

## **Рейтинговий звіт УТЕР 001-015 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:	15.12.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери aa 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 III квартал та 9 місяців 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	15.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaK4	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Активи	17 749	24 121	25 362	25 425	25 493	25 539	25 347
Незавершене будівництво	15 067	21 660	21 050	21 865	22 015	22 506	23 425
Дебіторська заборгованість	258	314	1 472	1 223	1 393	983	278
Кредиторська заборгованість	1 726	1 635	1 459	1 641	1 467	1 434	1 431
Довгострокові зобов'язання	16 001	22 427	23 638	23 480	23 480	23 557	23 775
Власний капітал	4	57	262	276	543,4	487	126

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрал»

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

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Разом чисті доходи	347	677	652	1 035	688	688	688
Разом витрати	592	624	703	816	421	458	879
Чистий прибуток (збиток)	(245)	53	(51)	219	267	210	(151)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрал»

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 III кварталу 2011 року спостерігалось незначне уповільнення темпів відновлення будівельної галузі Донецької області, при цьому обсяги зростання перевищували загальнодержавні показники. За даними Головного управління статистики у Донецькій області протягом 10 місяців 2011 року обсяги виконаних будівельних робіт у регіоні збільшились проти січня-жовтня 2010 року на 35,5% до 6,3 млрд. грн. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 78,6% від загального обсягу, решта – з капітального та поточного ремонтів (14,6% та 6,8% відповідно). Протягом січня-вересня 2011 року у Донецькій області введено в експлуатацію 121,5 тис. кв. м загальної житла, що на 7,3% менше ніж за відповідний період минулого року. У міських поселеннях у порівнянні з січнем-вереснем 2010 року обсяги введеного в експлуатацію житла зросли на 0,7%, в сільській місцевості – зменшились в 1,9 рази. Загалом, за підсумками 9 місяців 2011 року питома вага введеного в Донецькій області житла у загальноукраїнському обсязі складає 2,5%. У м. Донецьку введено в експлуатацію 73,1 тис. кв. м загальної площі житла, що складає 60,1% від загального обсягу Донецької області.

Ситуація на ринку нерухомості м. Донецьку в цілому відповідає загальноукраїнським тенденціям. Так, на протязі III кварталу 2011 року будівельна галузь та ринок нерухомості Донецького регіону продовжували знаходитись під впливом негативних факторів, зокрема недостатнього бюджетного фінансування житлового будівництва та обмеженого доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців нерухомості. Крім того, у жовтні-листопаді 2011 року у зв'язку з зниженням ліквідності банківської системи спостерігалось зростання відсоткових ставок, у тому числі по іпотечних кредитах, що зумовило скорочення обсягів кредитування, крім того ряд українських банків взагалі призупинили видачу іпотечних кредитів.

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 «Дноблінвестекспертиза» від 03.05.2006 р. №368/2 та одержано в Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю м. Донецька. Введення будинку в експлуатацію було заплановано на кінець 2010 року. Наразі на об'єкті будівництва здійснюється зовнішні та внутрішні

оздоблювальні роботи, оздоблення під'їзду будинку. За даними компанії станом на 30.09.2011 р. профінансовано робіт на суму 21,6 млн. грн., відповідно ступінь будівельної готовності об'єкта склав 98%.

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» несуттєво знизилась (на 192,1 тис. грн. або 0,8%) і на кінець вересня становила 25 346,9 тис. грн. В аналізованому періоді основною складовою активів залишались необоротні активи у розмірі 23 506,8 тис. грн. (93% валюти балансу), які практично повністю сформовані вартістю незавершеного будівництва – 23 425,2 тис. грн. (+919,2 тис. грн. протягом III кварталу 2011 року за рахунок здійснення витрат, пов'язаних з будівництвом житлового будинку по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку). Оборотні активи товариства на кінець III кварталу 2011 року становили 1 840,1 тис. грн. та були представлені: виробничими запасами – 71,4 тис. грн., дебіторською заборгованістю за товари, роботи, послуги – 201,8 тис. грн., дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 76,0 тис. грн. та іншими оборотними активами – 1 490,9 тис. грн.

В аналізованому періоді основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «Укртеплоцентрально» залишались довгострокові зобов'язання – 23 775,3 тис. грн. (94% валюти балансу), основними складовими яких є наступні статті: заборгованість за векселями – 2 144,0 тис. грн. (термін погашення - 31.12.2011 р.); заборгованість за наданою учасниками фінансовою поворотною допомогою - 21 631,3 тис. грн. (термін погашення – 31.12.2012 р.). Поточні зобов'язання Емітента становили 1 445,2 тис. грн. та практично повністю сформовані заборгованістю за товари та послуги – 1 431,0 тис. грн. (переважно за матеріали, роботи, послуги).

За 9 місяців 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. Витрати підприємства були представлені собівартістю наданих послуг, іншими операційними та іншими звичайними витратами (витрати на обслуговування дитячого садку) на загальну суму 858,6 тис. грн. Таким чином, за підсумками січня-вересня 2011 року діяльність ТОВ «Укртеплоцентрально» була збитковою, підприємство отримало збиток у розмірі (-) 150,5 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 30.09.2011 р. продаж облігацій на вторинному ринку підприємством не здійснювався. Наразі підприємством проводяться заходи щодо продовження терміну обігу та погашення цільових облігацій серії А.

## **Висновок**

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

**Т.в.о. Голови рейтингового комітету**

***О. В. Чорноротов***

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***Ю. В. Просоленко***

## Додатки



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

Актив	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>15 251</b>	<b>21 803</b>	<b>21 168</b>	<b>21 976</b>	<b>22 129</b>	<b>22 602</b>	<b>23 507</b>
Незавершене будівництво	15 067	21 660	21 050	21 865	22 015	22 506	23 425
Основні засоби	184	143	118	111	114	96	82
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>2 498</b>	<b>2 318</b>	<b>4 194</b>	<b>3 448</b>	<b>3 364</b>	<b>2 937</b>	<b>1 840</b>
Запаси	283	137	722	215	246	227	71
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	255	309	1 470	1 129	1 307	801	202
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	2	2	1	93	86	83	76
Інша поточна дебіторська заборгованість	1	3	1	1	0	99	0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	2	78	24	114	19	33	0
Інші оборотні активи	1 956	1 789	1 976	1 895	1 705	1 694	1 491
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>17 749</b>	<b>24 121</b>	<b>25 362</b>	<b>25 425</b>	<b>25 493</b>	<b>25 539</b>	<b>25 347</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>4</b>	<b>57</b>	<b>262</b>	<b>277</b>	<b>543</b>	<b>487</b>	<b>126</b>
Статутний капітал	185	185	185	185	185	185	185
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(181)	(128)	77	92	358	302	(59)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>16 001</b>	<b>22 427</b>	<b>23 638</b>	<b>23 480</b>	<b>23 480</b>	<b>23 557</b>	<b>23 775</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 744</b>	<b>1 637</b>	<b>1 462</b>	<b>1 668</b>	<b>1 470</b>	<b>1 495</b>	<b>1 445</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 666	1 545	1 450	1 641	1 429	1 431	1 431
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	9	51	9	26	38	3	0
зі страхування	11	12	0	0	0	0	0
з оплати праці	41	27	0	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	18	2	3	1	3	61	14
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>17 749</b>	<b>24 121</b>	<b>25 362</b>	<b>25 425</b>	<b>25 493</b>	<b>25 539</b>	<b>25 347</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрально»

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

Стаття	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації продукції	347	677	652	1 036	688	688	688
Інші операційні доходи	0	0	0	0	0	0	0
Інші звичайні доходи	0	0	0	0	0	0	0
Надзвичайні доходи	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>347</b>	<b>677</b>	<b>652</b>	<b>1 036</b>	<b>688</b>	<b>688</b>	<b>688</b>
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0	0	0	293	454
Матеріальні витрати	143	112	253	131	255	0	0
Витрати на оплату праці	249	281	269	394	65	0	0
Відрахування на соціальні заходи	92	413	100	46	24	0	0
Амортизація	47	41	25	31	10	0	0
Інші операційні витрати	5	3	1	6	0	165	202
Інші звичайні витрати	8	10	20	62	46	0	203
Надзвичайні витрати	0	0	0	0	0	0	0
Податок на прибуток	49	63	36	45	20	20	20
<b>Разом витрати</b>	<b>592</b>	<b>624</b>	<b>703</b>	<b>816</b>	<b>421</b>	<b>478</b>	<b>879</b>
<b>Чистий прибуток/ збиток</b>	<b>(245)</b>	<b>53</b>	<b>(51)</b>	<b>219</b>	<b>267</b>	<b>210</b>	<b>(151)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укртеплоцентрально»



---

Житловий будинок по вул. Бакинських Комісарів, 100 у м. Донецьку