

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-029 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 визначення:	28.08.2006 р.
Дата оновлення:	26.09.2013 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 II квартал та I півріччя 2013 року у цілому, 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	28.08.2006	15.06.2007	15.09.2007	20.05.2008	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження	підтвердження

  

Дата	11.12.2012	12.03.2013	06.06.2013	26.09.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 100 тис. кв. м шляхом реконструкції та спорудження житлових будинків;
- введенням в експлуатацію I черги, а також перебуванням на завершальній стадії будівництва II черги житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці, 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 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	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
Активи	488 117	380 747	310 270	272 361	260 293	258 906	271 551	284 233
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	0	0	0
Запаси	344 333	184 205	193 515	158 344	154 361	162 823	182 111	198 346
Дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	49 886	48 660	57 871	42 215	40 466
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	27 163	22 768	22 014	66 218	22 264
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	383 296	282 804	257 418	158 103	127 499	119 978	121 834	165 134
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	25 432	6 653	37 521	6 027	5 956

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	74 881	25 346	32 505	42 125	5 155	7 545
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 555)	15 794	8 657	1 821	3 052	3 550	1 080	1 810
Операційний прибуток (збиток)	26 999	(26 922)	1 435	4 266	(3 206)	(5 540)	1 080	14	363
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	(6 376)	(2 454)	(4 395)	(5 149)	49	250

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, 9 (будинки введено в експлуатацію у липні 2013 року), 10 введено в експлуатацію. За будинком №8 виконано наступні роботи: облаштування пального поля (100%); зовнішні мережі – виконано на 100% (станом на 31.03.2013 р. – 70%); зведення каркасу будівлі – 100% (станом на 31.03.2013 р. – 90%); внутрішні опоряджувальні роботи, фасадні роботи, роботи з встановлення внутрішнього електропостачання – 100%.

За даними ТОВ «Укргаз», станом на 30.06.2013 р. ступінь будівельної готовності житлового будинку №8 становив 94% (станом на 31.03.2013 р. - 72%); ступінь готовності II черги у цілому складав 99% (станом на 31.03.2013 р. - 96%).

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2013 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 284 233,0 тис. грн. Зростання на 4,7% протягом II кварталу було забезпечено здійсненням капітальних інвестицій, пов'язаних з будівництвом, у пасиві – зростанням зобов'язань за виконанні БМР та надходженням авансових платежів. У II кварталі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу складав 22 264,0 тис. грн. (+201,0 тис. грн. протягом II кварталу за рахунок прибуткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 10 816,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II кварталу 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 117 879,0 тис. грн. або 41,5% валюти балансу. Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними - 36 196,0 тис. грн., а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири – 44 155,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями – 162 615,0 тис. грн. (у т.ч. витрати майбутніх періодів) або 57,2% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);

- основними засобами – 7 154,0 тис. грн. (2,5% активів);

- готовими об'єктами нерухомості – 59 132,0 тис. грн. (20,8% активів).

На більш ліквідні активи, а саме на поточну дебіторську заборгованість (40 466,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (707,0 тис. грн.) приходилось 14,2% та 0,3% активів підприємства відповідно.

За підсумками перших шести місяців 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 250,0 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 II кварталу 2013 року облігації частково не погашено, що пов'язано з затримкою у будівництві II черги комплексу. Зобов'язання за облігаціями серії В, які обліковувались на балансі підприємства, станом на 30.06.2013 р. становили 80 981,0 тис. грн. (на 31.03.2013 р. - 81 338,4 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 30.06.2013 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 36 898,0 тис. грн. (протягом II кварталу 2013 року облігації погашено на суму 497,4 тис. грн.), у т.ч. серії С – 22 187,6 тис. грн.; серії D – 4 640,0 тис. грн.; серії E – 1 117,0 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 сьогодні знаходиться на завершальній стадії.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Укргаз» серій А, В 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	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>17 252</b>	<b>55 595</b>	<b>31 482</b>	<b>20 415</b>	<b>5 150</b>	<b>7 315</b>	<b>7 162</b>
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	5 142	7 307	7 154
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	7 202	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>470 859</b>	<b>325 142</b>	<b>258 788</b>	<b>219 218</b>	<b>228 107</b>	<b>262 162</b>	<b>274 997</b>
Виробничі запаси	48	1 902	127	127	112	112	141
Незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	63 505	102 933	121 536	139 040
Готова продукція	122 415	70 478	100 310	94 349	59 745	60 430	59 132
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	22 502	19 541	19 556
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	69 367	22 633	12 386	3 354	1 131	866	703
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	22 004	3 691	3 691	2 849	2 849	2 849
Інша поточна дебіторська заборгованість	40 076	65 229	7 531	9 568	31 389	18 959	17 358
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	8 115	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	2 873	1 930	3 012	707
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 945	5 483	11 249	11 903
Витрати майбутніх періодів	6	10	20 000	30 288	23 575	23 575	23 575
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 440</b>	<b>2 074</b>	<b>2 074</b>	<b>2 074</b>
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 747</b>	<b>310 270</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>271 551</b>	<b>284 233</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>29 339</b>	<b>32 128</b>	<b>32 516</b>	<b>27 163</b>	<b>22 014</b>	<b>66 218</b>	<b>22 264</b>
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	10 175	10 224	1 0425
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>383 296</b>	<b>282 804</b>	<b>257 418</b>	<b>158 103</b>	<b>119 978</b>	<b>121 834</b>	<b>165 134</b>
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	3 100	3 100
Довгострокові забезпечення	0	0	0	49 260	44 486	44 155	44 155
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	158 103	119 978	118 734	117 879
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>75 482</b>	<b>65 814</b>	<b>20 337</b>	<b>37 835</b>	<b>72 428</b>	<b>83 499</b>	<b>96 835</b>
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	25 156	31 504	30 352	30 283
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	248	5 982	5 982	5 913
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	406	0	3 087	8	28	30	30
зі страхування	28	34	36	20	7	5	4
з оплати праці	0	0	0	0	0	10	9
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	12 403	34 907	47 120	60 596
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 746</b>	<b>310 271</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>271 551</b>	<b>284 233</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>170 097</b>	<b>179 160</b>	<b>101 677</b>	<b>74 881</b>	<b>25 346</b>	<b>32 505</b>	<b>42 125</b>	<b>5 155</b>	<b>7 545</b>
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	66 224	23 525	29 453	38 575	4 075	5 735
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>71 614</b>	<b>(19 55)</b>	<b>15 794</b>	<b>8 657</b>	<b>1 821</b>	<b>3 052</b>	<b>3 550</b>	<b>1 080</b>	<b>1 810</b>
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	40	163	295	511	126	258
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	1 971	623	1 074	980	297	566
Витрати на збут	0	0	0	38	19	1	371	52	119
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	2 422	4 548	7 812	1 630	843	1 021
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>26 99</b>	<b>(26 922)</b>	<b>1 435</b>	<b>4 266</b>	<b>(3 206)</b>	<b>(5 540)</b>	<b>1 080</b>	<b>14</b>	<b>363</b>
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	27	0	0	0	13	13
Інші доходи	69	23 637	3 125	12 577	9 027	9 449	26 134	231	288
Фінансові витрати	6 535	240	0	10 975	58	87	116	0	153
Інші витрати	2 056	527	10 094	12 116	8 217	8 217	32 247	209	261
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>(6 221)</b>	<b>(2 454)</b>	<b>(4 395)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>49</b>	<b>250</b>
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0	0	0	155	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>(6 376)</b>	<b>(2 454)</b>	<b>(4 395)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>49</b>	<b>250</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»



Будинок №8 (II черга) житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на кінець серпня 2013 року

Джерело: <http://chayka.org.ua>