

Рейтинговий звіт NVOS 001 - 008 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:	29.09.2009 р.
Кредитний рейтинг:	uaBB
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 II квартал та I півріччя 2009 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.	07.10.2008 р.	05.12.2008 р.	07.04.2009 р.	09.07.2009 р.	06.10.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	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.

Кредитний рейтинг боргового зобов'язання АТЗТ «НВО «Созидатель» підтримується:

- провідною позицією забудовника у м. Дніпропетровську: починаючи з 1994 року, Емітентом 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 (ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2009 р. склав 78%) та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній (ступінь будівельної готовності станом на 30.06.2009 р. склав 65%).

Кредитний рейтинг боргового зобов'язання АТЗТ «НВО «Созидатель» обмежується:

- ускладненнями з рефінансуванням поточних зобов'язань, що може обмежити фінансування будівельних проектів;
- повільними темпами виконання робіт за III чергою проекту будівництва житлового комплексу по вул. Дмитра Кедріна та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній, 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	31.03.2009	30.06.2009
Активи	64 272,0	120 557,2	94 319,3	182 423	176 757	175 471
Власний капітал	6 442,8	47 314,1	50 896,0	51 538,3	52 178	52 869
Дебіторська заборгованість	17 019,8	25 292,9	10 282,1	14 784	11 928	16 946
Товарно-матеріальні запаси	29 123,8	30 402,1	32 885,0	87 595	86 769	87 306
Основні засоби	9 842,7	9 898,5	21 392,1	24 520	23 743	22 566
Кредиторська заборгованість	57 829,2	71 601,4	42 357,9	27 768	22 571	21 926
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові позики	0,0	1 641,7	1 065,4	22 898	21 800	20 500

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	9 190	16 939
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,2	1 747	2 623	3 646
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	1 907	2 051
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	640	1 331

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 II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Зокрема, в січні-червні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 872,6 млн. грн., що на 51,9% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу укладалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими.

Сьогодні 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 емісію облігацій серії А.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу АТЗТ «НВО «Созидатель» зменшилась на 0,73% (-1 286,0 тис. грн.) – до рівня в 175 471,0 тис. грн. У структурі активів товариства основна частка припадає на незавершене виробництва, де обліковуються витрати за проектами компанії, основні засоби та довгострокові фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме зобов'язання за облигаціями серій А та В, а також власний капітал товариства. Фінансово-господарська діяльність АТЗТ «НВО «Созидатель» протягом I півріччя 2009 року була прибутковою. Прибуток товариства склав 1 331,0 тис. грн.

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облигацій 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 облигації серій А та В у повному обсязі – 80 173,1 тис. грн. (Свідоцтво про реєстрацію випуску від 31.03.2008 р.). Облигації випускаються з додатковим забезпеченням. Поручителем є ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель».

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій АТЗТ «НВО «Созидатель» знижено до рівня uaBB зі зміною прогнозу на «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Р. І. Смаковський

Додатки

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

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	120 557,20	94 319,30	173 209,00	182 423,3	176 757	175 471
Необоротні активи	56 254,90	44 220,70	45 174,00	63 529	62 748	56 453
Нематеріальні активи	0,0	0,0	11,50	11	7	6
Основні засоби:	9 898,50	21 392,10	21 068,80	24 520	23 743	22 566
Довгострокові фінансові інвестиції:	45 450,00	21 563,70	22 828,80	19 607	19 607	19 607
Відстрочені податкові активи	906,40	1 264,90	1 264,90	595	595	595
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	17 015	17 015	11 844
Оборотні активи	64 302,30	50 098,60	128 035,00	118 894	114 009	119 018
виробничі запаси	7 338,20	6 194,70	7 592,10	6 501	6 585	6 252
незавершене виробництво	22 607,90	26 366,80	41 949,60	78 044	77 134	78 004
готова продукція	1,20	0,50	0,50	1	1	1
товари	454,80	323,00	3 562,40	3 049	3 049	3 049
Векселі одержані	1 015,30	982,70	982,70	983	983	983
Дебіторська заборгованість за товари:	10 713,90	897,20	1 405,70	6 477	6 507	7 092
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	54,10	310,00	55,10	975	696	326
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	0	0	2 123	1 941	1 890
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 509,60	8 092,20	29 054,30	5 209	2 784	7 638
Грошові кошти та їх еквіваленти:	320,30	808,80	34 884,90	1 529	1 191	685
Інші оборотні активи	8 287,00	6 122,70	8 547,70	14 086	13 226	13 098
Пасив	120 557,20	94 319,30	173 209,00	182 423,3	176 757	175 471
Власний капітал	47 314,10	50 896,00	55 073,40	51 538,3	52 178	52 896
Статутний капітал	41 224,30	41 224,30	41 224,30	41 224,3	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045,20	2 045,20	2 045,20	2 044,5	2 045	2 045
Резервний капітал	452,70	696,10	696,10	885	885	885
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 591,90	6 930,40	11 107,80	7 384	8 024	8 715
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 641,70	1 065,40	92 303,70	103 071	101 973	100 673
Довгострокові кредити банків	1 641,70	1 065,40	11 356,80	22 898	21 800	20 500
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	80 946,90	80 173	80 173	80 173
Поточні зобов'язання	71 601,40	42 357,90	25 831,90	27 814	22 606	21 929
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Векселі видані	10 769,50	9 195,60	620,90	1 232	621	898
Кредиторська заборгованість за товари	12 711,40	8 301,20	3 723,90	7 074	5 619	4 491
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	44 700,10	22 025,50	17 658,90	16 076	13 031	12 946
з бюджетом	1 509,30	323,40	1 361,10	11	9	175
зі страхування	564,00	705,50	760,30	105	88	113
з оплати праці	1 336,50	1 796,10	1 696,20	259	192	292
з учасниками	10,60	10,60	10,60	3 011	3 011	3 011
Інші поточні зобов'язання	0	0	0	46	35	3

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	9 190	16 939
Собівартість	85 419,5	99 582,8	115 015,0	50 602	6 567	13 293
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,0	1 747	2 623	3 646
Загальні витрати	4 759,7	6 494,8	8 767,8	8 858	710	1 447
Інші операційні доходи	346,8	899,4	4 803,8	1 101	172	245
Інші операційні витрати	2 303,3	686,8	10 413,2	832	178	393
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	1 907	2 051
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	440	7	17
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	1 060	2 118
Інші і доходи	1 915,6	3 109,1	31 553,2	15 567	0	1 825
Інші витрати	1 177,1	4 410,8	30 429,0	10 109	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	3 204,1	2 547,3	6 490,2	5 048	854	1 775
Податок на прибуток	801,0	636,8	1 622,6	1 262	214	444
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	640	1 331

Додаток до рейтингового звіту №3

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Актив	0,00	79 040,80	162 401,50	99 111	95 421	66 717
Необоротні активи	0,00	22 402,50	95 261,00	16	15	13
Нематеріальні активи:	0,00	2,50	0,00	0	0	0
Незавершене будівництво	0,00	16 992,00	87 553,00	0	0	0
Основні засоби:	0,00	13,00	21,30	16	15	13
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,00	18,00	18,00	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,00	5 377,00	7 668,70	0	0	0
Оборотні активи	0,00	56 638,30	67 140,50	99 095	95 421	66 704
незавершене виробництво	0	0	0	42 730	36 104	32 869
товари	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	7 036,50	5 241,90	7 538	242	4 298
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,00	8 468,30	18 628,70	11 017	10 338	9 668
за виданими авансами	0,00	30 316,70	11 023,20	8 363	8 363	8 363
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,00	66,00	101,80	1 835	1 832	1 830
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	28 021,00	26 185	37 863	3 034
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,00	10 750,80	3 312,20	60	22	3
Інші оборотні активи	0,00	0,00	811,70	1 367	642	639
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Пасив	0,00	79 040,80	162 401,50	99 111	95 421	66 717
Власний капітал	0,00	54,90	1 315,90	1 844	2 446	2 573
Статутний капітал	0,00	40,00	40,00	40	40	40
Резервний капітал	0,00	0,70	1,00	1	1	1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,00	14,20	1 274,90	1 803	2 405	2 532
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,00	73 732,70	42 727,90	2	2	2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	73 730,40	42 725,60	0	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	2,30	2,30	2	2	2
Поточні зобов'язання	0,00	5 004,20	118 357,70	97 265	92 973	64 142
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	115 954,90	89 089	89 089	60 275
Кредиторська заборгованість за товари	0,0	3,50	113,70	1	1	1
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	4 267	0	0
з бюджетом	0,0	4 949,90	2,90	0	0	0
зі страхування	0,0	15,50	10,70	0	0	0
з оплати праці	0,0	35,30	31,50	5	3	0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	2 244,00	3 903	3 880	3 866
Доходи майбутніх періодів	0,0	249,00	0,0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №4

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

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	II кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	57 960	7 270	3 397
Собівартість	0,0	6 056,7	27 780,5	58 505	6 626	3 235
Валовий прибуток (збиток)	0,0	29,3	1 047,9	1 455	644	162
Загальні витрати	0,0	780,1	1 523,8	1 252	32	35
Інші операційні доходи	0,0	3,0	0,0	0	0	0
Інші операційні витрати	0,0	303,1	118,8	316	10	0
Операційний прибуток (збиток)	0,0	(1 050,9)	(594,7)	(113)	602	127
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	143	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	315	0	0
Інші доходи	0,0	1 069,5	1 856,3	981	0	0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	0,0	18,6	1 261,6	698	602	127
Податок на прибуток	0,0	3,7	0,5	167	0	0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	14,9	1 261,1	529	602	127



Ступінь будівельної готовності об'єкта в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черги)
станом: (зліва-направо): на кінець травня 2009 року та на вересень 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



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на вересень 2009 року



Об'єкт по вул. Тополиній, 7, м. Дніпропетровськ станом на 23.06.2008 р. та станом на листопад 2008 року та станом на кінець лютого 2009 року



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