

Рейтинговий звіт ОСТВ 001-016 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.
Номинальна 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:	25.11.2010 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 III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, 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	28.05.2009	17.09.2009	29.12.2009	04.03.2010	16.09.2010	25.11.2010
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 30.09.2010 р. власний капітал становить (-)34,6 млн. 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	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2009
Активи	80 763,0	94 833,2	101 058,6	92 072,7	67 231,8	62 534,6	21 403,7
Власний капітал	-3 069,4	-18 059,20	-20 877,7	-21 186,8	-37 470,1	-38 568,5	-34 603,9
Дебіторська заборгованість	18 982,6	33 646,8	25 639,4	14 301,8	13 073,9	43 000,5	4 193,7
Кредиторська заборгованість	884,4	536,8	349,6	4 898,3	386,7	297,4	292,3
Товарно-матеріальні запаси	30 342,4	1 542,10	896,7	814,4	35 513,7	2 433,9	2 620,6
Довгострокові зобов'язання	42 541,0	42 541,0	42 541,0	42 541,0	42 541,0	0,0	0,0
Короткострокові кредити	19 385,4	40 487,4	40 932,2	40 932,2	40 932,2	24 874,9	24 874,9

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2009
Разом доходи	436,7	1 260,2	32 853,5	24 773,8	26 996,3	18 721,7	57 378,3	62 789,5
Разом витрати	2 087,9	1 916,0	47 843,3	27 592,3	30 123,9	35 005,1	74 760,0	76 206,6
Чистий прибуток (збиток)	-1 651,2	-655,80	-14 989,8	-2 818,5	-3 127,6	-16 283,4	-17 381,7	-13 417,1

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.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Дніпропетровська

У січні–жовтні 2010 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 2 265,0 млн. грн., що на 5,8% більше відповідного періоду попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Жовтневий-14» зменшилась на 66% (-41 130,9 тис. грн.), і станом на 30.09.2010 р. становила 21 403,7 тис. грн. Зменшення валюти балансу відбулось переважно за рахунок погашення дебіторської заборгованості по реалізованим за допомогою облігацій приміщенням в активі, а також часткового погашення облігацій власного випуску в пасиві. Основним джерелом формування валюти балансу компанії протягом аналізованого

періоду були поточні зобов'язання, які формуються іншими поточними зобов'язаннями, заборгованістю за короткостроковими банківськими кредитами, поточною заборгованістю за облігаціями. Власний капітал ТОВ «Жовтневий 14» станом на кінець вересня 2010 року мав від'ємне значення.

ТОВ «Жовтневий-14» використовує у своїй діяльності кредитну лінію АБ «Приватбанку», заборгованість за якою станом на 30.09.2010 р. становить 24 874,9 тис. грн., або 116% 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. Звіт про погашення облігацій Емітент планує надати до ДКЦПФР найближчим часом.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

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	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2009
Необоротні активи	608,70	46 445,80	57 496,80	58 096,10	186,90	180,90	175,20
Нематеріальні активи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	0,00	46 237,80	57 313,20	57 919,40	16,70	16,70	16,70
Основні засоби	606,90	206,20	181,80	174,90	168,40	162,40	156,70
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	43 560,40	33 975,20	67 044,20	62 352,40	21 227,80
Запаси:	30 342,40	1 542,10	896,70	814,40	35 513,70	2 433,90	2 620,60
виробничі запаси	30 340,10	1 539,80	896,70	814,40	690,60	625,70	679,90
товари	2,30	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
готова продукція	0,00	0,00	0,00	0,00	34 823,10	1 808,20	1 940,70
Дебіторська заборгованість:	18 982,60	33 646,80	25 639,40	14 301,80	7 122,90	43 000,50	4 193,70
За товари, роботи, послуги	3 580,20	2 847,50	203,90	177,90	171,80	39 837,10	1 026,30
За розрахунками:	5 930,60	7 493,80	7 514,70	7 836,70	5 129,70	1 818,80	1 806,60
- з бюджетом	5 930,60	7 493,80	7 514,70	7 836,70	5 129,70	1 818,80	1 806,60
Інша поточна заборгованість	9 471,80	23 305,50	17 920,80	6 287,20	1 821,40	1 344,60	1 360,80
Поточні фінансові інвестиції	30 504,20	12 144,80	15 098,60	17 238,60	22 440,90	16 813,50	14 284,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	2,60	216,30	244,30	102,40	397,00	87,50	94,80
- в національній валюті	2,60	216,30	244,30	102,40	397,00	87,50	94,80
Інші оборотні активи	319,60	835,00	1 681,40	1 518,00	1 569,70	17,00	34,70
Витрати майбутніх періодів	2,90	2,40	1,40	1,40	0,70	1,30	0,70
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	80 763,00	94 833,20	101 058,60	92 072,70	67 231,80	62 534,60	21 403,70
Власний капітал	-3 069,40	-18 059,20	-20 877,70	-31 186,80	-37 470,10	-38 568,50	-34 603,90
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	-20 898,20	-21 207,30	-37 490,60	-38 589,0	-34 624,40
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	28 758,10	0,00	0,00
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	28 758,10	0,00	0,00
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	79 395,30	70 718,50	75 943,80	101 103,10	56 007,60
Короткострокові кредити банків	19 385,40	40 487,40	42 541,00	40 932,20	37 109,70	24 874,90	24 874,90
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39 706,20	731,90
Кредиторська заборгованість за товари	861,90	11 955,10	324,00	4 873,40	367,90	273,20	268,50
Поточні зобов'язання за розрахунками:	22,50	30,30	25,60	24,90	18,80	24,20	23,80
- з одержаних авансів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- з бюджетом	2,30	12,20	10,20	10,20	4,00	9,10	8,90
- зі страхування	6,30	5,90	5,20	4,40	4,70	5,00	4,80
- з оплати праці	13,90	12,20	10,20	10,30	10,10	10,10	10,10
Інші поточні зобов'язання	21 021,60	17 878,60	38 113,50	24 888,00	38 447,40	36 224,60	30 108,50

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	571,5	196,6	125,50	147,50	11 508,10	38 091,40	38 180,10
Інші операційні доходи	617,4	50,0	153,30	3,30	0,00	58,80	58,80
Інші звичайні доходи	71,3	32 606,9	24 395,00	26 845,50	7 213,60	19 228,10	24 550,60
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Разом чисті доходи	1 260,2	32 853,5	24 773,80	26 996,30	18 721,70	57 378,30	62 789,50
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	20 694,7	0,0	0,00	0,00	12,60	123,50	152,50
Матеріальні витрати	21 052,60	82,9	85,10	0,00	29 273,30	58 353,50	58 353,50
Витрати на оплату праці	182,80	190,2	114,70	153,60	36,60	72,90	108,90
Відрахування на соціальні заходи	68,60	74,2	46,10	59,70	13,30	26,80	39,60
Амортизація	87,50	30,0	23,80	30,70	6,40	12,40	18,00
Інші операційні витрати	418,30	196,8	3 445,60	3 602,40	1 806,10	4 056,30	4 056,30
Собівартість реалізованих товарів	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	156,50	156,50
Інші звичайні витрати	800,90	47 269,2	23 877,00	26 277,50	3 882,00	12 205,10	13 321,30
Надзвичайні витрати	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Податок на прибуток	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Разом витрати	1 916,00	47 843,3	27 592,30	30 123,90	35 005,10	74 760,00	76 206,60
Чистий прибуток (збиток)	-655,80	-14 989,8	-2 818,50	-3 127,60	-16 283,40	-17 381,70	-13 417,10



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