

## **Рейтинговий звіт UTEP 001-006 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 – 12 095 088,64 грн. на загальну суму: 12 095 088,64 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 28,19 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 429 056 штук загальною кількістю: 429 056 штук
Термін розміщення:	серії А – з 24.11.2008 р. по 31.01.2009 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.11.2009 р.
Термін погашення:	серії А – з 01.12.2009 р. по 28.02.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.08.2008 р.
Дата оновлення:	27.08.2009 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 та 6 місяців 2009 року в цілому, 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.	21.10.2008 р.	04.06.2009 р.	27.08.2009 р.
Рівень 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:**

- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку (станом на 30.06.2009 р. – 85%), приміщення в якому мають бути передані за запланованим випуском цільових облігацій.

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

- перебуванням об'єкта незавершеного будівництва по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку у забезпеченні за банківським кредитом;
- 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;
- нерегульованістю 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	31.03.2009	30.06.2009
Активи/Пасиви	1 990,3	8 165,6	17 748,9	19 891,7	21 162,8
Незавершене будівництво	1 070,7	6 578,0	15 067,2	16 885,4	18 041,1
Дебіторська заборгованість	391,3	374,3	257,8	444,4	144,8
Кредиторська заборгованість	329,8	1 039,9	1 726,4	2 506,4	608,7
Довгострокові зобов'язання	1 473,2	6 870,2	16 000,6	17 224,5	20 405,2
Власний капітал	182,0	248,9	4,2	119,6	130,9

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

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

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Разом чисті доходи	110,7	190,7	393,6	388,4	347,2	264,2	430,2
Разом витрати	45,7	230,5	421,8	321,5	591,9	148,8	303,5
Чистий прибуток (збиток)	65,0	(39,8)	(28,2)	66,9	(244,7)	115,4	126,7

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

## Зміст

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «УКРТЕПЛОЦЕНТРАЛЬ» СТАНОМ НА 30.06.2009 Р.</b> .....	<b>8</b>
1.1.    ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ.....	8
1.2.    ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНІ ПРОЕКТИ ТОВ «УКРТЕПЛОЦЕНТРАЛЬ».....	9
<b>2. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. ДОНЕЦЬКА ПРОТЯГОМ ІІ КВАРТАЛУ ТА 6 МІСЯЦІВ 2009 РОКУ В ЦІЛОМУ</b> .....	<b>12</b>
<b>3. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «УКРТЕПЛОЦЕНТРАЛЬ» СТАНОМ НА 30.06.2009 Р.</b> .....	<b>15</b>
<b>4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО БАНКІВСЬКІ ПОЗИКИ</b> .....	<b>18</b>
<b>5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ</b> .....	<b>19</b>
<b>ВИСНОВОК</b> .....	<b>22</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>23</b>
Додаток до Рейтингового звіту №1 .....	24
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	26

## Резюме

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.

Генеральним підрядником будівництва виступає ТОВ «ПСП «Прогрес», з яким ТОВ «Укртеплоцентрально» уклало Договір генерального підряду.

Як джерело фінансування ТОВ «Укртеплоцентрально» використовує власні та кредитні кошти, а також планує залучити додаткове фінансування шляхом розміщення цільових облігацій загальним номінальним обсягом 12 095 088,64 грн.

На сьогодні на об'єкті вже зведено 10 поверхів, ведуться роботи по встановленню вікон, дверей, зовнішні та внутрішні роботи. Ступінь будівельної готовності об'єкту за даними компанії станом на 30.06.2009 р. складає 85%, фінансування проекту – 18 041,1 тис. грн. (станом на 31.03.2009 р. – 75%). Плановий термін введення об'єкту в експлуатацію – червень 2009 року, змінений термін – 2010 рік.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За даними Головного управління статистики у Донецькій області, будівельними підприємствами області за перше півріччя 2009 року виконано будівельних робіт на суму 1 430,4 млн. грн., що у 2,4 рази менше в порівнянні з січнем-червнем минулого року. Спад відбувся по всіх основних видах будівельної діяльності. Підприємства, що займаються будівництвом будівель і споруд, і що забезпечили з початку року 86% обласного об'єму, знизили обсяги будівництва у 2,5 рази. Підприємства, що виконують підготовку будівельних ділянок, скоротили обсяги робіт у 3,1 рази, що займаються установкою інженерного устаткування будівель та споруд – на 42,6%. При цьому 18,9% будівельних підприємств області з початку року взагалі не працювали. Загальна площа введених у I півріччі 2009 року житлових будинків склала 73,7 тис. кв. м, що менше аналогічного періоду 2008 року у 2,5 рази.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 126,7 тис. грн. При цьому валюта

балансу товариства протягом другого кварталу 2009 року збільшилась на 6,4% (з 19 891,7 тис. грн. до 21 162,8 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були довгострокові зобов'язання, переважно, фінансова допомога учасників та банківська позика.

Станом на 30.06.2009 р. ТОВ «Укртеплоцентрально» має заборгованість за банківською позикою у розмірі 5 000,0 тис. грн., що становить 23,6% джерел формування валюти балансу.

На сьогодні цільові облігації серії А перебувають на стадії реєстрації.

## 1. Основні відомості про ТОВ «Укртеплоцентрально» станом на 30.06.2009 р.

### 1.1. Інформація про компанію

Товариство з обмеженою відповідальністю «Укртеплоцентрально» (далі – ТОВ «Укртеплоцентрально», або Емітент) зареєстровано 14.04.2004 р. Виконавчим комітетом Донецької міської ради (свідоцтво про державну реєстрацію Серії А00 №310861, № запису про державну реєстрацію 1 266 120 0000 011432).

Код ЄДРПОУ: 32942488.

Юридична адреса: м. Донецьк, вул. Владичанського, 36, кв. 63.

Основними видами діяльності ТОВ «Укртеплоцентрально» за КВЕД є:

- 40.30.0 – постачання пари та гарячої води;
- 40.11.0 – виробництво електроенергії;
- 41.00.0 – збирання, очищення та розподілення води;
- 45.21.1 – будівництво будівель;
- 29.24.3 – монтаж інших машин та устаткування загального призначення;
- 45.45.0 – інші роботи з завершення будівництва.

На сьогодні поточна діяльність підприємства спрямована на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту в м. Донецьку.

Розмір статутного капіталу товариства складає 185 000,0 грн., який, сплачено повністю. Учасниками Емітента є три фізичні особи.

Таблиця 1.1. Учасники ТОВ «Укртеплоцентрально»

№ з/п	Учасник	Частка у СФ, грн.	Частка у СФ, %
1	Громова Наталія Миколаївна	61 660,5	33,33
2	Меркулова Людмила Олександрівна	61 660,5	33,33
3	Воротинцева Тамара Олександрівна	61 679,0	33,34
	<b>Разом</b>	<b>185 000,0</b>	<b>100,0</b>

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

Розподіл часток між учасниками ТОВ «Укртеплоцентрально» не дозволяє жодному з них здійснювати одноосібний контроль за діяльністю Емітента.



За інформацією ТОВ «Укртеплоцентрально», підприємство не має дочірніх підприємств, філій та представництв. Підприємство не володіє частками статутних фондів інших підприємств та не входить до складу концернів, асоціацій тощо. Заходи регулюючих органів до підприємства не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 10 000 грн., не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді.

## **1.2. Інформація про інвестиційно-будівельні проекти ТОВ «Укртеплоцентрально»**

ТОВ «Укртеплоцентрально» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше бере участь у проекті будівництва багатоповерхового житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів у Куйбишевському районі м. Донецька.



**Рисунок 1.1. Макет багатоповерхового житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів у Куйбишевському районі м. Донецька**

*Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»*

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.

Таблиця 1.2. Основні технічні показники багатоповерхового житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів у Куйбишевському районі м. Донецька

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа земельної ділянки	га	0,339
Площа забудови	кв. м	955,5
Поверховість	пов.	9
Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	56
1-кімнатних	шт.	16
2-кімнатних	шт.	16
3-кімнатних	шт.	24
Загальна площа, у т.ч.:	кв. м	7 039,23
житлової частини	кв. м	6 313,93
офісної частини	кв. м	725,3
Загальна площа квартир*	кв. м	4 767,29
Будівельний об'єм	куб. м	32 281,7

\*за даними ТОВ «Укртеплоцентрально»

Джерело: Комплексний експертний висновок Служби «Доноблівестекспертиза» від 03.05.2006 р. №368/2 за проектом «Багатоповерховий житловий будинок по вул. Бакинських Комісарів у Куйбишевському районі м. Донецька»

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. відповідно до Рішення Виконавчого комітету Донецької міської ради від 15.11.2006 р. №677/5 для будівництва багатоповерхового житлового будинку, про що укладено відповідний договір оренди земельної ділянки від 12.12.2006 р.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить:

- до 17.08.2007 р. – 522 864,29 грн.;
- з 17.08.2007 р. – 1 045 728,57 грн.

Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки.

Для реалізації будівництва житлового будинку Емітентом отримано Комплексний експертний висновок Служби «Доноблівестекспертиза» від 03.05.2006 р. №368/2 із затвердженими основними техніко-економічними показниками проекту та одержано в Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю м. Донецька Дозвіл на виконання будівельних робіт №06/265 від 28.08.2006 р. (терміном дії – до 30 грудня 2009 року). Будівельні роботи та авторський нагляд здійснює ТОВ «ПСП «Прогрес».

Між ТОВ «Укртеплоцентрально» та ТОВ «ПСП «Прогрес» укладено Договір генерального підяду №1/07-СТ від 24.07.2006 р. Відповідно до зазначеного договору Замовник замовляє, а Генпідрядник зобов'язується своїми силами або із залученням Субпідрядників здійснити будівництво житлового будинку №100 по вул. Бакинських Комісарів у Куйбишевському районі м. Донецька.

На сьогодні на об'єкті вже зведено 10 поверхів, ведуться роботи по встановленню вікон, дверей, зовнішні та внутрішні роботи. Ступінь будівельної готовності об'єкту за даними компанії станом на 30.06.2009 р. складає 85%, фінансування проекту – 18 041,1 тис. грн. (станом на 31.03.2009 р. – 75%). Плановий термін введення об'єкту в експлуатацію – червень 2009 року, змінений термін – 2010 рік.



Рисунок 1.2. Стан будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку станом на 17.02.2009 р.



Рисунок 1.3. Стан будівництва житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку станом на 29.05.2009 р.

## 2. Розвиток ринку нерухомості м. Донецька протягом ІІ кварталу та 6 місяців 2009 року в цілому

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом ІІ кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості.

За даними Головного управління статистики у Донецькій області, будівельними підприємствами області, що працюють по контрактах підряду, а також підприємствами, що виконують будівельні роботи господарським способом, за перше півріччя 2009 року виконано будівельних робіт на суму 1 430,4 млн. грн., що у 2,4 рази менше в порівнянні з січнем-червнем минулого року. Спад відбувся по всіх основних видах будівельної діяльності. Підприємства, що займаються будівництвом будівель і споруд, і що забезпечили з початку року 86% обласного об'єму, знизили обсяги будівництва у 2,5 рази. Підприємства, що виконують підготовку будівельних ділянок, скоротили обсяги робіт у 3,1 рази, що займаються установкою інженерного устаткування будівель та споруд – на 42,6%. При цьому 18,9% будівельних підприємств області з початку року взагалі не працювали, 63,7% понизили обсяги будівництва, а збільшили – 17,4%.

Інвестиції в житлове будівництво області за І півріччя 2009 року склали 275,2 млн. грн., або 5% загального обсягу. У порівнянні з І півріччям минулого року вони скоротилися у 2,5 рази. Загальна площа введених у І півріччі 2009 року житлових будинків склала 73,7 тис. кв. м, що менше аналогічного періоду 2008 року у 2,5 рази. При цьому понад 60% загальної площі житла було введено у першому кварталі 2009 року, коли закінчувалося спорудження торішніх об'єктів, і менше 40% – у другому кварталі.

За даними АГЕНТ.ua, за перше півріччя 2009 року цілому по Донецькій області побудовано 598 квартир і одноквартирних будинків (рік тому – 1 495). Зокрема, здано п'ять багатоквартирних житлових будинків загальною площею 40 тис. кв. м, з яких чотири, – багатоповерхові (три в Донецьку і один у Маріуполі), причому в другому кварталі завершена споруда лише одного такого будинку (у Донецьку).

Протягом ІІ кварталу 2009 року більшість підприємств галузі вже працювали по кризовому графіку. Для всіх очевидним стало, що кризові явища в галузі носять довгостроковий характер і швидко не закінчатся, тому забудовники змушені були пристосовуватися до кризи. Здебільшого це відбувалося через зупинку робіт на будівельних майданчиках, втілення програм скорочення витрат забудовників, зокрема й скорочення персоналу, через зупинку розробки нових проектів чи їх виконання тільки на стадії документації тощо. Більшість компаній, що планують і надалі працювати на ринку будівництва переглянули власний проектних портфель та портфель земельних ділянок, визначили пріоритети подальшої роботи (найчастіше на користь невеликих проектів комерційної нерухомості, зокрема в торгівельному сегменті).

Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залуження кредитного фінансування. Лише окремі будівельні компанії продовжують отримувати кошти за кредитними договорами, (здебільшого за договорами, що були укладені до початку кризових явищ). Ситуація з платоспроможним попитом на первинну нерухомість також залишається складною. Наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені.

Визначити кількісні показники зміни цін протягом II кварталу 2009 року на вторинному ринку житлової нерухомості досить важко через інформаційну непрозорість ринку та розрив, що утворився між вартістю, що бажають отримати продавці нерухомості, та цінами реальних угод.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості на столичному ринку в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість на столичному ринку виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Стабільним буде попит на малогабаритне відносно недороге житло, квартири бізнес-класу великих площ продаватимуться досить складно, зростатиме кількість операцій обміну нерухомості. Первинний ринок буде й надалі знаходитися у кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання. Поки незрозумілою залишається ситуація з можливим збільшенням пропозиції на ринку нерухомості через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. З одного боку банки не зацікавлені в такому збільшенні, бо воно призведе до необхідності фіксувати подальше знецінення застав, з іншого боку вони все більше підходять до ситуації, коли будуть просто вимушені розпродувати застави. Дещо менше постраждає сегмент елітної житлової нерухомості через певну обмеженість пропозиції в цьому сегменті. Певне пожвавлення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування або після значного зниження цін на нерухомість.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості зупинено реалізацію багатьох проектів, особливо масштабних, які знаходилися на початкових стадіях реалізації, значно знизилася орендні ставки, високим залишається рівень вакантності в професійних об'єктах тощо.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За даними Головного управління статистики у Донецькій області, будівельними підприємствами області за перше півріччя 2009 року виконано будівельних робіт на суму 1 430,4 млн. грн., що у 2,4 рази менше в порівнянні з січнем-червнем минулого року. Спад відбувся по всіх основних видах будівельної діяльності. Підприємства, що займаються будівництвом будівель і споруд, і що забезпечили з початку року 86% обласного об'єму, знизили обсяги будівництва у 2,5 рази. Підприємства, що виконують підготовку будівельних ділянок, скоротили обсяги робіт у 3,1 рази, що займаються установкою інженерного устаткування будівель та споруд – на 42,6%. При цьому 18,9% будівельних підприємств області з початку року взагалі не працювали. Загальна площа введених у I півріччі 2009 року житлових будинків склала 73,7 тис. кв. м, що менше аналогічного періоду 2008 року у 2,5 рази.

### 3. Результати фінансово-господарської діяльності ТОВ «Укртеплоцентрально» станом на 30.06.2009 р.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» збільшилась на 6,4% (з 19 891,7 тис. грн. до 21 162,8 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були довгострокові зобов'язання, переважно, фінансова допомога учасників та банківська позика.

Сума оборотних активів товариства за другий квартал 2009 року збільшилася на 4,4% – до 2 958,5 тис. грн., що становить 14% валюти балансу. Зростання оборотних активів за аналізований період було зумовлено збільшенням інших оборотних активів підприємства (податковий кредит) на 34,5% – до 2 773,9 тис. грн. (13,1%).

Також, на кінець червня 2009 року оборотні активи компанії були сформовані за рахунок дебіторської заборгованості (переважно заборгованість за товари, роботи та послуги) у розмірі 144,8 тис. грн. (0,7%), величина якої за звітний квартал зменшилася на 67,4%; незначних за розмірами виробничих запасів – 20,8 тис. грн., величина яких скоротилася на 93%; та грошових коштів товариства – 19,0 тис. грн., сума яких за другий квартал зменшилася на 34,9%.

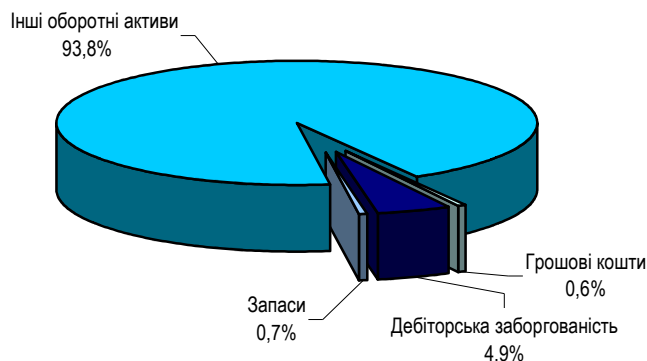


Рисунок 3.1. Структура оборотних активів ТОВ «Укртеплоцентрально» станом на 30.06.2009 р.

Домінуючим елементом у структурі активів товариства станом на кінець червня 2009 року залишаються необоротні активи, сума яких за другий квартал збільшилась на 6,7% – до 18 204,3 тис. грн., що становить 86% валюти балансу. Зростання необоротних активів за аналізований період було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту (житловий будинок по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку), що призвело до зростання незавершеного будівництва на 6,8% – до 18 041,1 тис. грн. (85,2%).

Основні засоби товариства за аналізований період зменшилися на 6,1% – до 163,2 тис. грн. (0,8%), у зв'язку з нарахованою амортизацією за обліковий період.

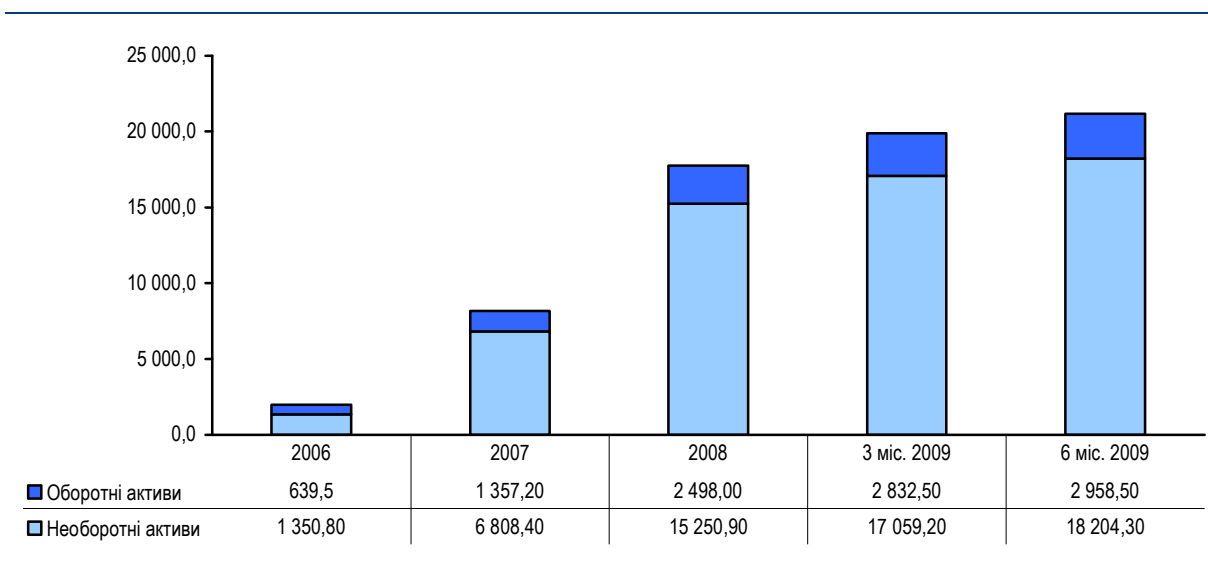


Рисунок 3.2. Динаміка активів ТОВ «Укртеплоцентрально», тис. грн.

Домінуючим елементом у структурі пасивів товариства на кінець червня 2009 року залишаються довгострокові зобов'язання, сума яких за другий квартал збільшилася на 18,5% – до 20 405,2 тис. грн., що становить 96,4% джерел формування валюти балансу. На кінець червня 2009 року довгострокові зобов'язання були сформовані фінансовою поворотною допомогою учасників – 13 261,2 тис. грн.; виданими векселями за будівельні матеріали (термін погашення – 12.06.2011 р.) – 2 144,0 тис. грн.; та банківською позикою у розмірі 5 000,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання товариства станом на кінець червня 2009 року включали в себе кредиторську заборгованість (переважно заборгованість за товари, роботи та послуги) у розмірі 608,7 тис. грн. (2,9% джерел формування валюти балансу), величина якої за другий квартал зменшилася на 75,7%; та незначні за розмірами інші поточні зобов'язання – 18,0 тис. грн.

Протягом II кварталу 2009 року відбулося збільшення власного капіталу у результаті прибуткової діяльності товариства протягом кварталу та, як результат, зменшення сукупної величини непокритого збитку до 54,1 тис. грн. Станом на 30.06.2009 р. власний капітал ТОВ «Укртеплоцентрально» складав 130,9 тис. грн. і був сформований за рахунок внесків до статутного фонду у розмірі 185,0 тис. грн., величина яких за аналізований період не змінилася.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Укртеплоцентрально» протягом січня-червня 2009 року була прибутковою. Так, на кінець звітної періоду підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 126,7 тис. грн. Доходи товариства сформовані переважно за рахунок послуг з постачання гарячої води та опалення у зимовий період та реалізації будівельних матеріалів. Витрати підприємства у звітному



періоді формувались за рахунок собівартості наданих послуг, а також витрат на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 126,7 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом другого кварталу 2009 року збільшилась на 6,4% (з 19 891,7 тис. грн. до 21 162,8 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено збільшенням обсягів капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець червня 2009 року були довгострокові зобов'язання, переважно, фінансова допомога учасників та банківська позика.

## 4. Інформація про банківські позики

Станом на кінець червня 2009 року підприємство користується кредитною лінією, наданою ВАТ «Райффайзен Банк Аваль» у сумі 5,0 млн. грн. терміном до 31.03.2010 р. У заставу за позикою надано об'єкт незавершеного будівництва по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку (заставна вартість – 5 961 996,0 грн.), а також фінансову та майнову поруку фізичних осіб.

Таблиця 4.1. Інформація про банківські позики ТОВ «Укртеплоцентрально»

№ з/п	Банк	Договір	Сума, грн.	% ставка	Дата погашення	Заборгованість станом на 30.06.2009 р., тис. грн.	Застава
1	ВАТ «Райффайзен Банк Аваль»	№012/05/588 від 18.12.2007 р.	5 000 000,0	17	31.03.2010	5 000,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>• об'єкт незавершеного будівництва по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку заставною вартістю – 5 961 996,0 грн.;</li> <li>• фінансова та майнова порука фізичних осіб</li> </ul>

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

Станом на 30.06.2009 р. ТОВ «Укртеплоцентрально» має заборгованість за банківською позикою у розмірі 5 000,0 тис. грн., що становить 23,6% джерел формування валюти балансу.

## 5. Інформація про випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято Загальними зборами Учасників ТОВ «Укртеплоцентрально» та затверджено Протоколом б/н від 12 червня 2008 року.

Раніше Емітент не здійснював розміщення облігацій.

Таблиця 5.1. Параметри запланованого випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні цільові забезпечені
Обсяг випуску:	• серії А – 12 095 088,64 грн. на загальну суму: 12 095 088,64 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серії А – 28,19 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 429 056 штук загальною кількістю: 429 056 штук
Термін розміщення:	• серії А – з 24.11.2008 р. по 31.01.2009 р.
Термін обігу:	• серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.11.2009 р.
Термін погашення:	• серії А – з 01.12.2009 р. по 28.02.2010 р.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, повністю будуть спрямовані на фінансування будівництва багатопверхового житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у Куйбишевському районі м. Донецька.

Емітент зобов'язується не використовувати кошти, залучені від випуску облігацій, для покриття збитків від господарської та інших видів діяльності, а також для формування та поповнення статутного капіталу.

Джерелом погашення облігацій буде надання у власність власникам облігацій квартир у новозбудованому житловому будинку. Погашення облігацій здійснюється шляхом надання власникам облігацій відповідної загальної площі обраних власниками квартир. При погашенні одна облігація надає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі квартир.

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 проектною площі зазначених приміщень.

Розміщення облігацій здійснюється Емітентом за допомогою Андеррайтера – ЗАТ «Альтера Фінанси» (код ЄДРПОУ 33863575, адреса: м. Київ, вул. Інститутська, 19-б). Послуги андеррайтингу надаються на підставі укладеного договору андеррайтингу А-807/1104 від 1 липня 2008 року.

ЗАТ «Альтера Фінанс» зареєстровано Виконавчим комітетом Донецької міської ради 14.05.2003р. ЗАТ «Альтера Фінанс» діє на підставі Ліцензії Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку Серія АВ № 189628 від 13.09.2006 р. на провадження професійної діяльності на фондовому ринку: андеррайтинг. Термін дії ліцензії – до 13.09.2011 р.

Емітентом прийнято рішення про розміщення облігацій через організатора торгівлі – ЗАТ Фондова біржа «ІННЕКС», (код за ЄДРПОУ 23425110). ЗАТ Фондова біржа «ІННЕКС» зареєстровано Виконавчим комітетом Донецької міської ради 03.07.1997 р. та діє на підставі Ліцензії Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку Серії АВ №189661 від 28.09.2006 р. на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з організації торгівлі на фондовому ринку. Термін дії ліцензії – до 16.11.2009 р.

Можливе дострокове погашення облігацій у разі прийняття до 30 листопада 2009 року Державною приймальною (технічною) комісією або іншим повноваженим органом будівництва житлового будинку до експлуатації. Дострокове погашення випуску облігацій можливе після прийняття Емітентом відповідного рішення.

Емітент може здійснити погашення облігацій їх власникам, які прострочили термін подання облігацій до погашення за умови подання такими Власниками письмової заяви до Емітента з клопотанням погасити облігації, але кожен такий випадок буде розглядатися Емітентом в індивідуальному порядку. Погашення облігацій у цьому разі здійснюється за умови, що належна Власнику облігацій площа не відчужена та не обтяжена будь-якими іншими зобов'язаннями щодо її відчуження. В іншому випадку власнику облігацій відшкодовується номінальна вартість облігацій протягом трьох місяців з дати пред'явлення облігацій до погашення.

Облігації серії А є забезпеченими згідно з Договором поруки №126 від 12.06.2008 р., укладеним між Емітентом та ЗАТ «Славнерудпром». Договором визначено, що розмір забезпечення дорівнює загальній номінальній вартості розміщених облігацій.

Поручитель зобов'язується у випадку непогашення Емітентом іменних цільових облігацій здійснити виплату номінальної вартості облігацій всім власникам облігацій, що звернулись до Поручителя.

У разі невиконання Емітентом зобов'язань за облігаціями згідно з проспектом емісії Поручитель зобов'язаний протягом 20 робочих днів від дати отримання письмового повідомлення від будь-якого власника облігацій про невиконання Емітентом забезпеченого порукою зобов'язання, виконати відповідне зобов'язання шляхом перерахування відповідної суми номінальної вартості облігацій на рахунок такого власника облігацій відповідно до документів, якими підтверджується володіння облігаціями та розмір невиконаного зобов'язання.

Поручитель зобов'язується укласти з кожним власником облігацій договір поруки в день придбання облігацій таким власником, за умовами якого Поручитель

зобов'язуватиметься перед власником облігацій Емітента обов'язків щодо погашення іменних цільових облігацій відповідно до проспекту емісії.

У випадку відшкодування поручителем номінальної вартості облігацій власникам облігацій Поручитель має право на відшкодування Емітентом номінальної вартості відповідних облігацій.

Порука набуває сили з дати державної реєстрації випуску Облігацій Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України і діє до 28 лютого 2010 року включно.

Договір поруки припиняється з припиненням забезпеченого Емітентом зобов'язання, а також у разі зміни Емітентом зобов'язання без згоди Поручителя, внаслідок чого збільшується обсяг його відповідальності.

Порука припиняється у разі переведення боржником боргу на іншу особу. Порука припиняється з припиненням забезпеченого нею зобов'язання. Часткове виконання зобов'язань Поручителем не звільняє його від виконання обов'язків у подальшому.

На сьогодні цільові облігації серії А перебувають на стадії реєстрації.

## Висновок

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

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**

Дані балансу, тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>I. Необоротні активи</b>					
Незавершене будівництво	1 070,7	6 578,0	15 067,2	16 885,4	18 041,1
Основні засоби:					
залишкова вартість	280,1	230,4	183,7	173,8	163,2
первісна вартість	424,1	437,0	437,0	439,8	439,4
знос	144,0	206,6	253,3	265,6	276,2
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	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>17 059,2</b>	<b>18 204,3</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	5,6	5,9	282,7	296,4	20,8
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	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	441,4	135,9
первісна вартість	379,9	357,2	254,8	0,0	0,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	11,4	9,6	1,8	2,1	2,8
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	7,5	1,2	0,9	6,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	45,4	31,0	1,9	29,2	19,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	197,2	946,0	1 955,6	2 062,5	2 773,9
<b>Усього за розділом II</b>	<b>639,5</b>	<b>1 357,2</b>	<b>2 498,0</b>	<b>2 832,5</b>	<b>2 958,5</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>БАЛАНС</b>	<b>1 990,3</b>	<b>8 165,6</b>	<b>17 748,9</b>	<b>19 891,7</b>	<b>21 162,8</b>



ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	185,0	185,0	185,0	185,0	185,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(3,0)	63,9	(180,8)	(65,4)	(54,1)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	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>119,6</b>	<b>130,9</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>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>1 473,2</b>	<b>6 870,2</b>	<b>16 000,6</b>	<b>17 224,5</b>	<b>20 405,2</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	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
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	327,2	993,7	1 666,0	2 442,2	571,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,6	16,8	8,8	7,0	12,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	7,5	10,7	13,5	9,2
з оплати праці	0,0	21,9	40,9	43,7	15,7
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	5,2	6,6	17,7	41,2	18,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>335,0</b>	<b>1 046,5</b>	<b>1 744,1</b>	<b>2 547,6</b>	<b>626,7</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>БАЛАНС</b>	<b>1 990,2</b>	<b>8 165,6</b>	<b>17 748,9</b>	<b>19 891,7</b>	<b>21 162,8</b>

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

Стаття	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	110,7	190,7	393,6	342,1	347,2	264,2	430,2
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	46,3	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>110,7</b>	<b>190,7</b>	<b>393,6</b>	<b>388,4</b>	<b>347,2</b>	<b>264,2</b>	<b>430,2</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	5,5	82,9	274,6	39,9	143,4	39,8	71,4
Витрати на оплату праці	16,3	48,4	10,4	120,1	248,9	64,1	133,2
Відрахування на соціальні заходи	6,2	19,1	40,8	43,3	91,9	23,8	50,5
Амортизація	1,3	68,3	61,9	56,8	46,7	10,3	22,9
Інші операційні витрати	8,7	1,2	1,5	2,5	4,5	0,7	1,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	10,1	6,1	7,9	0,9	3,2
Надзвичайні витрати	0,0	10,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	7,7	0,1	22,5	52,8	48,6	9,2	21,3
<b>Разом витрати</b>	<b>45,7</b>	<b>230,5</b>	<b>421,8</b>	<b>321,5</b>	<b>591,9</b>	<b>148,8</b>	<b>303,5</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>65,0</b>	<b>(39,8)</b>	<b>(28,2)</b>	<b>66,9</b>	<b>(244,7)</b>	<b>115,4</b>	<b>126,7</b>

Джерело: ТОВ «Укртеплоцентрально»