

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-020 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:	серії 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:	<b>оновлення</b>
Дата оновлення:	<b>31.05.2011</b>
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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Укргаз» за I квартал 2011 року, 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	18.11.2010	14.03.2011	31.05.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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;
- ступенем будівельної готовності житлових будинків II та III черг житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (станом на 26.05.2011 р. – 88%), приміщення в якому 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 по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці на I квартал 2013 року (попередній термін введення в експлуатацію – 2011 рік), що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань за цільовими облігаціями;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Валюта балансу	632 482	488 117	380 747	371 999	310 270	307 839
Довгострокова дебіторська заборгованість	–	–	35 598	35 598	22 597	17 198
Запаси	313 902	344 333	184 205	185 464	193 515	180 142
Короткострокова дебіторська заборгованість	270 943	111 438	134 635	98 766	61 004	65 164
Власний капітал	10 863	29 339	32 128	32 934	32 516	37 295
Довгострокові зобов'язання	601 616	383 296	282 804	281 274	257 418	236 643
Кредиторська заборгованість	12 634	5 086	17 736	16 528	5 793	17 201

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

Показник	2007	2008	2009	I квартал 2010	2010	I квартал 2011
Чистий обсяг продажу	8 103	170 097	179 160	12 638	101 677	23 648
Валовий прибуток	8 103	71 614	(-) 19 555	5 861	15 794	4 370
Операційний прибуток/ збиток	19 160	26 999	(-) 26 922	4 130	1 435	3 747
Чистий прибуток/ збиток	4 818	18 476	2 789	805	388	3 756

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.

ТОВ «Укргаз» здійснює діяльність на ринку житлового будівництва Київської області, який розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. У I кварталі 2011 року в Україні було введено в експлуатацію 1 456,1 тис. кв. м. житла, що на 1,4% менше, ніж у січні-березні 2010 року. Пожвавлення інвестиційної активності в країні відобразилося на зростанні обсягу будівельних робіт у I кварталі 2011 року на 6,8% порівняно з аналогічним періодом попереднього року. Підвищення активності в будівельній сфері відобразилося на діяльності суміжних секторів, а саме збільшилося виробництво цегли на 48,6%, шиферу і гофрованих листів на 51%, цементу на 36,4%, металопрокату на 10%. Основними факторами зростання є загальне поліпшення економічної ситуації в країні на тлі збільшення ВВП на 4,2% і певне відновлення банківського кредитування (+8%) та як додатковий фактор – підготовка до проведення чемпіонату «Євро-2012». Протягом I кварталу 2011 року будівельна галузь Київської області відчувала деяке пожвавлення. Згідно зі статистичними даними, будівельними підприємствами області у січні-березні 2011 року виконано будівельних робіт на суму 268,8 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 115,5% обсягів будівництва відповідного періоду 2010 року. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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 (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 житлового комплексу передбачено здійснювати трьома чергами. Планові витрати на реалізацію проекту будівництва житлових будинків згідно з проектом складають 506,7 млн. грн.

У грудні 2007 року ТОВ «Укргаз» ввело в експлуатацію першу чергу будівництва (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 14.12.2007 р.). Будівництво другої та третьої черг розпочалося у червні 2007 року. Плановий термін введення житлового комплексу «Чайка» в експлуатацію – II квартал 2009 року, змінений термін – 2013 рік. Ступінь

будівельної готовності об'єкта станом на 26.05.2011 р. складала 88% (на 31.12.2009 р. – 72,4%, на 30.09.2010 р. – 87%).

У I кварталі 2011 році чисті доходи ТОВ «Укргаз», які формувалися за рахунок продажу та передачі інвесторам приміщень у введених в експлуатацію будинках I черги житлового комплексу «Чайка», збільшилися, порівняно з аналізованим періодом попереднього року, на 87,1%, до 23 648 тис. грн. Діяльність підприємства була прибутковою, сума чистого прибутку зросла у 4,7 рази та становила 3 756 тис. грн.

Валюта балансу ТОВ «Укргаз» протягом I кварталу 2011 року зменшилася на 2 431 тис. грн. до 307 839 тис. грн., здебільшого, за рахунок необоротних активів, а саме довгострокової дебіторської заборгованості (придбані довгострокові векселі). Оборотні активи також зменшилися внаслідок скорочення обсягу готової продукції (квартири та нежитлові приміщення). Станом на 31.03.2011 р. активи підприємства було сформовано на 12,1% за рахунок власних коштів на 87,9% – за рахунок запозичених. Власний капітал внаслідок прибуткової діяльності зріс протягом звітного періоду 2011 року на 14,7% та склав 37 295 тис. грн. Довгострокові зобов'язання, які представлено заборгованістю за цільовими облігаціями, зменшилися на 8,1%, до 236 643 тис. грн. Поточні зобов'язання збільшилися на 66,7%, до 33 901 тис. грн., в результаті збільшення заборгованості за виданими векселями.

Станом на 31.03.2011 р. фінансові зобов'язання ТОВ «Укргаз» було представлено заборгованістю за цільовими облігаціями двох випусків на загальну суму 236 643 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 яких закінчився у листопаді 2009 року, становить 148 586 тис. грн. Заборгованість за облігаціями II випуску (серій С-Г), термін погашення яких закінчився у червні 2010 року, становить 88 057 тис. грн. Підприємство не погасило в установленні терміни облігації в результаті затримки у будівництві II черги зазначеного комплексу, яку на сьогодні в експлуатацію не введено.



**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1. Житловий комплекс «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області (I черга)

Джерело: <http://chayka.org.ua>



**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2. Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на березня та травень 2010 року

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..3. Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на листопад 2010 року: будинки № 8 та 10 (зліва направо)

Джерело: <http://chayka.org.ua>





**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..4. Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на лютий 2011 року: будинки № 6, 7, 8, 9 та 10 (зліва направо)

Джерело: <http://chayka.org.ua>





**Рисунок** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..5. Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на травень 2011 року: будинки № 6, 7, 8, 9 та 10 (зліва направо)

Джерело: <http://chayka.org.ua>

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*А.М.Коноплястий*

Провідний аналітик відділу корпоративних  
рейтингів

*І.І. Пузенко*

## **Додатки**

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

Стаття	Код рядка	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. Необоротні активи</b>							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	010	12	5	7	7	9	7
первісна вартість*	011	25	40	48	49	55	55
знос*	012	12	35	41	41	46	48
Незавершене будівництво	020	10 266	10 266	–	–	–	–
Основні засоби:							
залишкова вартість	030	340	6 981	10 583	10 343	1 674	3 516
первісна вартість*	031	625	7 952	13 011	13 051	2 612	4 611
знос*	032	285	971	2 428	2 708	938	1 095
Довгострокові фінансові інвестиції:							
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	040	–	–	–	4 587	4 587	4 587
інші фінансові інвестиції	045	–	–	9 407	9 407	2 615	2 615
Довгострокова дебіторська заборгованість	050	–	–	35 598	35 598	22 597	17 198
<b>Усього за розділом I</b>	<b>080</b>	<b>10 619</b>	<b>17 252</b>	<b>55 595</b>	<b>59 942</b>	<b>31 482</b>	<b>27 923</b>
<b>II. Оборотні активи</b>							
Запаси:							
виробничі запаси	100	30	48	1 902	2 058	127	270
поточні біологічні активи	110	–	–	–	–	–	–
незавершене виробництво	120	313 872	221 870	111 825	117 327	93 078	100 023
готова продукція	130	–	122 415	70 478	66 079	100 310	79 849
товари	140	–	–	–	–	–	–
Векселі одержані	150	–	–	1 217	1 217	1 217	1 217
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	160	56	1 995	23 552	16 762	36 179	37 574
первісна вартість	161	56	1 995	23 552	16 762	36 179	37 574
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	170	31 093	69 367	22 633	12 269	12 386	11 737
за виданими авансами	180	–	–	–	–	–	–
з нарахованих доходів	190	–	–	22 004	18 752	3 691	3 691
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	239 794	40 076	65 229	50 983	7 531	10 945
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	551	551	916	8 235
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	230	10 873	13 034	1 560	2 024	228	384
в іноземній валюті	240	–	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	250	26 143	2 054	4 191	4 317	3 125	1 591
<b>Усього за розділом II</b>	<b>260</b>	<b>621 861</b>	<b>470 859</b>	<b>325 142</b>	<b>292 339</b>	<b>258 788</b>	<b>255 516</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>270</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>19 718</b>	<b>20 000</b>	<b>24 400</b>

Стаття	Код рядка	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>275</b>	–	–	–	–	–	–
<b>Баланс</b>	<b>280</b>	<b>632 483</b>	<b>488 117</b>	<b>380 747</b>	<b>371 999</b>	<b>310 270</b>	<b>307 839</b>
<b>ПАСИВ</b>							
<b>I. Власний капітал</b>							
Статутний капітал	300	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816
Пайовий капітал	310	–	–	–	–	–	–
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–	1 023
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	47	18 523	21 312	22 118	21 700	25 456
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–	–	–
Вилучений капітал	370	–	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>380</b>	<b>10 863</b>	<b>29 339</b>	<b>32 128</b>	<b>32 934</b>	<b>32 516</b>	<b>37 295</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>							
Забезпечення виплат персоналу	400	–	–	–	–	–	–
Інші забезпечення	410	–	–	–	–	–	–
Цільове фінансування	420	–	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом II</b>	<b>430</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>							
Довгострокові кредити банків	440	108 893	3 137	–	–	–	–
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450	492 723	380 159	282 804	281 274	257 418	236 643
Відстрочені податкові зобов'язання	460	–	–	–	–	–	–
Інші довгострокові зобов'язання	470	–	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом III</b>	<b>480</b>	<b>601 616</b>	<b>383 296</b>	<b>282 804</b>	<b>281 274</b>	<b>257 418</b>	<b>236 643</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>							
Короткострокові кредити банків	500	–	12 000	12 000	12 000	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	–
Векселі видані	520	–	–	–	–	2 395	13 688
Кредиторська заборгованість за товари	530	12 625	4 652	17 702	16 428	275	366
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	540	–	–	–	–	–	–
з бюджетом	550	–	406	–	6	3 087	3 089
з позабюджетних платежів	560	–	–	–	–	–	–
зі страхування	570	9	28	34	53	36	33
з оплати праці	580	–	–	–	41	–	25
з учасниками	590	–	–	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	600	–	–	–	–	–	–
Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття, утримуваними для продажу	605	–	–	–	–	–	–
Інші поточні зобов'язання	610	7 370	58 396	36 078	29 263	14 544	16 700
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>620</b>	<b>20 004</b>	<b>75 482</b>	<b>65 814</b>	<b>57 791</b>	<b>20 337</b>	<b>33 901</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>630</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Баланс</b>	<b>640</b>	<b>632 483</b>	<b>488 117</b>	<b>380 746</b>	<b>371 999</b>	<b>310 271</b>	<b>307 839</b>

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

Стаття	Код рядка	2007	2008	2009	3 міс. 2010	2010	3 міс.2011
<b>I. Фінансові результати</b>							
Доход від реалізації продукції	010	8 112	186 717	220 234	15 166	122 191	28 377
Податок на додану вартість	015	9	16 619	36 706	2 528	20 365	4 730
Інші вирахування з доходу	030	–	–	4 368	–	149	–
<b>Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>035</b>	<b>8 103</b>	<b>170 097</b>	<b>179 160</b>	<b>12 638</b>	<b>101 677</b>	<b>23 648</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	040	–	98 483	198 715	6 777	85 883	19 277
<b>Валовий:</b>							
<b>прибуток</b>	<b>050</b>	<b>8 103</b>	<b>71 614</b>	<b>–</b>	<b>5 861</b>	<b>15 794</b>	<b>4 370</b>
<b>збиток</b>	<b>055</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>19 555</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Інші операційні доходи	060	93 107	15 697	1 660	–	11 537	2
Адміністративні витрати	070	3 647	4 125	8 229	1 731	5 790	616
Витрати на збут	080	–	–	–	–	–	–
Інші операційні витрати	090	78 402	56 187	798	–	20 106	9
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>							
<b>прибуток</b>	<b>100</b>	<b>19 160</b>	<b>26 999</b>	<b>–</b>	<b>4 130</b>	<b>1 435</b>	<b>3 747</b>
<b>збиток</b>	<b>105</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>26 922</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Інші фінансові доходи	120	–	–	6 841	152	5 922	9
Інші доходи	130	12 625	69	23 637	(-)2 738	3 125	–
Фінансові витрати	140	14 337	6 535	240	739	–	–
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	12 630	2 056	527	–	10 094	–
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування							
прибуток	170	4 818	18 476	2 789	805	388	3 756
збиток	175	–	–	–	–	–	–
Доход з податку на прибуток від звичайної діяльності	185	–	–	–	–	–	–
Фінансові результати від звичайної діяльності:							
прибуток	190	4 818	18 476	2 789	805	388	3 756
збиток	195	–	–	–	–	–	–
<b>Чистий:</b>							
<b>прибуток</b>	<b>220</b>	<b>4 818</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>805</b>	<b>388</b>	<b>3 756</b>
<b>збиток</b>	<b>225</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>II. Елементи операційних витрат</b>							
Матеріальні затрати	230	93	115	657	418	895	387
Витрати на оплату праці	240	335	630	654	140	642	162
Відрахування на соціальні заходи	250	126	239	235	52	240	61
Амортизація	260	172	716	1 650	281	843	70
Інші операційні витрати	270	15 140	18 348	9 170	20 498	24 585	2 043
<b>Разом</b>	<b>280</b>	<b>15 866</b>	<b>20 048</b>	<b>12 366</b>	<b>21 389</b>	<b>27 205</b>	<b>2 723</b>