

Рейтинговий звіт УТЕР 001-011

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.
Номінальна 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:	28.12.2010
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 «Укртеплоцентрально» за 9 місяців 2010 року, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaK4	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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:

- обсягом незавершеного будівництва (станом на 30.09.2010 р. – 21,1 млн. грн.) за проектом 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	30.06.2010	30.09.2010
Валюта балансу	1 991	8 166	17 749	24 121	24 976	25 362
Незавершене будівництво	1 071	6 578	15 067	21 660	20 687	21 050
Дебіторська заборгованість	391	374	258	314	1 342	1 472
Кредиторська заборгованість	330	1 040	1 726	1 635	1 565	1 459
Довгострокові зобов'язання	1 473	6 870	16 001	22 427	23 201	23 638
Власний капітал	182	249	4	57	209	262

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 місяців 2009	2009	9 місяців 2010
Разом чисті доходи	394	388	347	465	677	652
Разом витрати	422	322	592	415	624	703
Чистий прибуток (збиток)	(-) 28	67	(-) 245	50	53	(-) 51

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. У 2008 році загальноекономічна криза внесла істотні корективи в розвиток будівельного ринку України, що, насамперед, позначилось на обсягах капіталовкладень, а отже, і на обсягах виконаних будівельно-монтажних робіт. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Темпи скорочення обсягу виконаних будівельно-монтажних робіт були значними але у поточному році спостерігається поступове зниження темпів скорочення цього показника. Так, за результатами 9 місяців 2010 року обсяг виконаних будівельно-монтажних робіт скоротився на 12,6%. При цьому, у Донецькій області за результатами перших трьох кварталів 2010 року обсяг виконаних будівельно-монтажних робіт несуттєво збільшився на 2,8%.

Кризові явища характерні для будівельного сектора в аналізованому періоді знайшли своє відображення також в показнику введеного в експлуатацію житла. Так у 2009 році в Україні було введено в експлуатацію 6,4 млн. кв. м. житла, що на 39% менше ніж у 2008 році. При цьому, за підсумками 9 місяців 2010 року цей показник зріс на 57%, в Донецькому регіоні – 48,8% (до рівня в 131,1 тис. кв. м.), що пов'язано з наступними факторами: збільшення темпів спорудження житла індивідуальними забудовниками; введення в експлуатацію об'єктів, будівництво яких було розпочато у 2005-2008 рр.; низька база порівняння показників 2009 року.

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 складе 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 «Дноблінвестекспертиза» 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 III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» збільшилась на 1,6% (з 24 976 тис. грн. до 25 362 тис. грн.). Основним елементом

активів товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець III кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, переважно, фінансова допомога учасників. За 9 місяців 2010 року 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 збитковою, сума чистого збитку становила 51 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. (зарєстровано ДКЦПФР 02.12.2010 р.) з метою фінансування завершення будівництва багатопверхового житлового будинку (з офісними приміщеннями на першому поверсі) по вул. Бакинських Комісарів, 100 у Куйбишевському районі м. Донецька. Облігації забезпечено порукою ЗАТ «Укртотлосервіс» та ТОВ «Славтрейд Браво».



Макет багатопверхового житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів у Куйбишевському районі м. Донецька

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку станом на травень 2009 року та серпень 2010 року (зліва направо)

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



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»

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ТОВ «Укртеплоцентрально», тис. грн.

Стаття	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	30.09.2010
АКТИВ						
I. Необоротні активи						
Незавершене будівництво	1 071	6 578	15 067	21 660	20 687	21 050
Основні засоби:						
залишкова вартість	280	230	184	143	126	118
первісна вартість	424	437	437	437	437	437
знос	144	207	253	295	311	319
Усього за розділом I	1 351	6 808	15 251	21 803	20 813	21 168
II. Оборотні активи						
Запаси:						
виробничі запаси	6	6	283	137	894	722
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	380	357	255	309	1 180	1 470
первісна вартість	380	357	255	–	–	–
резерв сумнівних боргів	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	11	10	2	2	6	1
Інша поточна дебіторська заборгованість	–	8	1	3	156	1
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	45	31	2	78	13	24
в іноземній валюті	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	197	946	1 956	1 789	1 915	1 976
Усього за розділом II	640	1 357	2 498	2 318	4 163	4 194
III. Витрати майбутніх періодів	–	–	–	–	–	–
БАЛАНС	1 990	8 166	17 749	24 121	24 976	25 362
ПАСИВ						
I. Власний капітал						
Статутний капітал	185	185	185	185	185	185
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 3	64	(-) 181	(-) 128	24	77
Усього за розділом I	182	249	4	57	201	262
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	–	–	–	–	–	–
III. Довгострокові зобов'язання	1 473	6 870	16 001	22 427	23 201	23 638
IV. Поточні зобов'язання						
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	327	994	1 666	1 545	1 558	1 450
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	3	17	9	51	6	9
зі страхування	–	8	11	12	–	–
з оплати праці	–	22	41	27	–	–
Інші поточні зобов'язання	5	7	18	2	1	3
Усього за розділом IV	33	1 047	1 744	1 637	1 565	1 462
V. Доходи майбутніх періодів	–	–	–	–	–	–
БАЛАНС	1 990	8 166	17 749	24 121	24 976	25 362

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

Стаття	2005	2006	2007	2008	9 місяців 2009	2009	9 місяців 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	191	394	342	347	465	677	652
Інші операційні доходи	-	-	-	-	-	-	-
Інші звичайні доходи	-	-	46	-	-	-	-
Надзвичайні доходи	-	-	-	-	-	-	-
Разом чисті доходи	191	394	388	347	465	677	652
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	-	-	-	-	-	-	-
Матеріальні витрати	83	275	40	143	78	112	253
Витрати на оплату праці	48	10	120	249	192	281	269
Відрахування на соціальні заходи	19	41	43	92	71	413	100
Амортизація	68	62	57	47	32	41	25
Інші операційні витрати	1	2	3	5	6	3	1
Інші звичайні витрати	-	10	6	8	5	10	20
Надзвичайні витрати	11	-	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	-	23	53	49	32	63	36
Разом витрати	231	422	322	592	415	624	703
Чистий прибуток/ збиток	(-) 40	(-) 28	67	(-) 245	50	53	(-) 51