

Рейтинговий звіт UGAZ 001-022 short 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:	09.12.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	стабільний

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 «Укргаз» за III квартал та 9 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	14.03.2011	31.05.2011	01.09.2011	09.12.2011
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 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 черги житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (станом на 30.09.2011 р. – 90%), приміщення в якому мають бути передані при погашенні цільових облігацій першого (серії В) та другого (серій С-G) випусків.

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

- перенесенням термінів введення в експлуатацію II та III черг житлового комплексу на I півріччя 2013 року (попередній термін введення в експлуатацію – 2011 рік), що призвело до несвочасного виконання зобов'язань за цільовими облігаціями;
- 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Валюта балансу	632 482	488 117	380 747	319 714	310 270	307 839	294 796	289 890
Довгострокова дебіторська заборгованість	–	–	35 598	22 598	22 597	17 198	17 198	17 198
Запаси	313 902	344 333	184 205	178 565	193 515	180 142	176 419	172 126
Короткострокова дебіторська заборгованість	270 943	111 438	134 635	70 653	61 004	65 164	56 421	48 846
Власний капітал	10 863	29 339	32 128	32 737	32 516	37 295	38 177	38 424
Довгострокові зобов'язання	601 616	383 296	282 804	258 762	257 418	236 643	227 990	211 224
Кредиторська заборгованість	12 634	5 086	17 736	2 979	5 793	17 201	13 853	26 232

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажу	8 103	170 097	179 160	92 976	101 677	23 648	39 149	61 458
Валовий прибуток	8 103	71 614	(19 555)	12 152	15 794	4 370	8 495	6 301
Операційний прибуток/ збиток	19 160	26 999	(26 922)	3 221	1 435	3 747	7 222	4 472
Чистий прибуток/ збиток	4 818	18 476	2 789	608	388	3 756	4 638	4 885

Резюме

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. Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Найбільші обсяги введення житла в експлуатацію демонструють м. Ірпінь та м. Буча, Києво-Святошинський та Обухівський райони. Згідно даних консалтингової компанії «РеалЕкспо» за 9 місяців поточного року в Київській області середня вартість 1 кв. м. становила 882 дол. США, що на 14 дол. США нижче порівняно з початком року (-2,1%). Мінімальна ціна зафіксована в новобудовах Богуславського та Кагарлицького районах – 500 дол. США., максимальна – 1 062 дол. США в Обухівському районі. Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів

ТОВ «Укргаз» як Замовник та Інвестор реалізує свій перший проект будівництва житлового комплексу «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської 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 трьома 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 першу чергу будівництва (Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 14.12.2007 р.). Будівництво другої черги розпочалося у червні 2007 року. Плановий термін введення житлового комплексу «Чайка» в експлуатацію – 2011 рік, змінений термін – I півріччя 2013 року. Ступінь будівельної готовності другої черги станом на 30.09.2011 р. складав 90% (на 30.06.2011 р. – 89%, на 31.12.2010 р. – 87%), а саме будинок №10 – 100% (введений в експлуатацію в IV кварталі 2011 року), будинків №№6,7 – 100% (прийняті БТІ), будинок №9 – 62% (підведені та закінчені всі інженерні мережі, проводиться зведення будинку на рівні 6 поверху I секції та 4-го поверху II секції), будинку №8 – 40% (підведені та закінчені всі інженерні мережі, забиті палі I та 2 секції та ведуться роботи з заливки бетону цокольного поверху).

Валюта балансу ТОВ «Укргаз» протягом III кварталу 2011 року зменшилася на 4 906 тис. грн. до 289 890 тис. грн., здебільшого, за рахунок оборотних активів, а саме дебіторської заборгованості (у звітному періоді компанією було списано собівартість готової продукції в зв'язку з продажем квартир та нежитлових приміщень). Розмір необоротних активів також зменшився внаслідок здійснення амортизаційних відрахувань. Станом на 30.09.2011 р. пасиви підприємства було сформовано на 15% за рахунок власних коштів та на 85% – за рахунок запозичених. Внаслідок прибуткової діяльності у звітному періоді розмір власного капіталу зріс на 247 тис. грн. Довгострокові зобов'язання, які представлено заборгованістю за цільовими облігаціями, зменшилися на 7,4%, до 211 224 тис. грн. Розмір поточних зобов'язань зріс на 19,8%, до 34 293 тис. грн., в результаті збільшення розміру заборгованості за виданими векселями.

За 9 місяців 2011 році 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, і порівняно з аналогічним періодом попереднього року скоротилися на 34%, до 61 458 тис. грн. Діяльність підприємства була прибутковою, сума чистого прибутку становила 4 885 тис. грн.

Станом на 30.09.2011 р. фінансові зобов'язання ТОВ «Укргаз» було представлено заборгованістю за цільовими облігаціями двох випусків на загальну суму 221 224 тис. грн., які було емітовано з метою фінансування будівництва житлового комплексу «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області. Заборгованість за облігаціями серії В (I випуск), термін погашення яких закінчився у листопаді 2009 року, становить 124 125 тис. грн. Заборгованість за облігаціями II випуску (серій С-Г), термін погашення яких закінчився у червні 2010 року, становить 87 099 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.

Висновок

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

Т. в. о. голови рейтингового комітету

О. В. Чорноротов

**Провідний фінансовий 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	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
АКТИВ									
I. Необоротні активи									
Нематеріальні активи:									
залишкова вартість	010	12	5	7	11	9	7	5	3
первісна вартість*	011	25	40	48		55	55	55	55
знос	012	12	35	41		46	48	50	52
Незавершене будівництво	020	10 266	10 266	-	-	-	-	8	8
Основні засоби:									
залишкова вартість	030	340	6 981	10 583	3 971	1 674	3 516	3 398	3 298
первісна вартість*	031	625	7 952	13 011	5 027	2 612	4 611	4 610	4 617
знос*	032	285	971	2 428	1 056	938	1 095	1 212	1 319
Довгострокові фінансові інвестиції:									
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	040	-	-	-	4 586	4 587	4 587	-	-
інші фінансові інвестиції	045	-	-	9 407	9 407	2 615	2 615	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	050	-	-	35 598	22 598	22 597	17 198	17 198	17 198
Усього за розділом I	080	10 619	17 252	55 595	40 573	31 482	27 923	20 609	20 507
II. Оборотні активи									
Запаси:									
виробничі запаси	100	30	48	1 902	212	127	270	135	261
незавершене виробництво	120	313 872	221 870	111 825	95 533	93 078	100 023	76 089	92 063
готова продукція	130	-	122 415	70 478	82 820	100 310	79 849	100 195	79 802
Векселі одержані	150	-	-	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:									
чиста реалізаційна вартість	160	56	1 995	23 552	37 096	36 179	37 574	34 601	34 192
первісна вартість	161	56	1 995	23 552	37 096	36 179	37 574	34 601	34 192
Дебіторська заборгованість за розрахунками:									
з бюджетом	170	31 093	69 367	22 633	11 325	12 386	11 737	7 759	4 105
з нарахованих доходів	190	-	-	22 004	4 143	3 691	3 691	3 691	3 691
із внутрішніх розрахунків	200	-	-	-	-	-	-	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	239 794	40 076	65 229	18 089	7 531	10 945	9 153	6 858
Поточні фінансові інвестиції	220	-	-	551	916	916	8 235	6 240	13 115
Грошові кошти та їх еквіваленти:									
в національній валюті	230	10 873	13 034	1 560	1 949	228	384	4 162	944
Інші оборотні активи	250	26 143	2 054	4 191	3 314	3 125	1 591	1 732	1 359
Усього за розділом II	260	621 861	470 859	325 142	256 614	258 788	255 516	244 974	236 390
III. Витрати майбутніх періодів	270	3	6	10	22 527	20 000	24 400	29 213	30 288
IV. Необоротні активи та групи вибуття	275	-	-	-	-	-	-	-	2 705
Баланс	280	632 483	488 117	380 747	319 714	310 270	307 839	294 796	289 890

ПАСИВ

I. Власний капітал

Статутний капітал	300	10 816	10 816	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	1 023	1 023
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	47	18 523	21 312	21 921	21 700	25 456	26 338	26 585
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–	–	–	–	–
Вилучений капітал	370	–	–	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	380	10 863	29 339	32 128	32 128	32 516	37 295	38 177	38 424

II. Забезпечення наступних витрат і платежів

Забезпечення виплат персоналу	400	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші забезпечення	410	–	–	–	–	–	–	–	5 949
Цільове фінансування	420	–	–	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом II	430	–	–	–	–	–	–	–	5 949

III. Довгострокові зобов'язання

Довгострокові кредити банків	440	108 893	3 137	–	–	–	–	–	–
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450	492 723	380 159	282 804	258 762	257 418	236 643	227 990	211 224
Відстрочені податкові зобов'язання	460	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші довгострокові зобов'язання	470	–	–	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом III	480	601 616	383 296	282 804	258 762	257 418	236 643	227 990	211 224

IV. Поточні зобов'язання

Короткострокові кредити банків	500	–	12 000	12 000	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	–	–	–
Векселі видані	520	–	–	–	6 000	2 395	13 688	13 688	25 704
Кредиторська заборгованість за товари	530	12 625	4 652	17 702	1 411	275	366	107	471
Поточні зобов'язання за розрахунками:									
з одержаних авансів	540	–	–	–	–	–	–	–	–
з бюджетом	550	–	406	–	1 466	3 087	3 089	4	4
з позабюджетних платежів	560	–	–	–	–	–	–	–	–
зі страхування	570	9	28	34	55	36	33	32	31
з оплати праці	580	–	–	–	47	–	25	22	22
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	19 236	14 544	16 700	14 776	8 061
Усього за розділом IV	620	20 004	75 482	65 814	28 215	20 337	33 901	28 629	34 293
V. Доходи майбутніх періодів	630	–	–	–	–	–	–	–	–
Баланс	640	632 483	488 117	380 746	319 714	310 271	307 839	294 796	289 890

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

Стаття	Код рядка	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс.2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
I. Фінансові результати									
Доход від реалізації продукції	010	8 112	186 717	220 234	111 718	122 191	28 377	47 161	73 950
Податок на додану вартість	015	9	16 619	36 706	18 620	20 365	4 730	7 860	12 329
Інші вирахування з доходу	030	–	–	4 368	122	149	–	152	163
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	035	8 103	170 097	179 160	92 976	101 677	23 648	39 149	61 458
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	040	–	98 483	198 715	80 824	85 883	19 277	30 654	55 157
Валовий:									
прибуток	050	8 103	71 614	–	121 152	15 794	4 370	8 495	6 301
збиток	055	–	–	19 555	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	060	93 107	15 697	1 660	6 529	11 537	2	7	9
Адміністративні витрати	070	3 647	4 125	8 229	4 274	5 790	616	1 053	1 598
Витрати на збут	080	–	–	–	–	–	–	12	26
Інші операційні витрати	090	78 402	56 187	798	11 186	20 106	9	214	214
Фінансові результати від операційної діяльності:									
прибуток	100	19 160	26 999	–	3 221	1 435	3 747	7 222	4 472
збиток	105	–	–	26 922	–	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	–	6 841	262	5 922	9	22	28
Інші доходи	130	12 625	69	23 637	(2 875)	3 125	–	6 589	7 577
Фінансові витрати	140	14 337	6 535	240	–	–	–	–	–
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	12 630	2 056	527	–	10 094	–	9 196	7 192
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування									
прибуток	170	4 818	18 476	2 789	608	388	3 756	4 638	4 885
збиток	175	–	–	–	–	–	–	–	–
Доход з податку на прибуток від звичайної діяльності	185	–	–	–	–	–	–	–	–
Фінансові результати від звичайної діяльності:									
прибуток	190	4 818	18 476	2 789	608	388	3 756	4 638	4 885
збиток	195	–	–	–	–	–	–	–	–
Чистий:									
прибуток	220	4 818	18 476	2 789	608	388	3 756	4 638	4 885
збиток	225	–	–	–	–	–	–	–	–
II. Елементи операційних витрат									
Матеріальні затрати	230	93	115	657	679	895	387	647	761
Витрати на оплату праці	240	335	630	654	472	642	162	325	505
Відрахування на соціальні заходи	250	126	239	235	175	240	61	122	189
Амортизація	260	172	716	1 650	723	843	70	153	261
Інші операційні витрати	270	15 140	18 348	9 170	32 028	24 585	2 043	4 269	5 823
Разом	280	15 866	20 048	12 366	34 077	27 205	2 723	5 516	7 539



Рисунок 1. Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на листопад 2011 року: будинки № 6, 7, 8, 9 та 10 (зліва направо)

Джерело: <http://chayka.org.ua>

Ступінь будівельної готовності другої черги станом на 30.09.2011 р. складав 90% (на 30.06.2011 р. – 89%, на 31.12.2010 р. – 87%), а саме будинок №10 – 100% (введений в експлуатацію в IV кварталі 2011 року), будинків №№6,7 – 100% (прийняті БТІ), будинок №9 – 62% (підведені та закінчені всі інженерні мережі, проводиться зведення будинку на рівні 6 поверху 1 секції та 4-го поверху II секції), будинку №8 – 40% (підведені та закінчені всі інженерні мережі, забиті палі 1 та 2 секції та ведуться роботи з заливки бетону цокольного поверху).

Протягом III кварталу 2011 року профінансовано 14 093,1 тис. грн., а всього за об'єктом станом на 30.09.2011 р. – 689 221,1 тис. грн., або 89,2% кошторисної вартості проекту.