

Рейтинговий звіт UGAZ 002-025 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 С – 49 984 668,00 грн.; серії D – 31 802 010,00 грн.; серії E – 18 057 600,00 грн.; серії F – 4 512 690,00 грн.; серії G – 6 318 070,00 грн. на загальну суму: 110 675 038,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій С, D, G – 38,00 грн.; серії E – 68 400,00 грн.; серії F – 4 512 690,00 грн.
Кількість облігацій:	серії С – 1 315 386 шт.; серії D – 836 895 шт.; серії E – 264 шт.; серії F – 1 шт.; серії G – 166 265 шт. загальна кількість: 2 318 811 шт.
Термін розміщення:	серій С-G – з 01.11.2007 р. по 31.10.2008 р.
Термін обігу:	серій С-G – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання Емітентом свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 30.11.2009 р.
Термін погашення:	серій С-G – з 01.12.2009 р. по 01.06.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	21.09.2007 р.
Дата оновлення:	06.06.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Укргаз» за I квартал 2013 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, 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.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

Історія кредитного рейтингу

Дата	21.09.2007	17.12.2009	14.03.2011	31.05.2011	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	11.12.2012	12.03.2013	06.06.2013						
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC						
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний						
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження						

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Прогноз **«стабільний»** вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaCCC**, **uaCC**, **uaC** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- досвідом ТОВ «Укргаз» введення в експлуатацію нерухомості площею понад 80 тис. кв. м шляхом реконструкції та спорудження житлових будинків;
- введенням в експлуатацію I черги, а також збільшенням ступеню будівельної готовності II черги житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці до 96% (+6% протягом I кварталу 2013 року), приміщення якої мають бути передані при погашенні цільових облігацій першого (серії В) та другого (серії С-Г) випусків.

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

- перенесенням терміну введення в експлуатацію II черги житлового комплексу на 2013 рік (попередній термін введення в експлуатацію – 2011 рік), що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань Емітента;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
Активи	488 117	380 747	310 270	272 361	251 897	260 293	258 906	271 551
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	0	0
Запаси	344 333	184 205	193 515	158 344	149 204	154 361	162 823	182 111
Дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	49 886	48 774	48 660	57 871	42 215
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	27 163	24 709	22 768	22 014	66 218
Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	158 103	132 105	127 499	119 978	121 834
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	25 432	6 288	6 653	37 521	6 027

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	74 881	19 508	25 346	32 505	42 125	5 155
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 555)	15 794	8 657	3 732	1 821	3 052	3 550	1 080
Операційний прибуток (збиток)	26 999	(26 922)	1 435	4 266	347	(3 206)	(5 540)	1 080	14
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	(6 376)	1 156	(2 454)	(4 395)	(5 149)	49

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Загальна інформація Товариство з обмеженою відповідальністю «Укргаз» (далі ТОВ «Укргаз» або підприємство) було зареєстровано Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 24 жовтня 2002 року. Основним напрямом діяльності підприємства є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва.

Операційна діяльність На сьогодні ТОВ «Укргаз» як Замовник та Інвестор реалізує свій перший проект будівництва житлового комплексу «Чайка» на 1,5 тис. квартир, який складається з 23 груп будівель різної поверховості і розташований по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області. Будівництво житлового комплексу передбачено здійснювати двома чергами, I черга будівництва: Блок «Б», Блок «1-В», Блок «1-Г», Фітнес-центр, Центр дитячої творчості, Підприємство громадського харчування, будинок №11, будинок №12, будинок №13; II черга будівництва: Блок «А», будинок №2, будинки 3 та 4, будинок №5, будинки 6, 7, 8, 9, 10, підземна автостоянка, басейн, торгово-розважальний центр.

У грудні 2007 року ТОВ «Укргаз» було введено в експлуатацію I чергу. Будівництво II черги було розпочато у червні 2007 року. На сьогодні Блок «А»; будинки №2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 введено в експлуатацію. За будинком №8 виконані наступні роботи: облаштування пальового поля (100%); зовнішні мережі – виконано на 70%; виконуються роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 15-16 поверхів – 90% (станом на 31.12.2012 р. - 57%). За будинком №9 виконані роботи з облаштування пальового поля (100%); зовнішніх мереж (100%); внутрішнє опорядження – 100% (станом на 31.12.2012 р. - 90%); внутрішнє електропостачання – 100% (станом на 31.12.2012 р. - 85%); закінчено зведення каркасу будівлі, фасадні роботи – 100% (станом на 31.12.2012 р. - 60%).

За даними ТОВ «Укргаз», станом на 31.03.2013 р. ступінь будівельної готовності житлового будинку №8 становив 72% (станом на 31.12.2012 р. - 41%); житлового будинку №9 – 98 (станом на 31.12.2012 р. - 89%); ступінь готовності II черги в цілому складав 96% (станом на 31.12.2012 р. - 90%).

Фінансові показники Станом на 31.03.2013 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 271 551,0 тис. грн. Зростання на 4,9% протягом I кварталу було забезпечено здійсненням капітальних інвестицій, пов'язаних з будівництвом, у пасиві – залученням позикових ресурсів та видачею заставних. У I кварталі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 118 734 тис. грн. або 43,7% валюти балансу. Крім того, залучені ресурси представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними – 30 352,0 тис. грн., а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири – 44 155,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями – 145 119,0 тис. грн. (у т.ч. витрати майбутніх періодів) або 53,4% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);

- основними засобами – 7 307,0 тис. грн. (2,7% активів);

- готовими об'єктами нерухомості – 60 430,0 тис. грн. (22,3% активів).

На більш ліквідні активи, а саме на поточну дебіторську заборгованість (42 215,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (3 012,0 тис. грн.) приходилось 19,4% та 1,1% активів підприємства відповідно.

За підсумками перших трьох місяців 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 49,0 тис. грн. Прибуткова діяльність підприємства була забезпечена, насамперед надходженнями від реалізації об'єктів нерухомості, від надання послуг оренди, отриманих відсотків тощо.

Боргові інструменти ТОВ «Укргаз» здійснило розміщення облігацій серій А та В у повному обсязі (Постійні свідоцтва ДКЦПФР №№ 662-663/2/06 від 24.10.2006 р.). У зв'язку із введенням в експлуатацію житлових будинків I черги будівництва, облігації серії А було погашено Емітентом шляхом передачі їх власникам відповідних житлових та нежитлових приміщень (Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій №91-С-О від 12.05.2008 р.).

Термін погашення облігацій серії В закінчився 01.11.2009 р. Станом на кінець I кварталу 2013 року облігації частково не погашено, що пов'язано з затримкою у будівництві II черги комплексу, яке на сьогодні продовжується. Зобов'язання за облігаціями серії В, які обліковувались на балансі підприємства, станом на 31.03.2013 р. становили 81 338,4 тис. грн. (на 31.12.2012 р. - 81 877,8 тис. грн.).

Крім того, ТОВ «Укргаз» здійснило розміщення облігацій серій С-Г у повному обсязі (Свідоцтва ДКЦПФР №№ 705-709/2/07 від 18.10.2007 р.).

Станом на 31.03.2013 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 37 395,4 тис. грн. (протягом I кварталу 2013 року облігації погашено на суму 705,1 тис. грн.), у т.ч. серії С – 22 187,6 тис. грн.; серії D – 5 068,9 тис. грн.; серії E – 1 185,4 тис. грн.; серії F – 4 512,7 тис. грн.; серії G – 4 440,9 тис. грн. Термін погашення облігацій закінчився 01.06.2010 р. Несвоєчасне погашення 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 С-Г підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Укргаз», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
I. Необоротні активи	17 252	55 595	31 482	20 415	22 455	5 150	7 315
Нематеріальні активи	5	7	9	2	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	10 266	0	0	8	8	8	8
Основні засоби	6 981	10 583	1 674	3 207	5 249	5 142	7 307
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	7 202	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	0	0
II. Оборотні активи	470 859	325 142	258 788	219 218	209 595	228 107	262 162
Виробничі запаси	48	1 902	127	127	196	112	112
Незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	63 505	85 677	102 933	121 536
Готова продукція	122 415	70 478	100 310	94 349	68 488	59 745	60 430
Векселі одержані	0	1 217	1 217	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 995	23 552	36 179	33 273	31 298	22 502	19 541
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	69 367	22 633	12 386	3 354	1 209	1 131	866
Інша поточна дебіторська заборгованість	40 076	65 229	7 531	9 568	13 304	31 389	18 959
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	8 115	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	2 873	2 388	1 930	3 012
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 945	4 186	5 483	11 249
Витрати майбутніх періодів	6	10	20 000	30 288	26 311	23 575	23 575
IV. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	2 440	1 932	2 074	2 074
Баланс	488 117	380 747	310 270	272 361	260 293	258 906	271 551
Пасив							
I. Власний капітал	29 339	32 128	32 516	27 163	22 768	22 014	66 218
Зареєстрований капітал	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816
Капітал у дооцінках	0	0	0	1 023	1 023	1 023	1 023
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	18 523	21 312	21 700	15 324	10 929	10 175	10 224
Інші резерви	0	0	0	0	0	0	44 155
Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	49 260	45 698	44 486	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	383 296	282 804	257 418	158 103	127 499	119 978	121 834
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	0	3 100
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	158 103	127 499	119 978	118 734
III. Поточні зобов'язання	75 482	65 814	20 337	37 835	64 328	72 428	83 499
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	25 156	36 355	31 504	30 352
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	248	6 608	5 982	5 982
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	406	0	3 087	8	4	28	30
зі страхування	28	34	36	20	18	7	5
з оплати праці	0	0	0	0	23	0	10
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	12 403	21 320	34 907	47 120
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	488 117	380 746	310 271	272 361	260 293	258 906	271 551

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Стаття	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	74 881	19 508	25 346	32 505	42 125	5 155
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	66 224	15 776	23 525	29 453	38 575	4 075
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 55)	15 794	8 657	3 732	1 821	3 052	3 550	1 080
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	40	86	163	295	511	126
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	1 971	318	623	1 074	980	297
Витрати на збут	0	0	0	38	10	19	1	371	52
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	2 422	3 143	4 548	7 812	1 630	843
Операційний прибуток (збиток)	26 99	(26 922)	1 435	4 266	347	(3 206)	(5 540)	1 080	14
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	27	0	0	0	0	13
Інші доходи	69	23 637	3 125	12 577	9 026	9 027	9 449	26 134	231
Фінансові витрати	6 535	240	0	10 975	0	58	87	116	0
Інші витрати	2 056	527	10 094	12 116	8 217	8 217	8 217	32 247	209
Прибуток (збиток) до оподаткування	18 476	2 789	388	(6 221)	1 156	(2 454)	(4 395)	(5 149)	49
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0	0	0	155	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	(6 376)	1 156	(2 454)	(4 395)	(5 149)	49

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»



Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на кінець травня 2013 року (зліва направо: будинок №8, будинок №9)

Джерело: <http://chayka.org.ua>