

Рейтинговий звіт ОСТВ 001-009

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Жовтневий-14»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серія А – 36 900 293,5 грн.; серія В – 2 834 820,0 грн.; серія С – 2 805 920,0 грн. на загальну суму: 42 541 033,5 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	А – 59,5 грн.; В – 60,0 грн.; С – 73 840,0 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 620 173 штук; серія В – 47 247 штук; серія С – 38 штук. на загальну суму: 667 458 штук
Термін розміщення:	з 01.11.2007 р. (але не раніше ніж через 10 днів після публікації зареєстрованого в ДКЦПФР проспекту емісії в офіційному друкованому виданні ДКЦПФР) по 31.12.2007 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2009 р.
Термін погашення:	з 01.01.2010 р. (але не раніше дати введення в експлуатацію об'єкту будівництва) по 01.04.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	24.04.2007 р.
Дата оновлення:	28.05.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	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 «Жовтневий-14» за I квартал 2009 року, 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	24.04.2007	05.08.2008	27.11.2008	12.03.2009	28.05.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Боргові зобов'язання з рейтингом uaBB характеризуються 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 «Жовтневий-14» підтримується:

- наявністю досвіду діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: протягом 2005-2007 рр. Емітентом на правах Замовника, Інвестора та Генпідрядника реалізовано три інвестиційно-будівельні проекти загальною площею 6,8 тис. кв. м.;
- завершенням будівництва житлово-торговельного комплексу у м. Дніпропетровську по вул. Ворошилова, 21 (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С) очікується підписання «Акту про введення в експлуатацію».

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Жовтневий-14» обмежується:

- відсутністю досвіду у Емітента погашення облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу протягом 2004-2008 рр. та I кварталу 2009 року, що зумовлено збитковою діяльністю компанії (станом на 31.03.2009 р. власний капітал становить (-)21 110,6 тис. грн.);
- перебуванням об'єкта незавершеного будівництва по вул. Ворошилова, 21 у м. Дніпропетровську в заставі за банківським кредитом;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій пов'язаних, з будівництвом та з залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	4 730,1	3 516,2	3 888,7	11 202,2	17 749,0	80 763,0	94 833,2	93 306,2
Власний капітал	1 666,4	99,9	-456,8	-659,7	-2 310,9	-3 069,4	-18 059,20	-21 110,6
Дебіторська заборгованість	537,5	1 060,1	1 038,4	3 128,5	8 654,2	18 982,6	33 646,8	26 411,7
Кредиторська заборгованість	1 866,3	1 947,0	1 413,6	860,7	687,0	884,4	536,8	639,7
Товарно-матеріальні запаси	3 593,7	783,1	1 574,0	3 288,5	8 272,9	30 342,4	1 542,10	1 588,6
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	9 179,7	18 707,9	42 541,0	42 541,0	42 541,0
Короткострокові кредити	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19 385,4	40 487,4	40 487,4

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2002	2003	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом доходи	5 869,6	3 850,0	302,0	4 168,8	436,7	1 260,2	2 264,6	32 853,5	18 105,9
Разом витрати	4 880,0	5 367,9	778,8	4 371,7	2 087,9	1 916,0	2 455,8	47 843,3	21 157,3
Чистий прибуток (збиток)	989,6	-1 517,9	-476,8	-202,9	-1 651,2	-655,80	-191,2	-14 989,8	-3 051,4

Резюме

Товариство з обмеженою відповідальністю «Жовтневий-14» зареєстровано 19 червня 1998 року у м. Дніпропетровську. Основні напрями діяльності ТОВ «Жовтневий-14» – здійснення будівельних робіт та залучення фінансування з метою ведення будівельної діяльності.

На сьогодні компанія зосередила свою діяльність над реалізацією інвестиційно-будівельного проекту у м. Дніпропетровську по вул. Ворошилова, 21. З метою фінансування цього проекту ТОВ «Жовтневий-14» здійснило випуск облігацій серій А, В, С на суму 42 541 033,5 грн. За об'єктом будівництва компанія виступає Замовником, Інвестором та Генпідрядником.

Станом на 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта становить 98% (на 01.01.2009 р. ступінь будівельної готовності складав 98%). На об'єкті будівництва по вул. Ворошилова, 21 закінчено роботи з монтажу каркасу та цегляної кладки стін, виконано роботи з устрою фасаду, монтажу ліфтів, вікон та дверей. Завершено будівництво паркінгу. Наразі працює комісія щодо прийняття об'єкта в експлуатацію.

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.

Валюта балансу ТОВ «Жовтневий-14» протягом I кварталу 2009 року зменшилась на 1 527,0 тис. грн., або 2% і станом на 31.03.2009 р. становила 93 306,2 тис. грн. Зменшення валюти балансу відбулось переважно за рахунок скорочення дебіторської заборгованості. Основним джерелом формування валюти балансу компанії протягом аналізованого періоду були поточні зобов'язання, обсяг яких протягом аналізованого періоду збільшився практично на 2% – до 71 875,8 тис. грн., або 77% валюти балансу. Поточні зобов'язання на 99% формуються іншими поточними зобов'язаннями та заборгованістю за короткостроковими банківськими кредитами. Довгострокові зобов'язання формуються з розміщених облігацій у сумі 42 541,0 тис. грн. і протягом I кварталу 2009 року змін не зазнали (46% валюти балансу). Залучені ТОВ «Жовтневий-14» кошти спрямовуються на реалізацію будівельного проекту по вул. Ворошилова, 21, про що свідчить висока частка незавершеного будівництва та дебіторської заборгованості в балансі. Власний капітал ТОВ «Жовтневий-14» станом на кінець березня 2009 року мав від'ємне значення.

Протягом I кварталу 2009 року компанія отримала чистий дохід у розмірі 69,1 тис. грн. Дохід компанії формувався переважно за рахунок реалізації робіт та послуг, відсотків за депозитами (інші операційні доходи) та реалізації цінних

паперів (інші звичайні доходи). За підсумками I кварталу 2009 року доходи компанії склали 18 105,9 тис. грн., витрати – 21 157,3 тис. грн., у результаті чого збиток за аналізований період склав 3 051,4 тис. грн.

Для поповнення обігових коштів ТОВ «Жовтневий-14» використовує у своїй діяльності позикові кошти. Відповідно до кредитної угоди між АБ «Приватбанк» та ТОВ «Жовтневий-14» від 17 грудня 2008 року, банк надає компанії кредит у вигляді кредитної лінії з лімітом кредитування 43 663,2 тис. грн. Термін повернення кредиту за договором – 17 грудня 2011 року. За користування позикою компанія сплачує відсотки у розмірі 14% річних.

Станом на 31.03.2008 р. заборгованість за позикою перед банком становила 40 487,4 тис. грн. Як забезпечення зобов'язань за отриманою позицією ТОВ «Жовтневий-14» передало банку у заставу об'єкт незавершеного будівництва у м. Дніпропетровську по вул. Ворошилова, 21.

11.10.2007 р. свідоцтвами ДКЦПФР за №№687/2/07, 688/2/07, 689/2/07 було зареєстровано облігації серій А, В, С. Станом на 31.03.2009 р. облігації розміщені у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Жовтневий-14» підтверджено на рівні uaBB , прогноз рейтингу «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Провідний фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

М.В. Сеньків

Додатки

Балансові дані ТОВ «Жовтневий-14», тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	390,70	843,50	815,10	608,70	46 445,80	50 726,50
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	4,70	491,90	0,00	0,00	46 237,80	50 527,60
Основні засоби	384,20	349,80	813,30	606,90	206,20	197,10
Довгострокові фінансові інвестиції	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Оборотні активи	3 498,00	10 358,70	16 933,90	80 151,40	48 385,00	42 578,50
Запаси:	1 574,00	3 288,50	8 272,90	30 342,40	1 542,10	1 588,60
виробничі запаси	1 571,60	3 134,00	8 270,40	30 340,10	1 539,80	1 586,30
товари	2,40	154,50	2,50	2,30	2,30	2,30
Дебіторська заборгованість:	1 038,40	3 128,50	8 654,20	18 982,60	33 646,80	26 411,70
За товари, роботи, послуги	41,70	2 173,60	5 349,00	3 580,20	2 847,50	-53,60
За розрахунками:	23,70	2,90	1 552,60	5 930,60	7 493,80	7 776,40
- з бюджетом	23,70	2,90	1 552,60	5 930,60	7 493,80	7 776,40
- за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна заборгованість	973,00	952,00	1 752,60	9 471,80	23 305,50	18 688,90
Поточні фінансові інвестиції	3,90	1 430,80	3,90	30 504,20	12 144,80	12 128,70
Грошові кошти та їх еквіваленти:	68,70	1 260,20	2,90	2,60	216,30	1 546,30
- в національній валюті	68,70	1 260,20	2,90	2,60	216,30	1 546,30
Інші оборотні активи	813,00	1 250,70	0,00	319,60	835,00	903,20
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	2,90	2,40	1,20
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	3 888,70	11 202,20	17 750,00	80 763,00	94 833,20	93 306,20
Власний капітал	-456,80	-659,70	-2 310,90	-3 069,40	-18 059,20	-21 110,60
Статутний капітал	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50
Інший додатковий капітал	18,50	18,50	18,50	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-495,80	-698,70	-2 349,90	-3 089,90	-18 079,70	-21 131,10
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Довгострокові зобов'язання	0,00	9 179,70	18 707,90	42 541,00	42 541,00	42 541,00
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	9 179,70	18 707,90	42 541,00	42 541,00	42 541,00
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Резерви майбутніх платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	4 345,50	2 682,20	1 353,00	41 291,40	70 351,40	71 875,80
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	19 385,40	40 487,40	40 487,40
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	1 400,10	847,40	664,90	861,90	506,50	608,10
Поточні зобов'язання за розрахунками:	13,50	13,30	22,10	22,50	30,30	31,60
- з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- з бюджетом	0,70	0,50	2,00	2,30	12,20	13,80
- зі страхування	6,30	4,00	6,60	6,30	5,90	5,60
- з оплати праці	6,50	8,80	13,50	13,90	12,20	12,20
Інші поточні зобов'язання	2 931,90	1 821,50	666,00	21 021,60	29 327,20	30 748,70

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Жовтневий-14», тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	3 847,1	253,0	1 188,4	385,4	571,5	63,7	196,6	69,1
Інші операційні доходи	2,6	48,4	52,2	15,8	617,4	2,9	50,0	0,4
Інші звичайні доходи	0,3	0,6	2 928,2	35,5	71,3	2 198,0	32 606,9	18 036,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	3 850,0	302,0	4 168,8	436,7	1 260,2	2 264,6	32 853,5	18 105,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	2 220,0	763,7	1 553,1	3 699,8	20 694,7	6 668,9	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1 117,0	288,5	369,3	1 731,0	21 052,60	6 768,3	82,9	66,6
Витрати на оплату праці	459,0	71,7	97,9	177,9	182,80	46,4	190,2	40,5
Відрахування на соціальні заходи	19,3	30,5	40,3	72,6	68,60	18,2	74,2	15,9
Амортизація	30,0	69,3	65,0	91,2	87,50	16,7	30,0	8,5
Інші операційні витрати	1 667,1	611,6	2 451,4	2 003,9	418,30	78,1	196,8	2 978,7
Собівартість реалізованих товарів	264,7	459,5	61,2	187,6	0,00	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	11,4	2 839,7	1 523,5	800,90	2 197,0	47 269,2	18 047,1
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	3,9	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	5 367,9	778,8	4 371,7	2 087,9	1 916,00	2 455,8	47 843,3	21 157,3
Чистий прибуток (збиток)	-1 517,9	-476,8	-202,9	-1 651,2	-655,80	-191,2	-14 989,8	-3 051,4