

Рейтинговий звіт NVOS 001 - 010 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:	20.05.2010 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 IV квартал та 2009 рік 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.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	зниження	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 (ступінь будівельної готовності станом на 31.12.2009 р. склав 85%) та за проектом будівництва житлового комплексу по вул. Тополиній (ступінь будівельної готовності станом на 31.12.2009 р. склав 77%).

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

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

Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	20 739	34 069
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,2	1 747	4 693	34 069
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 546	2 617
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	926	1 686

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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості м. Дніпропетровська. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області, за 2009 рік підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 2 220,4 млн. грн., що на 44,9% менше, ніж за 2008 рік. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності, зокрема на 37% – з підготовки будівельних ділянок та на 45,6% – з будівництва будівель і споруд. Зменшили обсяги робіт будівельники майже всіх міст та районів області, найістотніше – Солонянського району (на 89,2%) та міст Дніпродзержинська і Павлограда (на 70%).

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 (ступінь будівельної готовності – 85%);
- 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 (ступінь будівельної готовності – 77%).

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу АТЗТ «НВО «Созидатель» збільшилась на 3,7% (+6 381,0 тис. грн.) – до рівня в 179 384,0 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 IV кварталу 2009 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 2009 року була прибутковою. Прибуток товариства склав 1 686,0 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».

Генеральний директор

С. А. Дубко

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	30.09.2009	31.12.2009
Актив	120 557,20	94 319,30	182 423,3	173 003	179 384
Необоротні активи	56 254,90	44 220,70	63 529	56 417	50 971
Нематеріальні активи	0,0	0,0	11	5	3
Основні засоби:	9 898,50	21 392,10	24 520	22 532	22 781
Довгострокові фінансові інвестиції:	45 450,00	21 563,70	19 607	19 607	19 607
Відстрочені податкові активи	906,40	1 264,90	595	595	244
Інші необоротні активи	0,0	0,0	17 015	11 844	6 522
Оборотні активи	64 302,30	50 098,60	118 894	116 586	128 413
виробничі запаси	7 338,20	6 194,70	6 501	5 779	7 848
незавершене виробництво	22 607,90	26 366,80	78 044	79 762	81 865
готова продукція	1,20	0,50	1	1	1
товари	454,80	323,00	3 049	3 049	3 043
Векселі одержані	1 015,30	982,70	983	1 556	1 480
Дебіторська заборгованість за товари:	10 713,90	897,20	6 477	6 630	6 479
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	54,10	310,00	975	287	4 487
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	0	2 123	1 745	2 151
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 509,60	8 092,20	5 209	3 581	6 733
Грошові кошти та їх еквіваленти:	320,30	808,80	1 529	1 237	5 476
Інші оборотні активи	8 287,00	6 122,70	14 086	12 959	8 850
Пасив	120 557,20	94 319,30	182 423,3	173 003	179 384
Власний капітал	47 314,10	50 896,00	51 538,3	52 464	53 149
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	2 045	0
Резервний капітал	452,70	696,10	885	885	3 015
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 591,90	6 930,40	7 384	8 310	8 910
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 641,70	1 065,40	103 071	99 072	97 265
Довгострокові кредити банків	1 641,70	1 065,40	22 898	18 899	17 092
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	80 173	80 173	80 173
Поточні зобов'язання	71 601,40	42 357,90	27 814	21 467	28 970
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0	0	0
Векселі видані	10 769,50	9 195,60	1 232	898	849
Кредиторська заборгованість за товари	12 711,40	8 301,20	7 074	4 773	5 959
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	44 700,10	22 025,50	16 076	12 206	18 225
з бюджетом	1 509,30	323,40	11	36	92
зі страхування	564,00	705,50	105	135	248
з оплати праці	1 336,50	1 796,10	259	333	545
з учасниками	10,60	10,60	3 011	3 011	3 000
Інші поточні зобов'язання	0	0	46	75	52

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

Показник	2005	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	20 739	34 069
Собівартість	85 419,5	99 582,8	115 015,0	50 602	16 046	27 658
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,0	1 747	4 693	6 411
Загальні витрати	4 759,7	6 494,8	8 767,8	8 858	1 992	3 342
Інші операційні доходи	346,8	899,4	4 803,8	1 101	309	2 130
Інші операційні витрати	2 303,3	686,8	10 413,2	832	464	2 582
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	2 546	2 617
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	440	10	31
Дохід від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	8 500	9	0
Фінансові витрати	12,3	298,9	538,0	2 508	3 155	4 103
Інші і доходи	1 915,6	3 109,1	31 553,2	15 567	1 825	3 703
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	1 235	2 248
Податок на прибуток	801,0	636,8	1 622,6	1 262	309	562
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	926	1 686

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

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



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



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