

Рейтинговий звіт УТЕР 001-014 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 визначення: | 28.08.2008 р. |
| Дата оновлення: | 06.09.2011 р. |
| 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 шкала кредитних рейтингів 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 II квартал та I півріччя 2011 року 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 | 17.06.2011 | 06.09.2011 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaK4 | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB | uaB |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження | підтвердження | 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 у 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;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники

| Показник | 2008 | 2009 | 9 міс. 2010 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 |
|-----------------------------|--------|--------|-------------|--------|------------|--------------|
| Активи | 17 749 | 24 121 | 25 362 | 25 425 | 25 493 | 25 539 |
| Незавершене будівництво | 15 067 | 21 660 | 21 050 | 21 865 | 22 015 | 22 506 |
| Дебіторська заборгованість | 258 | 314 | 1 472 | 1 223 | 1 393 | 983 |
| Кредиторська заборгованість | 1 726 | 1 635 | 1 459 | 1 641 | 1 467 | 1 434 |
| Довгострокові зобов'язання | 16 001 | 22 427 | 23 638 | 23 480 | 23 480 | 23 557 |
| Власний капітал | 4 | 57 | 262 | 276 | 543,4 | 487 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрально»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2008 | 2009 | I півр. 2010 | 9 міс. 2010 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 |
|--------------------------|-------|------|--------------|-------------|-------|------------|--------------|
| Разом чисті доходи | 347 | 677 | | 652 | 1 035 | 688 | 687,9 |
| Разом витрати | 592 | 624 | | 703 | 816 | 421 | 457,6 |
| Чистий прибуток (збиток) | (245) | 53 | | (51) | 219 | 267 | 210,1 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрально»

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.

Протягом II кварталу та I півріччя 2011 року сектор житлового будівництва Донецької області в цілому розвивався відповідно до загальноукраїнських тенденцій. Так, за результатами I півріччя поточного року забудовниками Донецької області здано в експлуатацію 70,4 тис. кв. м житла, що на 3,8% перевищує аналогічний показник січня-червня 2010 року. Збільшення обсягів введення в експлуатацію житла пов'язано, як з введенням в експлуатацію об'єктів, будівництво яких було розпочато у минулі періоді, так і з введенням в дію Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт (Постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035).

Загалом, за підсумками I півріччя 2011 року питома вага введеного в Донецькій області житла у загальноукраїнському обсязі складає 2,6%. Будівельними підприємствами Донецької області, які працювали за контрактами підряду, а також підприємствами, що виконували будівельні роботи господарським способом, за січень–червень 2011 року виконано будівельних робіт на суму 2,8 млрд. грн. (за підсумками I кварталу 2011 року - 0,9 млрд. грн.), що у 1,6 разів більше, ніж у I півріччі 2010 року. Істотне збільшення обсягів виконаних будівельних робіт частково пов'язано з наявністю низької порівняльної бази (за підсумками I півріччя 2010 року обсяг виконаних будівельних робіт склав лише 80% результату січня-червня 2009 року).

Протягом II кварталу 2011 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, недостатнього бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, обмеженості у доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення, зокрема умов кредитування. Проте на фоні правової незахищеності, недостатньої інформаційної забезпеченості інвесторів, а також втрати довіри населення до первинного ринку житла, ситуація, як і раніше, залишається складною. При цьому позитивно на ситуацію може вплинути можливе поновлення цього року рефінансування через ДГУ іпотечних кредитів на вторинному ринку під ставку 11% річних. Таким чином, процентні ставки комерційних банків можуть несуттєво знизитись.

Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2011 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. Суттєве зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, суттєвого покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів, а також дій уряду у напрямку подальшої дерегуляції будівельної галузі.

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.

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. Будівельні роботи та авторський нагляд здійснює ТОВ «ПБП «Прогрес». За даними представників компанії введення об'єкта в експлуатацію було заплановано на кінець 2010 року, ступінь будівельної готовності об'єкта складає понад 95%.

Станом на 30.06.2011 р. валюта балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» становила 25 539,0 тис. грн., при цьому основною складовою активів залишаються необоротні активи – 22 602,0 тис. грн. (88% валюти балансу), які практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 22 506,0 тис. грн. (+491,0 тис. грн. протягом II кварталу 2011 року за рахунок здійснення витрат, пов'язаних з будівництвом житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку). Оборотні активи підприємства на кінець II кварталу 2011 року дорівнювали 2 937,0 тис. грн. (12% валюти балансу) та сформовані переважно з дебіторської заборгованості за товари та послуги – 801,0 тис. грн., а також інших оборотних активів 1 694,0 тис. грн.

Протягом II кварталу поточного року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» залишались довгострокові зобов'язання – 23 557,0 тис. грн. (92% валюти балансу). Поточні зобов'язання Емітента становили 1 495,0 тис. грн. та практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги – 1 431,0 тис. грн.

За I півріччя 2011 року ТОВ «Укртеплоцентрально» отримало чистий дохід від надання послуг з постачання гарячої води та опалення, а також реалізації будівельних матеріалів у сумі 687,9 тис. грн., що на 5% більше, ніж за аналогічний період 2010 року. Витрати підприємства (переважно собівартість наданих послуг) знизились до рівня в 457,6 тис. грн. Таким чином, за підсумками I півріччя 2011 року діяльність ТОВ «Укртеплоцентрально» була прибутковою. Підприємство отримало чистий прибуток у сумі 210,1 тис. грн. (у I півріччі 2010 року – 151,8 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 16 454,0 тис. грн., 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 «Укротлосервіс» та ТОВ «Славтрейд Браво».

ДКЦПФР Постійним свідоцтвом зареєстровано випуск облігацій серії А загальним номінальним обсягом 16 454,0 тис. грн. за № 125/2/10 (дата видачі - 16.03.2011 р.).

Станом на 01.07.2011 р. продаж облігацій на вторинному ринку підприємством не здійснювався.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Укртеплоцентрально», тис. грн.

| Актив | 2008 | 2009 | 9 міс. 2010 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| I. Необоротні активи | 15 251 | 21 803 | 21 168 | 21 976 | 22 129 | 22 602 |
| Незавершене будівництво | 15 067 | 21 660 | 21 050 | 21 865 | 22 015 | 22 506 |
| Основні засоби | 184 | 143 | 118 | 111 | 114 | 96 |
| II. Оборотні активи | 2 498 | 2 318 | 4 194 | 3 448 | 3 364 | 2 937 |
| Запаси | 283 | 137 | 722 | 215 | 246 | 227 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 255 | 309 | 1 470 | 1 129 | 1 307 | 801 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 2 | 2 | 1 | 93 | 86 | 83 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1 | 3 | 1 | 1 | 0 | 99 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | | | | | | |
| в національній валюті | 2 | 78 | 24 | 114 | 19 | 33 |
| Інші оборотні активи | 1 956 | 1 789 | 1 976 | 1 895 | 1 705 | 1 694 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 17 749 | 24 121 | 25 362 | 25 425 | 25 493 | 25 539 |
| Пасив | | | | | | |
| I. Власний капітал | 4 | 57 | 262 | 277 | 543 | 487 |
| Статутний капітал | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | (181) | (128) | 77 | 92 | 358 | 302 |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | 16 001 | 22 427 | 23 638 | 23 480 | 23 480 | 23 557 |
| IV. Поточні зобов'язання | 1 744 | 1 637 | 1 462 | 1 668 | 1 470 | 1 495 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 1 666 | 1 545 | 1 450 | 1 641 | 1 429 | 1 431 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | |
| з бюджетом | 9 | 51 | 9 | 26 | 38 | 3 |
| зі страхування | 11 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| з оплати праці | 41 | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інші поточні зобов'язання | 18 | 2 | 3 | 1 | 3 | 61 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 17 749 | 24 121 | 25 362 | 25 425 | 25 493 | 25 539 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрально»

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

| Стаття | 2008 | 2009 | I кв. 2010 | 2010 | I кв. 2011 | I півр. 2011 |
|---------------------------------------|----------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 347 | 677 | 652 | 1 036 | 688 | 688 |
| Інші операційні доходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інші звичайні доходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Надзвичайні доходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Разом чисті доходи | 347 | 677 | 652 | 1 036 | 688 | 688 |
| Собівартість реалізованої продукції | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 293 |
| Матеріальні витрати | 143 | 112 | 165 | 131 | 255 | 0 |
| Витрати на оплату праці | 249 | 281 | 182 | 394 | 65 | 0 |
| Відрахування на соціальні заходи | 92 | 413 | 44 | 46 | 24 | 0 |
| Амортизація | 47 | 41 | 9 | 31 | 10 | 0 |
| Інші операційні витрати | 5 | 3 | 1 | 6 | 0 | 165 |
| Інші звичайні витрати | 8 | 10 | 12 | 62 | 46 | 0 |
| Надзвичайні витрати | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Податок на прибуток | 49 | 63 | 12 | 45 | 20 | 20 |
| Разом витрати | 592 | 624 | 425 | 816 | 421 | 477,8 |
| Чистий прибуток/ збиток | (-) 245 | 53 | 228 | 219 | 267 | 210,1 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрально»



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку станом на початок квітня 2011 року