

## **Рейтинговий звіт УТЕР 001-012 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Укртеплоцентрально»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові
Обсяг випуску:	серії А – 16 454 297,60 грн. на загальну суму: 16 454 297,6 грн.
Номинальна вартість однієї облігації:	серії А – 38,35 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 429 056 штук загальною кількістю: 429 056 штук
Термін розміщення:	серії А – з 15.12.2010 р. по 30.04.2011 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 15.11.2011 р. включно
Термін погашення:	серії А – з 16.11.2011 р. по 15.11.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	28.04.2011
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
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 «Укртеплоцентрал» за IV квартал та 2010 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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	28.08.2008	30.03.2010	30.09.2010	28.12.2010	28.04.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaK4	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Укртеплоцентрально» підтримується:**

- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А;

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Укртеплоцентрально» обмежується:**

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними показниками фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

### Основні балансові показники

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010
Валюта балансу	1 991	8 166	17 749	24 121	25 362	25 425
Незавершене будівництво	1 071	6 578	15 067	21 660	21 050	21 865
Дебіторська заборгованість	391	374	258	314	1 472	1 223
Кредиторська заборгованість	330	1 040	1 726	1 635	1 459	1 641
Довгострокові зобов'язання	1 473	6 870	16 001	22 427	23 638	23 480
Власний капітал	182	249	4	57	262	276

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010
Разом чисті доходи	394	388	347	677	652	1 035
Разом витрати	422	322	592	624	703	816

ТОВ «Укртеплоцентрально» зареєстровано 14 квітня 2004 року Виконавчим комітетом Донецької міської ради (код ЄДРПОУ: 32942488). Юридична адреса: м. Донецьк, вул. Владичанського, буд. 39, кв. 63.

ТОВ «Укртеплоцентрально» здійснює діяльність у будівельній галузі, яка як і економіка в цілому, протягом останніх років демонструвала високі темпи зростання. За підсумками 2009 року у Донецькій області спостерігався спад обсягів введення в експлуатацію у 2,5 рази, проти попереднього року. За 2010 рік введено в експлуатацію 293 тис. кв. м житла (у т.ч. у м. Донецьку – 174 тис. кв. м), що на 69,4% більше, ніж торік. Основною проблемою якої залишаються проблеми із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Протягом 2009-2010 рр. кількість угод на первинному ринку була незначною, переважно за проектами, які перебувають на завершальній стадії, решта проектів відкладалась. Ціни за проектами, де будівництво здійснювалось більш-менш активними темпами, залишалися стабільними. Відновлення будівельної галузі слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ТОВ «Укртеплоцентрально» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше бере участь у проекті будівництва багатоповерхового житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у Куйбишевському районі м. Донецька. Проектом передбачається зведення 9-поверхового житлового будинку з вбудованими на першому поверсі офісними приміщеннями. Загальна проектна площа квартир будинку складає 4 767,29 кв. м, офісної частини – 725,3 кв. м. Будівництво об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 0,3440 га, яку надано ТОВ «Укртеплоцентрально» в оренду на термін до 15.11.2011 р. Для реалізації будівництва житлового будинку Емітентом отримано Комплексний експертний висновок Служби «Доноблівестекспертиза» від 03.05.2006 р. №368/2 та одержано в Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю м. Донецька Дозвіл на виконання будівельних робіт (терміном дії – до 30 грудня 2009 року, було подовжено до 31.12.2010 р.). Будівельні роботи та авторський нагляд здійснює ТОВ «ПБП «Прогрес». За даними представників компанії введення об'єкта в експлуатацію заплановано наприкінці 2010 року, ступінь будівельної готовності об'єкта складає 90%.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» збільшилась на 0,2% (з 25 362 тис. грн. до 25 425 тис. грн.). Основним елементом активів товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець грудня 2010 року були довгострокові зобов'язання.

За 2010 рік доходи ТОВ «Укртеплоцентрально» сформовано переважно за рахунок надання послуг з постачання гарячої води та опалення у зимовий період та реалізації будівельних матеріалів. Витрати підприємства у звітному періоді формувалися за рахунок собівартості наданих послуг. Діяльність підприємства була прибутковою, сума чистого прибутку становила 219,6 тис. грн.

ТОВ «Укртеплоцентрально» у своїй діяльності не користується банківськими кредитами. У серпні 2010 року підприємство прийняло рішення про випуск

цільових облігацій серії А обсягом 16 454 тис. грн. (зарєєстровано ДКЦПФР 02.12.2010 р.) з метою фінансування завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку (з офісними приміщеннями на першому поверсі) по вул. Бакинських Комісарів, 100 у Куйбишевському районі м. Донецька. Облігації забезпечено порукою ЗАТ «Укркотлосервіс» та ТОВ «Славтрейд Браво».

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Укртеплоцентрал» підтверджено на рівні **aaB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

*О. К. Самойлова*

Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «Укртеплоцентрально», тис. грн.

Стаття	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010
<b>АКТИВ</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>						
Незавершене будівництво	6 578	15 067	21 660	20 687	21 050	21 865
Основні засоби:						
залишкова вартість	230	184	143	126	118	111
первісна вартість	437	437	437	437	437	437
знос	207	253	295	311	319	326
<b>Усього за розділом I</b>	<b>6 808</b>	<b>15 251</b>	<b>21 803</b>	<b>20 813</b>	<b>21 168</b>	<b>21 976</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	6	283	137	894	722	215
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	357	255	309	1 180	1 470	1 129
первісна вартість	357	255	–	–	–	–
резерв сумнівних боргів	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	10	2	2	6	1	93
Інша поточна дебіторська заборгованість	8	1	3	156	1	1
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	31	2	78	13	24	114
в іноземній валюті	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	946	1 956	1 789	1 915	1 976	1 895
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1 357</b>	<b>2 498</b>	<b>2 318</b>	<b>4 163</b>	<b>4 194</b>	<b>3 448</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>8 166</b>	<b>17 749</b>	<b>24 121</b>	<b>24 976</b>	<b>25 362</b>	<b>25 425</b>
<b>ПАСИВ</b>						
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	185	185	185	185	185	185
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	64	(-) 181	(-) 128	24	77	92
<b>Усього за розділом I</b>	<b>249</b>	<b>4</b>	<b>57</b>	<b>201</b>	<b>262</b>	<b>277</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>6 870</b>	<b>16 001</b>	<b>22 427</b>	<b>23 201</b>	<b>23 638</b>	<b>23 480</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	994	1 666	1 545	1 558	1 450	1 641
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	17	9	51	6	9	26
зі страхування	8	11	12	–	–	–
з оплати праці	22	41	27	–	–	–
Інші поточні зобов'язання	7	18	2	1	3	1
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>1 047</b>	<b>1 744</b>	<b>1 637</b>	<b>1 565</b>	<b>1 462</b>	<b>1 668</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>8 166</b>	<b>17 749</b>	<b>24 121</b>	<b>24 976</b>	<b>25 362</b>	<b>25 425</b>

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Укртеплоцентраль», тис. грн.

Стаття	2006	2007	2008	2009	9 місяців 2010	2010
Чистий дохід від реалізації продукції	394	342	347	677	652	1 036
Інші операційні доходи	–	–	–	–	–	–
Інші звичайні доходи	–	46	–	–	–	–
Надзвичайні доходи	–	–	–	–	–	–
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>394</b>	<b>388</b>	<b>347</b>	<b>677</b>	<b>652</b>	<b>1 036</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	–	–	–	–	–	–
Матеріальні витрати	275	40	143	112	253	131
Витрати на оплату праці	10	120	249	281	269	394
Відрахування на соціальні заходи	41	43	92	413	100	46
Амортизація	62	57	47	41	25	31
Інші операційні витрати	2	3	5	3	1	6
Інші звичайні витрати	10	6	8	10	20	62
Надзвичайні витрати	–	–	–	–	–	–
Податок на прибуток	23	53	49	63	36	45
<b>Разом витрати</b>	<b>422</b>	<b>322</b>	<b>592</b>	<b>624</b>	<b>703</b>	<b>816</b>
<b>Чистий прибуток/ збиток</b>	<b>(-) 28</b>	<b>67</b>	<b>(-) 245</b>	<b>53</b>	<b>(-) 51</b>	<b>219</b>



**Хід робіт на об'єкті будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку станом на грудень 2010 року**  
*Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»*