2010 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 I квартал 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.	20.05.2010 р	19.08.2010 р
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 31.03.2010 р. склав 88%) та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній,7 (ступінь будівельної готовності станом на 31.03.2010 р. склав 90%).

### **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;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	64 272,0	120 557,2	94 319,3	182 423	173 003	179 384	174 872
Власний капітал	6 442,8	47 314,1	50 896,0	51 538,3	52 464	53 149	53 039
Дебіторська заборгованість	17 019,8	25 292,9	10 282,1	14 784	12 243	19 850	23 641
Товарно-матеріальні запаси	29 123,8	30 402,1	32 885,0	87 595	88 591	92 757	94 319
Основні засоби	9 842,7	9 898,5	21 392,1	24 520	22 532	22 781	22 330
Кредиторська заборгованість	57 829,2	71 601,4	42 357,9	27 768	21 467	28 970	26 468
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Довгострокові позики	0,0	1 641,7	1 065,4	22 898	18 899	17 092	15 192

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010 р.
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	5 923
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,2	1 747	34 069	(145)
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 323)
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(110)

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.

Спад на ринку нерухомості м. Дніпропетровськ продовжувався в 2010 році. Зокрема, за січень-квітень 2010 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 638,4 млн. грн., що на 7,7% менше відповідного періоду попереднього року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пожвавлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пожвавлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Дніпропетровськ, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пожвавлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

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 I кварталу 2010 року валюта балансу АТЗТ «НВО «Созидатель» зменшилась на 2,5% (-4 512,0 тис. грн.) – до рівня в 174 872,0 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 I кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за облігаціями серій А та В, а також власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність АТЗТ «НВО «Созидатель» протягом 3 міс. 2010 року була збитковою. Збиток товариства склав 110,0 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**

**Г. Л. Перерва**

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

**А. Г. Кулик**

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

**Р. І. Смаковський**

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
<b>Актив</b>	<b>120 557,20</b>	<b>94 319,30</b>	<b>182 423,3</b>	<b>179 384</b>	<b>174 872</b>
<b>Необоротні активи</b>	<b>56 254,90</b>	<b>44 220,70</b>	<b>63 529</b>	<b>50 971</b>	<b>44 759</b>
Нематеріальні активи	0,0	0,0	11	3	8
Основні засоби:	9 898,50	21 392,10	24 520	22 781	22 330
Довгострокові фінансові інвестиції:	45 450,00	21 563,70	19 607	19 607	19 607
Відстрочені податкові активи	906,40	1 264,90	595	244	244
Інші необоротні активи	0,0	0,0	17 015	6 522	756
<b>Оборотні активи</b>	<b>64 302,30</b>	<b>50 098,60</b>	<b>118 894</b>	<b>128 413</b>	<b>130 133</b>
виробничі запаси	7 338,20	6 194,70	6 501	7 848	7 593
незавершене виробництво	22 607,90	26 366,80	78 044	81 865	83 692
готова продукція	1,20	0,50	1	1	1
товари	454,80	323,00	3 049	3 043	3 033
Векселі одержані	1 015,30	982,70	983	1 480	1 480
Дебіторська заборгованість за товари:	10 713,90	897,20	6 477	6 479	6 786
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	54,10	310,00	975	4 487	4 457
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	0	2 123	2 151	2 502
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 509,60	8 092,20	5 209	6 733	9 896
Грошові кошти та їх еквіваленти:	320,30	808,80	1 529	5 476	1 536
Інші оборотні активи	8 287,00	6 122,70	14 086	8 850	9 137
<b>Пасив</b>	<b>120 557,20</b>	<b>94 319,30</b>	<b>182 423,3</b>	<b>179 384</b>	<b>174 872</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>47 314,10</b>	<b>50 896,00</b>	<b>51 538,3</b>	<b>53 149</b>	<b>53 059</b>
Статутний капітал	41 224,30	41 224,30	41 224,3	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045,20	2 045,20	2 044,5	0	0
Резервний капітал	452,70	696,10	885	3 015	3 015
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 591,90	6 930,40	7 384	8 910	8 800
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>1 641,70</b>	<b>1 065,40</b>	<b>103 071</b>	<b>97 265</b>	<b>95 365</b>
Довгострокові кредити банків	1 641,70	1 065,40	22 898	17 092	15 192
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	80 173	80 173	80 173
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>71 601,40</b>	<b>42 357,90</b>	<b>27 814</b>	<b>28 970</b>	<b>95 365</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0	0	0
Векселі видані	10 769,50	9 195,60	1 232	849	691
Кредиторська заборгованість за товари	12 711,40	8 301,20	7 074	5 959	2 221
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	44 700,10	22 025,50	16 076	18 225	20 015
з бюджетом	1 509,30	323,40	11	92	24
зі страхування	564,00	705,50	105	248	154
з оплати праці	1 336,50	1 796,10	259	545	343
з учасниками	10,60	10,60	3 011	3 000	3 000
Інші поточні зобов'язання	0	0	46	52	20

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

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	34 069	5 923
Собівартість	85 419,5	99 582,8	115 015,0	50 602	27 658	6 068
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,0	1 747	6 411	(145)
Загальні витрати	4 759,7	6 494,8	8 767,8	8 858	3 342	922
Інші операційні доходи	346,8	899,4	4 803,8	1 101	2 130	154
Інші операційні витрати	2 303,3	686,8	10 413,2	832	2 582	410
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 617	(1 323)
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	440	31	7
Дохід від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	8 500	0	0
Фінансові витрати	12,3	298,9	538,0	2 508	4 103	827
Інші і доходи	1 915,6	3 109,1	31 553,2	15 567	3 703	2 035
Інші витрати	1 177,1	4 410,8	30 429,0	10 109	0	2
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	3 204,1	2 547,3	6 490,2	5 048	2 248	(110)
Податок на прибуток	801,0	636,8	1 622,6	1 262	562	0
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	1 686	(110)

Додаток до рейтингового звіту №3



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.



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



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



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