

Рейтинговий звіт UGAZ 001-023 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Укргаз»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові
Обсяг випуску:	серії А – 112 564 380,00 грн. серії В – 269 484 030,00 грн. на загальну суму: 382 048 410,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А-В – 30,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 3 752 146 шт. серії В – 8 982 801 шт. загальна кількість: 12 734 947 шт.
Термін розміщення:	серій А, В – з 06.11.2006 р. по 15.10.2007 р.
Термін обігу:	серії А – з 06.11.2006 р. по 01.12.2007 р.; серії В – з 06.11.2006 р. по 01.09.2009 р.
Термін погашення:	серії А – з 02.12.2007 р. по 01.02.2008 р.; серії В – з 02.09.2009 р. по 01.11.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	23.03.2012 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 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 «Укргаз» за IV квартал та 12 місяців 2011 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

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	28.08.2006	15.06.2007	15.09.2007	20.05.2008	31.05.2011	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	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.

Знак «-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 «Укргаз» підтримується:

- досвідом введення в експлуатацію нерухомості площею понад 80 тис. кв. м шляхом реконструкції та спорудження житлових будинків;
- введенням в експлуатацію I черги, а також ступенем будівельної готовності II черги житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (станом на 31.12.2011 р. – 90%), приміщення якої мають бути передані при погашенні цільових облігацій першого (серії В) та другого (серій С-Г) випусків.

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

- перенесенням термінів введення в експлуатацію II черги житлового комплексу на I півріччя 2013 року (попередній термін введення в експлуатацію – 2011 рік), що призвело до несвочасного виконання зобов'язань Емітента;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- 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	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Валюта балансу	488 117	380 747	310 270	307 839	294 796	289 890	272 361
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	17 198
Запаси	344 333	184 205	193 515	180 142	176 419	172 126	158 344
Короткострокова дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	65 164	56 421	48 846	49 886
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	37 295	38 177	38 424	27 163
Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	236 643	227 990	211 224	158 103
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	17 201	13 853	26 232	25 432

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий обсяг продажу	170 097	179 160	101 677	23 648	39 149	61 458	74 881
Валовий прибуток	71 614	(19 555)	15 794	4 370	8 495	6 301	8 657
Операційний прибуток/ збиток	26 999	(26 922)	1 435	3 747	7 222	4 472	4 266
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	3 756	4 638	4 885	(6 376)

ТОВ «Укргаз» зареєстровано Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 24 жовтня 2002 року (Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А00 №035780 від 24.10.2002 р., код за ЄДРПОУ 32209081). Юридична та фактична адреса: м. Київ, вул. М. Грушевського, 28/2, н/п № 43.

Основним напрямком діяльності ТОВ «Укргаз» є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігалось в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено активізацією будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. У цілому, протягом II півріччя 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось деяке зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать повільні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними Компанії «SV Development» протягом 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 2% до 1 833 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 4% до 1 612 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання цін і обсягів продажів нерухомості у 2011 році, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендарів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів є факторами, що стримують розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

ТОВ «Укргаз» як Замовник та Інвестор реалізує свій перший проект будівництва житлового комплексу «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київській області. Проект передбачає реконструкцію незавершеного будівництва об'єкта «Шпиталь воїнів-інтернаціоналістів» під житлову багатоповерхову забудову і будівництво нових багатоповерхових житлових будинків (далі житловий комплекс) на земельній ділянці площею 12,96 га, наданій ТОВ «Укргаз» для здійснення будівництва житлового комплексу в оренду терміном на 49 років. Підрядником з будівництва

багатоповерховий житлового комплексу виступає ТОВ «Омокс». Будівництво передбачено здійснювати двома чергами. Планові витрати на реалізацію проекту будівництва житлових будинків, згідно з проектом складають 773,0 млн. грн.

У грудні 2007 року ТОВ «Укргаз» ввело в експлуатацію I чергу будівництва (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 14.12.2007 р.).

Будівництво II черги розпочалося у червні 2007 року. Плановий термін введення житлового комплексу «Чайка» в експлуатацію – 2011 рік, змінений термін – I півріччя 2013 року. Станом на 01.01.2012 р. Блок «А»; будинки №2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 введено в експлуатацію. За будинком №9 виконані роботи з облаштування пального поля (100%), зовнішніх мереж (100%), каркас будівлі - 40%, внутрішнє опорядження - 15%, внутрішнє електропостачання - 15%. За будинком №8 виконані наступні роботи: облаштування пального поля (100%); зовнішні мережі (100%), каркас будівель (5%); внутрішнє опорядження (5%), внутрішнє електропостачання - 5%. В цілому ступінь будівельної готовності II черги станом на початок січня 2012 року складав 90%.

Валюта балансу ТОВ «Укргаз» протягом IV кварталу 2011 року зменшилася на 17529 тис. грн. до 272 361 тис. грн., здебільшого, за рахунок оборотних активів, а саме списання незавершеного виробництва на собівартість готової продукції. Розмір необоротних активів зменшився незначно внаслідок здійснення амортизаційних відрахувань. Станом на 31.12.2011 р. валюту балансу підприємства було сформовано на 10% за рахунок власних коштів (-5 в. п.) та на 90% – за рахунок запозичених. Розмір поточних зобов'язань зріс на 17,4% до 27 835 тис. грн., за рахунок інших поточних зобов'язань.

За 12 місяців 2011 року чисті доходи ТОВ «Укргаз» формувалися за рахунок реалізації об'єктів нерухомості, оборотних активів, цінних паперів, отримання орендної плати та оформлення прав власності інвесторам, а також відсотків, отриманих за депозитом. Порівняно з 2010 роком доходи скоротилися на 26%, до 74 881 тис. грн. Діяльність підприємства була збитковою, сума чистого збитку становила 6 376 тис. грн.

Станом на 31.12.2011 р. фінансові зобов'язання ТОВ «Укргаз» було представлено заборгованістю за цільовими облігаціями двох випусків на загальну суму 158 102,7 тис. грн., які було емітовано з метою фінансування будівництва житлового комплексу «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київській області. Заборгованість за облігаціями серії В (I випуск, термін погашення закінчився у листопаді 2009 року), становить 97 873,8 тис. грн. Заборгованість за облігаціями II випуску (серій С-Г, термін погашення закінчився у червні 2010 року), становить 60 288,9 тис. грн. Несвоєчасне погашення облігацій пов'язано з затримкою у будівництві II черги комплексу, яке на сьогодні продовжується.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Укргаз» серій А, В підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Укргаз», тис. грн.

	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Актив							
I. Необоротні активи	17 252	55 595	31 482	27 923	20 609	20 507	20 415
Нематеріальні активи	5	7	9	7	5	3	2
Незавершені капітальні інвестиції	10 266	0	0	0	8	8	8
Основні засоби	6 981	10 583	1 674	3 516	3 398	3 298	3 207
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	7 202	7 202	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	17 198
II. Оборотні активи	470 859	325 142	258 788	255 516	244 974	236 390	219 218
Запаси:							
виробничі запаси	48	1 902	127	270	135	261	127
незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	100 023	76 089	92 063	63 505
готова продукція	122 415	70 478	100 310	79 849	100 195	79 802	94 349
Векселі одержані	0	1 217	1 217	1 217	1 217	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 995	23 552	36 179	37 574	34 601	34 192	33 273
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	69 367	22 633	12 386	11 737	7 759	4 105	3 354
Інша поточна дебіторська заборгованість	40 076	65 229	7 531	10 945	9 153	6 858	9 568
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	8 235	6 240	13 115	8 115
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	1 975	5 894	2 303	2 873
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 591	1 732	1 359	1 945
III. Витрати майбутніх періодів	6	10	20 000	24 400	29 213	30 288	30 288
IV. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	0	0	2 705	2 440
Баланс	488 117	380 747	310 270	307 839	294 796	289 890	272 361
Пасив							
I. Власний капітал	29 339	32 128	32 516	37 295	38 177	38 424	27 163
Статутний капітал	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816
Інший додатковий капітал	0	0	0	1 023	1 023	1 023	1 023
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	18 523	21 312	21 700	25 456	26 338	26 585	15 324
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	0	0	5 949	49 260
III. Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	236 643	227 990	211 224	158 103
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	236 643	227 990	211 224	158 103
IV. Поточні зобов'язання	75 482	65 814	20 337	33 901	28 629	34 293	37 835
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	13 688	13 688	25 704	25 156
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	366	107	471	248
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	406	0	3 087	3 089	4	4	8
зі страхування	28	34	36	33	32	31	20
з оплати праці	0	0	0	25	22	22	0
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	16 700	14 776	8 061	12 403
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	488 117	380 746	310 271	307 839	294 796	289 890	272 361

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

Стаття	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	23 648	39 149	61 458	74 881
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	19 277	30 654	55 157	66 224
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 55)	15 794	4 370	8 495	6 301	8 657
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	2	7	9	40
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	616	1 053	1 598	1 971
Витрати на збут	0	0	0	0	12	26	38
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	9	214	214	2 422
Фінансові результати від операційної діяльності	26 99	(26 922)	1 435	3 747	7 222	4 472	4 266
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	9	22	28	27
Інші доходи	69	23 637	3 125	0	6 589	7 577	12 577
Фінансові витрати	6 535	240	0	0	0	0	10 975
Інші витрати	2 056	527	10 094	–	9 196	7 192	12 116
Фінансові результати до оподаткування	18 476	2 789	388	3 756	4 638	4 885	(6 221)
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0	0	0	0	0	0	155
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	3 756	4 638	4 885	(6 376)



Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на початок 2012 року: будинки № 6, 7, 8, 9, 10 (зліва направо)

Джерело: <http://chayka.org.ua>