

Рейтинговий звіт UGAZ 001-021 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:	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:	оновлення
Дата оновлення:	01.09.2011 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 визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Укргаз» за II квартал та I півріччя 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	18.11.2010	14.03.2011	31.05.2011	01.09.2011
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 01.07.2011 р. – 89%), 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 та III черг житлового комплексу на I квартал 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	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Валюта балансу	632 482	488 117	380 747	335 525	310 270	307 839	294 796
Довгострокова дебіторська заборгованість	–	–	35 598	35 597	22 597	17 198	17 198
Запаси	313 902	344 333	184 205	175 053	193 515	180 142	176 419
Короткострокова дебіторська заборгованість	270 943	111 438	134 635	65 416	61 004	65 164	56 421
Власний капітал	10 863	29 339	32 128	32 684	32 516	37 295	38 177
Довгострокові зобов'язання	601 616	383 296	282 804	258 932	257 418	236 643	227 990
Кредиторська заборгованість	12 634	5 086	17 736	12 736	5 793	17 201	13 853

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	8 103	170 097	179 160	64 187	101 677	23 648	39 149
Валовий прибуток	8 103	71 614	(19 555)	6 313	15 794	4 370	8 495
Операційний прибуток/ збиток	19 160	26 999	(26 922)	3 173	1 435	3 747	7 222
Чистий прибуток/ збиток	4 818	18 476	2 789	555	388	3 756	4 638

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 II кварталу та I півріччя 2011 року загалом у будівельній галузі Київської області спостерігалась деяка активізація діяльності будівельних компаній. Так, згідно даних Головного управління статистики у Київській області будівельними підприємствами у січні-червні 2011 року виконано будівельних робіт на суму 912,7 млн. грн. (за січень-березень - 268,8 млн. грн.), що у порівняльних цінах становить 153,8% обсягів будівництва відповідного періоду 2010 року. Істотне зростання обсягів здійснених будівельних робіт в Київській області відбулося частково за рахунок наявності низької порівняльної бази (за підсумками I півріччя 2010 року обсяг виконаних робіт у області склав лише 68% фактичного обсягу I півріччя 2009 року). Крім того, позитивній динаміці сприяло зростання обсягів будівництва майже за всіма основними видами будівельної діяльності, а саме на 73,2% зросли темпи робіт на будівництві будівель та споруд, на 2,2% – з установлення інженерного устаткування будівель та споруд. При цьому, близько 50% загального обсягу будівництва виконано підприємствами Яготинського, Вишгородського районів та міста Бориспіль.

Протягом II кварталу 2011 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, недостатнього бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, обмеженості у доступу до кредитних ресурсів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення, зокрема умов кредитування. Проте на фоні правової незахищеності, недостатньої інформаційної забезпеченості інвесторів, а також втрати довіри населення до первинного ринку житла, ситуація, як і раніше, залишається складною. Перспективи розвитку будівельної галузі України до кінця 2011 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. Суттєве зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після відновлення купівельної спроможності населення, суттєвого покращення комерційними банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів, а також дій уряду у напрямку подальшої дерегуляції будівельної галузі.

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 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 – 2013 рік. Ступінь будівельної готовності II черги станом на 01.07.2011 р. складала 89% (на 01.02.2008 р. – 15%, на 31.12.2008 р. – 51%, на 31.12.2009 р. – 72,4%, на 31.12.2010 р. – 87%).

Валюта балансу ТОВ «Укргаз» протягом II кварталу 2011 року зменшилася на 13 043 тис. грн. до 294 796 тис. грн., здебільшого, за рахунок необоротних активів, а саме довгострокових фінансових інвестицій (у звітному періоді компанією було реалізовано корпоративні права іншого підприємства та інвестиційні сертифікати). Розмір оборотних активів також зменшився внаслідок скорочення сум дебіторської заборгованості. Станом на 30.06.2011 р. пасив підприємства був сформований на 13% за рахунок власних коштів та на 87% – за рахунок запозичених. Внаслідок прибуткової діяльності у звітному періоді розмір власного капіталу зріс на 2,4% до 38 177 тис. грн. Довгострокові зобов'язання, які представлено заборгованістю за цільовими облігаціями, зменшилися на 3,7%, до 227 990 тис. грн. Поточні зобов'язання скоротилися на 15,6%, до 28 629 тис. грн., в результаті зменшення розміру поточних зобов'язань за розрахунками з бюджетом.

У I півріччі 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 39%, до 39 149 тис. грн. Діяльність підприємства була прибутковою, сума чистого прибутку становила 4 638 тис. грн.

Станом на 30.06.2011 р. фінансові зобов'язання ТОВ «Укргаз» було представлено заборгованістю за цільовими облігаціями двох випусків на загальну суму 227 990 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 140 618 тис. грн. Заборгованість за облігаціями II випуску (серій С-Г), термін погашення яких закінчився у червні 2010 року, становить 87 373 тис. грн. Підприємство не погасило в установлені 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 **uaB-**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О.К.Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О.В.Чорноротов

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	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
АКТИВ								
I. Необоротні активи								
Нематеріальні активи:								
залишкова вартість	010	12	5	7	6	9	7	5
первісна вартість*	011	25	40	48	55	55	55	55
знос*	012	12	35	41	49	46	48	50
Незавершене будівництво	020	10 266	10 266	–	–	–	–	8
Основні засоби:								
залишкова вартість	030	340	6 981	10 583	5 924	1 674	3 516	3 398
первісна вартість*	031	625	7 952	13 011	7 084	2 612	4 611	4 610
знос*	032	285	971	2 428	1 161	938	1 095	1 212
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	35 597	22 597	17 198	17 198
Усього за розділом I	080	10 619	17 252	55 595	55 521	31 482	27 923	20 609
II. Оборотні активи								
Запаси:								
виробничі запаси	100	30	48	1 902	1 114	127	270	135
незавершене виробництво	120	313 872	221 870	111 825	86 469	93 078	100 023	76 089
готова продукція	130	–	122 415	70 478	87 470	100 310	79 849	100 195
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	35 216	36 179	37 574	34 601
первісна вартість	161	56	1 995	23 552	35 216	36 179	37 574	34 601
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками:								
з бюджетом	170	31 093	69 367	22 633	9 096	12 386	11 737	7 759
за виданими авансами	180	–	–	–	–	–	–	–
з нарахованих доходів	190	–	–	22 004	4 143	3 691	3 691	3 691
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	239 794	40 076	65 229	16 988	7 531	10 945	9 153
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	551	551	916	8 235	6 240
Грошові кошти та їх еквіваленти:								
в національній валюті	230	10 873	13 034	1 560	1 126	228	384	4 162
Інші оборотні активи	250	26 143	2 054	4 191	4 122	3 125	1 591	1 732
Усього за розділом II	260	621 861	470 859	325 142	247 486	258 788	255 516	244 974
III. Витрати майбутніх періодів	270	3	6	10	32 519	20 000	24 400	29 213
IV. Необоротні активи та групи вибуття	275	–	–	–	–	–	–	–
Баланс	280	632 483	488 117	380 747	335 525	310 270	307 839	294 796

ПАСИВ

I. Власний капітал

Статутний капітал	300	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
Резервний капітал	340	-	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	47	18 523	21 312	21 868	21 700	25 456	26 338
Неоплачений капітал	360	-	-	-	-	-	-	-
Вилучений капітал	370	-	-	-	-	-	-	-
Усього за розділом I	380	10 863	29 339	32 128	32 684	32 516	37 295	38 177

II. Забезпечення наступних витрат і платежів

Забезпечення виплат персоналу	400	-	-	-	-	-	-	-
Інші забезпечення	410	-	-	-	-	-	-	-
Цільове фінансування	420	-	-	-	-	-	-	-
Усього за розділом II	430	-	-	-	-	-	-	-

III. Довгострокові зобов'язання

Довгострокові кредити банків	440	108 893	3 137	-	-	-	-	-
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450	492 723	380 159	282 804	258 932	257 418	236 643	227 990
Відстрочені податкові зобов'язання	460	-	-	-	-	-	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	470	-	-	-	-	-	-	-
Усього за розділом III	480	601 616	383 296	282 804	258 932	257 418	236 643	227 990

IV. Поточні зобов'язання

Короткострокові кредити банків	500	-	12 000	12 000	12 000	-	-	-
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	-	-	-	-	-	-	-
Векселі видані	520	-	-	-	-	2 395	13 688	13 688
Кредиторська заборгованість за товари	530	12 625	4 652	17 702	12 631	275	366	107
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з одержаних авансів	540	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	550	-	406	-	-	3 087	3 089	4
з позабюджетних платежів	560	-	-	-	-	-	-	-
зі страхування	570	9	28	34	57	36	33	32
з оплати праці	580	-	-	-	48	-	25	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	19 173	14 544	16 700	14 776
Усього за розділом IV	620	20 004	75 482	65 814	43 909	20 337	33 901	28 629
V. Доходи майбутніх періодів	630	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	640	632 483	488 117	380 746	335 525	310 271	307 839	294 796

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

Стаття	Код рядка	2007	2008	2009	6 міс. 2011	2010	3 міс.2011	6 міс. 2011
I. Фінансові результати								
Доход від реалізації продукції	010	8 112	186 717	220 234	77 002	122 191	28 377	47 161
Податок на додану вартість	015	9	16 619	36 706	12 815	20 365	4 730	7 860
Інші вирахування з доходу	030	–	–	4 368	–	149	–	152
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	035	8 103	170 097	179 160	64 187	101 677	23 648	39 149
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	040	–	98 483	198 715	57 874	85 883	19 277	30 654
Валовий:								
прибуток	050	8 103	71 614	–	6 313	15 794	4 370	8 495
збиток	055	–	–	19 555	–	–	–	–
Інші операційні доходи	060	93 107	15 697	1 660	4 127	11 537	2	7
Адміністративні витрати	070	3 647	4 125	8 229	3 140	5 790	616	1 053
Витрати на збут	080	–	–	–	–	–	–	12
Інші операційні витрати	090	78 402	56 187	798	4 126	20 106	9	214
Фінансові результати від операційної діяльності:								
прибуток	100	19 160	26 999	–	3 173	1 435	3 747	7 222
збиток	105	–	–	26 922	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	–	6 841	256	5 922	9	22
Інші доходи	130	12 625	69	23 637	–	3 125	–	6 589
Фінансові витрати	140	14 337	6 535	240	–	–	–	–
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	12 630	2 056	527	2 875	10 094	–	9 196
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування								
прибуток	170	4 818	18 476	2 789	555	388	3 756	4 638
збиток	175	–	–	–	–	–	–	–
Доход з податку на прибуток від звичайної діяльності	185	–	–	–	–	–	–	–
Фінансові результати від звичайної діяльності:								
прибуток	190	4 818	18 476	2 789	555	388	3 756	4 638
збиток	195	–	–	–	–	–	–	–
Чистий:								
прибуток	220	4 818	18 476	2 789	555	388	3 756	4 638
збиток	225	–	–	–	–	–	–	–
II. Елементи операційних витрат								
Матеріальні затрати	230	93	115	657	600	895	387	647
Витрати на оплату праці	240	335	630	654	301	642	162	325
Відрахування на соціальні заходи	250	126	239	235	111	240	61	122
Амортизація	260	172	716	1 650	583	843	70	153
Інші операційні витрати	270	15 140	18 348	9 170	29 087	24 585	2 043	4 269
Разом	280	15 866	20 048	12 366	30 682	27 205	2 723	5 516



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

Джерело: <http://chayka.org.ua>