

Рейтинговий звіт ОСТВ 001-013 short

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:	22.06.2010 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 2010 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	12.03.2009	28.05.2009	17.09.2009	29.12.2009	04.03.2010	22.06.2010
Рівень кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	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 у Емітента 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.;
- введенням в експлуатацію житлово-торговельного комплексу у м. Дніпропетровську по вул. Ворошилова, 21 (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С).

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

- відсутністю у Емітента досвіду погашення облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- від'ємним значенням власного капіталу протягом 2004-2010 рр., що зумовлено збитковою діяльністю компанії (станом на 31.03.2010 р. власний капітал становить (-)37 470,10 тис. грн.);
- 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	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	80 763,0	94 833,2	93 306,2	93 230,1	101 058,6	92 072,7	67 231,8
Власний капітал	-3 069,4	-18 059,20	-21 110,6	-20 394,0	-20 877,7	-21 186,8	-37 470,1
Дебіторська заборгованість	18 982,6	33 646,8	26 411,7	25 730,6	25 639,4	14 301,8	13 073,9
Кредиторська заборгованість	884,4	536,8	639,7	643,6	349,6	4 898,3	386,7
Товарно-матеріальні запаси	30 342,4	1 542,10	1 588,6	982,9	896,7	814,4	35 513,7
Довгострокові зобов'язання	42 541,0	42 541,0	42 541,0	42 541,0	42 541,0	42 541,0	42 541,0
Короткострокові кредити	19 385,4	40 487,4	40 487,4	40 487,4	40 932,2	40 932,2	40 932,2

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	4 168,8	436,7	1 260,2	32 853,5	18 105,9	20 510,2	24 773,8	26 996,3
Разом витрати	4 371,7	2 087,9	1 916,0	47 843,3	21 157,3	22 845,0	27 592,3	30 123,9
Чистий прибуток (збиток)	-202,9	-1 651,2	-655,80	-14 989,8	-3 051,4	-2 334,8	-2 818,5	-3 127,6

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. Житловий комплекс у м. Дніпропетровську по вул. Ворошилова, 21 введено в експлуатацію.

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 пожатвлення 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 пожатвлення 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 пожатвлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Жовтневий-14» зменшилась на 27% (-24 840,9 тис. грн.), і станом на 31.03.2010 р. становила 67 231,8 тис. грн. Зменшення валюти балансу відбулось переважно за рахунок продажу готової продукції а часткового погашення облігацій власного випуску. Основним джерелом формування валюти балансу компанії протягом аналізованого періоду були поточні зобов'язання, які формуються іншими поточними зобов'язаннями та заборгованістю за короткостроковими банківськими кредитами. Довгострокові зобов'язання формуються з розміщених облігацій. 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 2009 року мав від'ємне значення.

ТОВ «Жовтневий-14» використовує у своїй діяльності кредитну лінію, заборгованість за якою станом на 31.03.2010 р. становить 37 109,7 тис. грн., або 55% валюти балансу.

11.10.2007 р. свідоцтвами ДКЦПФР за №№687/2/07, 688/2/07, 689/2/07 було зареєстровано облігації серій А, В, С. Облігації погашено у повному обсязі шляхом обміну їх на житлові та нежитлові приміщення, за виключанням пакетів облігацій одного власника, який вмер, й по праву власності на який на даний момент ведеться судова справа. Звіт про погашення облігацій Емітент планує надати до ДКЦПФР до 01.07.2010 року.

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 корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Необоротні активи	608,70	46 445,80	50 726,50	53 973,70	57 496,80	58 096,10	186,90
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	0,00	46 237,80	50 527,60	53 782,70	57 313,20	57 919,40	16,70
Основні засоби	606,90	206,20	197,10	189,20	181,80	174,90	168,40
Довгострокові фінансові інвестиції	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Оборотні активи	80 151,40	48 385,00	42 578,50	39 253,80	43 560,40	33 975,20	67 044,20
Запаси:	30 342,40	1 542,10	1 588,60	982,90	896,70	814,40	35 513,70
виробничі запаси	30 340,10	1 539,80	1 586,30	980,60	896,70	814,40	690,60
товари	2,30	2,30	2,30	2,30	0,00	0,00	0,00
готова продукція	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34 823,10
Дебіторська заборгованість:	18 982,60	33 646,80	26 411,70	25 730,60	25 639,40	14 301,80	7 122,90
За товари, роботи, послуги	3 580,20	2 847,50	-53,60	199,00	203,90	177,90	171,80
За розрахунками:	5 930,60	7 493,80	7 776,40	7 842,90	7 514,70	7 836,70	5 129,70
- з бюджетом	5 930,60	7 493,80	7 776,40	7 842,90	7 514,70	7 836,70	5 129,70
- за виданими авансами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інша поточна заборгованість	9 471,80	23 305,50	18 688,90	17 688,70	17 920,80	6 287,20	1 821,40
Поточні фінансові інвестиції	30 504,20	12 144,80	12 128,70	10 830,40	15 098,60	17 238,60	22 440,90
Грошові кошти та їх еквіваленти:	2,60	216,30	1 546,30	566,90	244,30	102,40	397,00
- в національній валюті	2,60	216,30	1 546,30	566,90	244,30	102,40	397,00
Інші оборотні активи	319,60	835,00	903,20	1 143,00	1 681,40	1 518,00	1 569,70
Витрати майбутніх періодів	2,90	2,40	1,20	2,60	1,40	1,40	0,70
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	80 763,00	94 833,20	93 306,20	93 230,10	101 058,60	92 072,70	67 231,80
Власний капітал	-3 069,40	-18 059,20	-21 110,60	-20 394,00	-20 877,70	-31 186,80	-37 470,10
Статутний капітал	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50
Інший додатковий капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-3 089,90	-18 079,70	-21 131,10	-20 414,50	-20 898,20	-21 207,30	-37 490,60
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Довгострокові зобов'язання	42 541,00	42 541,00	42 541,00	42 541,00	42 541,00	42 541,00	28 758,10
Довгострокові кредити банків	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	42 541,00	42 541,00	42 541,00	42 541,00	42 541,00	42 541,00	28 758,10
Відстрочені податкові зобов'язання	0,00	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	0,00
Резерви майбутніх платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поточні зобов'язання	41 291,40	70 351,40	71 875,80	71 083,10	79 395,30	70 718,50	75 943,80
Короткострокові кредити банків	19 385,40	40 487,40	40 487,40	40 487,40	42 541,00	40 932,20	37 109,70
Векселі видані	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредиторська заборгованість за товари	861,90	11 955,10	608,10	617,20	324,00	4 873,40	367,90
Поточні зобов'язання за розрахунками:	22,50	30,30	31,60	26,40	25,60	24,90	18,80
- з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- з бюджетом	2,30	12,20	13,80	10,40	10,20	10,20	4,00
- зі страхування	6,30	5,90	5,60	4,70	5,20	4,40	4,70
- з оплати праці	13,90	12,20	12,20	11,30	10,20	10,30	10,10
Інші поточні зобов'язання	21 021,60	17 878,60	30 748,70	29 952,10	38 113,50	24 888,00	38 447,40

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

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий обсяг продажу	571,5	196,6	69,1	101,1	125,50	147,50	11 508,10
Інші операційні доходи	617,4	50,0	0,4	253,3	153,30	3,30	0,00
Інші звичайні доходи	71,3	32 606,9	18 036,4	20 155,8	24 395,00	26 845,50	7 213,60
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
Разом чисті доходи	1 260,2	32 853,5	18 105,9	20 510,2	24 773,80	26 996,30	18 721,70
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	20 694,7	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	12,60
Матеріальні витрати	21 052,60	82,9	66,6	77,9	85,10	0,00	29 273,30
Витрати на оплату праці	182,80	190,2	40,5	77,7	114,70	153,60	36,60
Відрахування на соціальні заходи	68,60	74,2	15,9	30,7	46,10	59,70	13,30
Амортизація	87,50	30,0	8,5	16,4	23,80	30,70	6,40
Інші операційні витрати	418,30	196,8	2 978,7	3 256,5	3 445,60	3 602,40	1 806,10
Собівартість реалізованих товарів	0,00	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
Інші звичайні витрати	800,90	47 269,2	18 047,1	19 385,8	23 877,00	26 277,50	3 882,00
Надзвичайні витрати	0,00	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
Податок на прибуток	0,00	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
Разом витрати	1 916,00	47 843,3	21 157,3	22 845,00	27 592,30	30 123,90	35 005,10
Чистий прибуток (збиток)	-655,80	-14 989,8	-3 051,4	-2 334,80	-2 818,50	-3 127,60	-16 283,40



Рисунок 1. Житловий будинок у м. Дніпропетровську по вул. Ворошилова, 21