

## **Рейтинговий звіт UTEP 001-010 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:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 16 454 297,6 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 15.11.2010 р. по 14.05.2011 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:	30.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 II 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	28.08.2008 р.	25.12.2009 р.	30.03.2010 р.	13.07.2010 р.	30.09.2010 р.
Рівень 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:**

- обсягом незавершеного будівництва (20 686,9 тис. грн. – станом на 30.06.10 р.) за проектом житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку, приміщення в якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій.

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

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

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи/Пасиви	1 990,3	8 165,6	17 748,9	24 120,6	24 494,6	24 975,9
Незавершене будівництво	1 070,7	6 578,0	15 067,2	21 660,1	21 982,7	20 686,9
Дебіторська заборгованість	391,3	374,3	257,8	313,7	414,1	1 342
Кредиторська заборгованість	329,8	1 039,9	1 726,4	1 635	1 536,6	1 565,4
Довгострокові зобов'язання	1 473,2	6 870,2	16 000,6	22 426,5	22 672,5	23 201,4
Власний капітал	182,0	248,9	4,2	57,3	285,5	209,1

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

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

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Разом чисті доходи	393,6	388,4	347,2	676,7	652,3	652,3
Разом витрати	421,8	321,5	591,9	623,6	424,1	500,5
Чистий прибуток (збиток)	(28,2)	66,9	(244,7)	53,1	228,2	151,8

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

ТОВ «Укртеплоцентрально» зареєстровано 14.04.2004 р. у м. Донецьку. Основним напрямом діяльності підприємства є постачання пари та гарячої води. Окрім того, поточна діяльність товариства спрямована на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту в м. Донецьку.

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 56-квартирного 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.

За даними представників компанії ступінь будівельної готовності об'єкта складає 92%. На об'єкті виконано роботи зі зведення каркасу будівлі, проведено скління будівлі, облаштовано фасад, тривають роботи з облаштування внутрішніх інженерних мереж та проведення внутрішніх оздоблювальних робіт. За даними представників компанії введення об'єкта в експлуатацію заплановано наприкінці 2010 р.

Протягом I півріччя 2010 року у будівельній сфері Донецької області продовжувався спад, хоча його темп уповільнився. Так, згідно зі статистичними даними будівельними підприємствами області у січні-червні 2010 року виконано будівельних робіт на суму 1 338,6 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 80,4% обсягів будівництва відповідного періоду 2009 року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням коштів необхідних для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого поживлення 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 поживлення будівництва житлової нерухомості. У II півріччі 2010 року не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Донецька, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» збільшилась на 2,0% (з 24 494,6 тис. грн. до 24 975,9 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням дебіторської заборгованості та виробничих запасів. Основним елементом активів товариства виступають витрати за інвестиційно-будівельним проектом компанії. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання, переважно, фінансова допомога учасників. В

результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 міс. 2010 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 151,8 тис. грн.

Як джерело фінансування будівельного проекту ТОВ «Укртеплоцентрально» використовує власні та залучені кошти, а також планує залучити додаткове фінансування шляхом випуску та розміщення цільових облігацій загальним номінальним обсягом 16 454 297,6 грн.

Джерелом погашення облігацій буде надання у власність власникам облігацій квартир у новозбудованому житловому будинку №100 по вулиці Бакинських Комісарів у Куйбишевському районі міста Донецька. Одна облігація надає її власникові право на придбання 0,01 кв. м загальної площі квартир в об'єкті будівництва. Таким чином, після введення об'єкта в експлуатацію та у разі розміщення всіх облігацій власникам облігацій до погашення будуть надані 4 290,56 кв. м. загальної площі квартир, що становить 90% загальної проектної площі зазначених приміщень.

Облігації є забезпеченими. Забезпечення за облігаціями серії А оформлене договором поруки № 8 від «04» серпня 2010 року. Договором визначено, що розмір забезпечення дорівнює загальній номінальній вартості розміщених облігацій. Поручителями за договором поруки виступають ЗАТ «Укркредитсервіс» та ТОВ «Славтрейд Браво». Граничний розмір зобов'язання кожного поручителя щодо виплати номінальної вартості облігацій власникам облігацій, становить 50% загальної номінальної вартості емітованих облігацій. Аналіз тенденцій фінансово-господарської діяльності поручителів свідчать про низьку можливість підприємств виконати в разі необхідності свої зобов'язання за договором поруки, укладеним з Емітентом.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*О. В. Шубіна*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



## Дані балансу, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>I. Необоротні активи</b>						
Незавершене будівництво	1 070,7	6 578,0	15 067,2	21 660,1	21 982,7	20 686,9
Основні засоби:						
залишкова вартість	280,1	230,4	183,7	142,5	133,8	125,6
первісна вартість	424,1	437,0	437,0	437,0	437,0	437
знос	144,0	206,6	253,3	294,5	503,2	311,4
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1 350,8</b>	<b>6 808,4</b>	<b>15 250,9</b>	<b>21 802,6</b>	<b>22 116,5</b>	<b>20 812,5</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	5,6	5,9	282,7	136,8	119,6	893,8
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	379,9	357,2	254,8	308,8	410,8	1 180,3
первісна вартість	379,9	357,2	254,8	0,0	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	11,4	9,6	1,8	2,1	1,7	5,8
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	7,5	1,2	2,8	1,6	155,9
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	45,4	31,0	1,9	78,1	55,0	12,5
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші оборотні активи	197,2	946,0	1 955,6	1 789,4	1 789,4	1 915,1
<b>Усього за розділом II</b>	<b>639,5</b>	<b>1 357,2</b>	<b>2 498,0</b>	<b>2 318,0</b>	<b>2 378,1</b>	<b>4 163,4</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 990,3</b>	<b>8 165,6</b>	<b>17 748,9</b>	<b>24 120,6</b>	<b>24 494,6</b>	<b>24 975,9</b>

ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	185,0	185,0	185,0	185,0	185,0	185,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3,0)	63,9	(180,8)	(127,7)	100,5	24,1
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>182,0</b>	<b>248,9</b>	<b>4,2</b>	<b>57,3</b>	<b>285,5</b>	<b>200,9</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>1 473,2</b>	<b>6 870,2</b>	<b>16 000,6</b>	<b>22 426,5</b>	<b>22 672,5</b>	<b>23 201,4</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	327,2	993,7	1 666,0	1 545,0	1 475,4	1 558,4
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,6	16,8	8,8	50,8	13,1	6,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	7,5	10,7	12,3	15,1	0,0
з оплати праці	0,0	21,9	40,9	26,9	33,0	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	5,2	6,6	17,7	1,8	0,0	1,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>335,0</b>	<b>1 046,5</b>	<b>1 744,1</b>	<b>1 636,8</b>	<b>1 536,6</b>	<b>1 565,4</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 990,2</b>	<b>8 165,6</b>	<b>17 748,9</b>	<b>24 120,6</b>	<b>24 494,6</b>	<b>24 975,9</b>

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

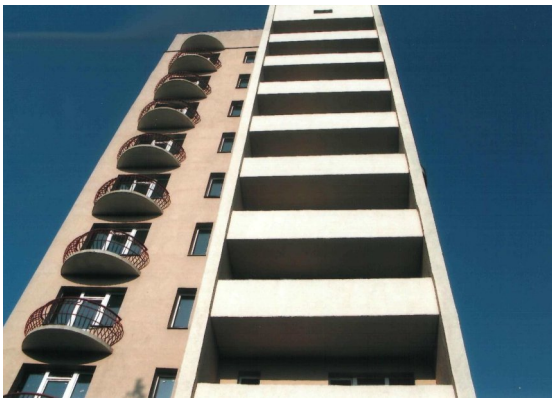
Стаття	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	190,7	393,6	342,1	347,2	676,7	652,3	652,3
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	46,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>190,7</b>	<b>393,6</b>	<b>388,4</b>	<b>347,2</b>	<b>676,7</b>	<b>652,3</b>	<b>652,3</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	82,9	274,6	39,9	143,4	112,3	464,6	191,8
Витрати на оплату праці	48,4	10,4	120,1	248,9	280,8	182,2	186,9
Відрахування на соціальні заходи	19,1	40,8	43,3	91,9	412,8	43,8	69,2
Амортизація	68,3	61,9	56,8	46,7	41,2	41,2	16,9
Інші операційні витрати	1,2	1,5	2,5	4,5	3,4	0,5	1
Інші звичайні витрати	0,0	10,1	6,1	7,9	10,4	12,1	14,2
Надзвичайні витрати	10,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,1	22,5	52,8	48,6	62,7	12,2	20,5
<b>Разом витрати</b>	<b>230,5</b>	<b>421,8</b>	<b>321,5</b>	<b>591,9</b>	<b>623,6</b>	<b>424,1</b>	<b>500,5</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(39,8)</b>	<b>(28,2)</b>	<b>66,9</b>	<b>(244,7)</b>	<b>53,1</b>	<b>228,2</b>	<b>151,8</b>

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

Додаток до рейтингового звіту №3



Стан будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку станом на 17.02.2009 р. та станом на 29.05.2009 р.



Стан будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку станом на серпень 2010 р.