

Рейтинговий звіт UGAZ 001-019 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 рр.
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:	14.03.2011
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 2010 рік, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 31.12.2010 р. – 90%), 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:

- затримкою будівництва об'єктів II черги житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (термін введення в експлуатацію – 2010-2011 рр.), що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань за цільовими облігаціями;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю 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	31.12.2010
Валюта балансу	632 482	488 117	380 747	310 270
Довгострокова дебіторська заборгованість	–	–	35 598	22 597
Запаси	313 902	344 333	184 205	193 515
Короткострокова дебіторська заборгованість	270 943	111 438	134 635	61 004
Власний капітал	10 863	29 339	32 128	32 516
Довгострокові зобов'язання	601 616	383 296	282 804	257 418
Кредиторська заборгованість	12 634	5 086	17 736	5 793

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010
Чистий обсяг продажу	8 103	170 097	179 160	101 677
Валовий прибуток	8 103	71 614	(-) 19 555	15 794
Операційний прибуток/ збиток	19 160	26 999	(-) 26 922	1 435
Чистий прибуток/ збиток	4 818	18 476	2 789	388

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. За підсумками 2009 року спостерігався спад обсягів введення в експлуатацію в 1,7 рази, проти аналогічного періоду попереднього року. За 2010 рік введено в експлуатацію 1 184 тис. кв. м житла, що на 74,1% більше, ніж торік. Збільшення обсягів введеного в експлуатацію у 2010 році житла відбулося за рахунок індивідуальних житлових будинків, які прийнято в експлуатацію згідно з Тимчасовим порядком прийняття в експлуатацію приватних житлових будинків, збудованих до 2008 року. Основною проблемою якої залишаються проблеми із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Протягом 2009-2010 рр. кількість угод на первинному ринку була незначною, переважно за проектами, які перебувають на завершальній стадії, решта проектів відкладалась. Ціни за проектами, де будівництво здійснювалось більш-менш активними темпами, залишалися стабільними. Відновлення будівельної галузі 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 – 2010-2011 рр. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.12.2010 р. складала 90% (на 31.12.2009 р. – 72,4%, на 30.09.2010 р. – 87%).

У 2010 році чисті доходи ТОВ «Укргаз», які формувалися за рахунок продажу та передачі інвесторам приміщень у введених в експлуатацію будинках І черги житлового комплексу «Чайка», зменшилися, порівняно з 2009 роком, на 43,2%, до 101 677 тис. грн. Діяльність підприємства була прибутковою, проте сума чистого прибутку зменшилася у 7,2 рази та становила 388 тис. грн.

Валюта балансу ТОВ «Укргаз» за 2010 рік зменшилася на 18,5%, до 310 270 тис. грн., здебільшого, за рахунок оборотних активів, а саме дебіторської заборгованості. Необоротні активи також зменшилися внаслідок скорочення довгострокової дебіторської заборгованості (придбані довгострокові векселі). Станом на 31.12.2010 р. активи підприємства було сформовано на 10,4% за рахунок власних коштів на 89,5% – за рахунок запозичених. Власний капітал внаслідок прибуткової діяльності зріс протягом року на 1,8% та склав 32 516 тис. грн. Довгострокові зобов'язання, які представлено заборгованістю за цільовими облігаціями, зменшилися на 9,0%, до 257 418 тис. грн. Поточні зобов'язання – у 3,2 рази, до 20 337 тис. грн., в результаті погашення заборгованості за кредитом, зменшення кредиторської заборгованості та інших поточних зобов'язань.

Станом на 31.12.2010 р. фінансові зобов'язання ТОВ «Укргаз» було представлено заборгованістю за цільовими облігаціями двох випусків на загальну суму 257 418 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 (І випуск), термін погашення яких закінчився у листопаді 2009 року, становить 159 778 тис. грн. Заборгованість за облігаціями II випуску (серій С-Г), термін погашення яких закінчився у червні 2010 року, становить 97 641 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.



Макет житлового комплексу «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області

Джерело: ТОВ «Укргаз»



Житловий комплекс «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області (1 черга)

Джерело: <http://chayka.org.ua>



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»



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: ТОВ «Кредит-Рейтинг»



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>

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А.Г. Кулик

Начальник сектору

К.С. Васіна

Додатки

Балансові дані ТОВ «Укргаз», тис. грн.

Стаття	Код рядка	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
АКТИВ					
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:					
залишкова вартість	010	12	5	7	9
первісна вартість*	011	25	40	48	55
знос*	012	12	35	41	46
Незавершене будівництво	020	10 266	10 266	–	–
Основні засоби:					
залишкова вартість	030	340	6 981	10 583	1 674
первісна вартість*	031	625	7 952	13 011	2 612
знос*	032	285	971	2 428	938
Довгострокові біологічні активи					
справедлива (залишкова) вартість	035	–	–	–	–
первісна вартість	036	–	–	–	–
накопичена амортизація	037	–	–	–	–
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	040	–	–	–	4 587
інші фінансові інвестиції	045	–	–	9 407	2 615
Довгострокова дебіторська заборгованість	050	–	–	35 598	22 597
Інвестиційна нерухомість					
справедлива (залишкова) вартість інвестиційної нерухомості	055	–	–	–	–
первісна вартість інвестиційної нерухомості	056	–	–	–	–
знос інвестиційної нерухомості	057	–	–	–	–
Відстрочені податкові активи	060	–	–	–	–
Гудвіл	065	–	–	–	–
Інші необоротні активи	070	–	–	–	–
Усього за розділом I	080	10 619	17 252	55 595	31 482
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	100	30	48	1 902	127
поточні біологічні активи	110	–	–	–	–
незавершене виробництво	120	313 872	221 870	111 825	93 078
готова продукція	130	–	122 415	70 478	100 310
товари	140	–	–	–	–
Векселі одержані	150	–	–	1 217	1 217
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	160	56	1 995	23 552	36 179
первісна вартість	161	56	1 995	23 552	36 179
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	170	31 093	69 367	22 633	12 386
за виданими авансами	180	–	–	–	–
з нарахованих доходів	190	–	–	22 004	3 691
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–

Стаття	Код рядка	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	239 794	40 076	65 229	7 531
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	551	916
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	230	10 873	13 034	1 560	228
в іноземній валюті	240	–	–	–	–
Інші оборотні активи	250	26 143	2 054	4 191	3 125
Усього за розділом II	260	621 861	470 859	325 142	258 788
III. Витрати майбутніх періодів	270	3	6	10	20 000
IV. Необоротні активи та групи вибуття	275	–	–	–	–
Баланс	280	632 483	488 117	380 747	310 270
ПАСИВ					
I. Власний капітал					
Статутний капітал	300	10 816	10 816	10 816	10 816
Пайовий капітал	310	–	–	–	–
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	47	18 523	21 312	21 700
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–
Вилучений капітал	370	–	–	–	–
Усього за розділом I	380	10 863	29 339	32 128	32 516
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	257 418
Відстрочені податкові зобов'язання	460	–	–	–	–
Інші довгострокові зобов'язання	470	–	–	–	–
Усього за розділом III	480	601 616	383 296	282 804	257 418
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	500	–	12 000	12 000	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–
Векселі видані	520	–	–	–	2 395
Кредиторська заборгованість за товари	530	12 625	4 652	17 702	275
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	540	–	–	–	–
з бюджетом	550	–	406	–	3 087
з позабюджетних платежів	560	–	–	–	–
зі страхування	570	9	28	34	36
з оплати праці	580	–	–	–	–
з учасниками	590	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	600	–	–	–	–
Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття, утримуваними для продажу	605	–	–	–	–

Стаття	Код рядка	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Інші поточні зобов'язання	610	7 370	58 396	36 078	14 544
Усього за розділом IV	620	20 004	75 482	65 814	20 337
V. Доходи майбутніх періодів	630	-	-	-	-
Баланс	640	632 483	488 117	380 746	310 271

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

Стаття	Код рядка	2007	2008	2009	2010
I. Фінансові результати					
Доход від реалізації продукції	010	8 112	186 717	220 234	122 191
Податок на додану вартість	015	9	16 619	36 706	20 365
Акцизний збір	020	–	–	–	–
	025	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	030	–	–	4 368	149
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	035	8 103	170 097	179 160	101 677
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	040	–	98 483	198 715	85 883
Валовий:					
прибуток	050	8 103	71 614	–	15 794
збиток	055	–	–	19 555	–
Інші операційні доходи	060	93 107	15 697	1 660	11 537
Адміністративні витрати	070	3 647	4 125	8 229	5 790
Витрати на збут	080	–	–	–	–
Інші операційні витрати	090	78 402	56 187	798	20 106
Фінансові результати від операційної діяльності:					
прибуток	100	19 160	26 999	–	1 435
збиток	105	–	–	26 922	–
Доход від участі в капіталі	110	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	–	6 841	5 922
Інші доходи	130	12 625	69	23 637	3 125
Фінансові витрати	140	14 337	6 535	240	–
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	388
збиток	175	–	–	–	–
Від вибуття активів і погашення зобов'язань унаслідок припинення діяльності					
прибуток	176	–	–	–	–
збиток	177	–	–	–	–
Податок на прибуток від звичайної діяльності	180	–	–	–	–
Доход з податку на прибуток від звичайної діяльності	185	–	–	–	–
Фінансові результати від звичайної діяльності:					
прибуток	190	4 818	18 476	2 789	388
збиток	195	–	–	–	–
Надзвичайні:					
доходи	200	–	–	–	–
витрати	205	–	–	–	–
Податки з надзвичайного прибутку	210	–	–	–	–
Частки меншості	215	–	–	–	–
Чистий:					
прибуток	220	4 818	18 476	2 789	388
збиток	225	–	–	–	–

Стаття	Код рядка	2007	2008	2009	2010
Забезпечення матеріального заохочення	226	-	-	-	-
II. Елементи операційних витрат					
Матеріальні затрати	230	93	115	657	895
Витрати на оплату праці	240	335	630	654	642
Відрахування на соціальні заходи	250	126	239	235	240
Амортизація	260	172	716	1 650	843
Інші операційні витрати	270	15 140	18 348	9 170	24 585
Разом	280	15 866	20 048	12 366	27 205

Дані звіту про рух грошових коштів ТОВ «Укргаз», тис. грн.

Стаття	Код рядка	2007	2008	2009	2010
I. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ					
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	150	(-) 124 130	217 810	80 800	(-) 7 152
Рух коштів до надзвичайних подій	160	–	–	–	–
Чистий рух коштів від операційної діяльності	170	(-) 124 130	217 810	80 800	(-) 7 152
II. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ					
Реалізація:					
фінансових інвестицій	180	–	–	–	5 922
необоротних активів	190	–	–	75	13 844
майнових комплексів	200	–	–	–	–
Отримані:					
відсотки	210	–	–	–	–
дивіденди	220	–	–	–	–
Інші надходження	230	–	–	57 281	3 125
Придбання:					
фінансових інвестицій	240	–	–	(-) 45 556	(-) 4 952
необоротних активів	250	(-) 160	(-) 8 824	(-) 5 619	(-) 119
майнових комплексів	260	–	–	–	–
Інші платежі	270	–	–	–	–
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	280	(-) 160	(-) 8 824	6 181	17 820
Рух коштів до надзвичайних подій	290	–	–	–	–
Чистий рух від інвестиційної діяльності	300	(-) 160	(-) 8 824	6 181	17 820
III. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ					
Надходження власного капіталу	310	–	–	–	–
Отримані позики	320	216 959	12 000	–	–
Інші надходження	330	–	–	–	–
Погашення позик	340	(-) 83 241	(-) 218 824	(-) 3 245	(-) 12 000
Сплачені дивіденди	350	–	–	–	–
Інші платежі	360	–	–	(-) 95 210	–
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	370	133 718	(-) 206 824	(-) 98 455	(-) 12 000
Рух коштів до надзвичайних подій	380	–	–	–	–
Чистий рух від фінансової діяльності	390	133 718	(-) 206 824	(-) 98 455	(-) 12 000
Чистий рух за звітний період	400	9 428	2 161	(-) 11 474	(-) 1 332
Залишок коштів на початок року	410	1 444	10 873	13 034	1 560
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	420	–	–	–	–
Залишок коштів на кінець року	430	10 873	13 034	1 560	228