

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-025 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 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:	20.09.2012 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 2012 року загалом, 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

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 80 тис. кв. м шляхом реконструкції та спорудження житлових будинків;
- введенням в експлуатацію I черги, а також ступенем будівельної готовності II черги житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (станом на 30.06.2012 р. – близько 90%), приміщення якої 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 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 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, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Активи	488 117	380 747	310 270	289 890	272 361	255 107	251 897
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	17 198
Запаси	344 333	184 205	193 515	172 126	158 344	143 414	149 204
Дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	48 846	49 886	53 660	48 774
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	38 424	27 163	28 319	24 709
Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	211 224	158 103	138 331	132 105
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	26 232	25 432	819	6 288

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	39 149	61 458	74 881	19 508	25 346
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 555)	15 794	8 495	6 301	8 657	3 732	1 821
Операційний прибуток (збиток)	26 999	(26 922)	1 435	7 222	4 472	4 266	347	(3 206)
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	4 638	4 885	(6 376)	1 156	(2 454)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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.

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. Плановий термін введення в експлуатацію - 2013 рік (попередній термін введення в експлуатацію - 2011 рік). На сьогодні Блок «А»; будинки №2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 введено в експлуатацію. За даними ТОВ «Укргаз», станом на 30.06.2012 р. ступінь будівельної готовності будинку №8 становив 13% (станом на 31.03.2012 р. - 10%), будинку №9 – 45% (станом на 31.03.2012 р. - 30%). В цілому ступінь будівельної готовності II черги житлового комплексу станом на кінець червня 2012 року складав близько 90%.

Станом на 30.06.2012 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» становила 251 897,0 тис. грн. Скорочення валюти балансу на 3 210,0 тис. грн. протягом II кварталу було пов'язано з реалізацією готових об'єктів нерухомості, а також погашенням контрагентами дебіторської заборгованості, у пасиві – з погашенням облігацій власного випуску. У II кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 9,8%; позикові та залучені ресурси – 90,2%.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу складав 24 709,0 тис. грн. (-3 610,0 тис. грн. протягом II кварталу за рахунок збиткової діяльності), при цьому статутний капітал дорівнював 10 816,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II кварталу 2012 року представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 132 105,0 тис. грн. або 52,4% валюти балансу. Крім того, залучені ресурси представлено зобов'язаннями за виданими векселями, закладними - 24 815,0 тис. грн., а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири – 45 698,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями – 100 053,0 тис. грн. (у т.ч. витрати майбутніх періодів) або 39,7% валюти балансу (переважно витрати, пов'язані з

реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);

- основними засобами – 5 344,0 тис. грн. або 2,1% валюти балансу;

- готовими об'єктами нерухомості – 75 281,0 тис. грн. або 29,9% валюти балансу.

На більш ліквідні активи, а саме на поточну дебіторську заборгованість (48 774,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (1 346,0 тис. грн.) приходилось 19,4% та 0,5% валюти балансу відповідно.

У I півріччі 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав 2 454,0 тис. грн. Збиткова діяльність підприємства була зумовлена, насамперед здійсненими витратами, пов'язаними з організацією будівельного процесу, оплатою праці тощо.

ТОВ «Укргаз» здійснило розміщення облігацій серій А та В (I випуск) 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. Проте, облігації не були погашені, у зв'язку з затримкою у проведенні будівельних робіт, які на сьогодні продовжуються. Зобов'язання за облігаціями серії В, які обліковувались на балансі підприємства, станом на 30.06.2012 р. становили 88 313,6 тис. грн. (протягом II кварталу 2012 року облігації погашено на суму 1 040,6 тис. грн.).

Підприємство також здійснило розміщення облігацій серій С-Г (II випуск) у повному обсязі (Свідоцтва ДКЦПФР №№ 705-709/2/07 від 18.10.2007 р.).

Станом на 30.06.2012 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 43 791,7 тис. грн. (протягом II кварталу 2012 року облігації погашено на суму 5 184,8 тис. грн.), у т.ч. серії С – 21 553,3 тис. грн., серії D – 11 347,1 тис. грн., серії E – 1 937,8 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 облігацій серій В та С-Г 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 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	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>17 252</b>	<b>55 595</b>	<b>31 482</b>	<b>20 507</b>	<b>20 415</b>	<b>22 665</b>	<b>22 551</b>
Нематеріальні активи	5	7	9	3	2	2	1
Незавершені капітальні інвестиції	10 266	0	0	8	8	8	8
Основні засоби	6 981	10 583	1 674	3 298	3 207	5 457	5 344
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	7 202	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	17 198
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>470 859</b>	<b>325 142</b>	<b>258 788</b>	<b>236 390</b>	<b>219 218</b>	<b>199 714</b>	<b>201 104</b>
Виробничі запаси	48	1 902	127	261	127	127	188
Незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	92 063	63 505	65 866	73 735
Готова продукція	122 415	70 478	100 310	79 802	94 349	77 058	75 281
Векселі одержані	0	1 217	1 217	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 995	23 552	36 179	34 192	33 273	32 418	30 424
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	69 367	22 633	12 386	4 105	3 354	474	1 519
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	22 004	3 691	3 691	3 691	2 849	2 849
Інша поточна дебіторська заборгованість	40 076	65 229	7 531	6 858	9 568	17 919	13 982
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	13 115	8 115	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	2 303	2 873	1 420	1 346
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 359	1 945	1 220	1 780
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>30 288</b>	<b>30 288</b>	<b>30 288</b>	<b>26 310</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 705</b>	<b>2 440</b>	<b>2 440</b>	<b>1 932</b>
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 747</b>	<b>310 270</b>	<b>289 890</b>	<b>272 361</b>	<b>255 107</b>	<b>251 897</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>29 339</b>	<b>32 128</b>	<b>32 516</b>	<b>38 424</b>	<b>27 163</b>	<b>28 319</b>	<b>24 709</b>
Статутний капітал	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816
Інший додатковий капітал	0	0	0	1 023	1 023	1 023	1 023
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	18 523	21 312	21 700	26 585	15 324	16 480	12 870
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 949</b>	<b>49 260</b>	<b>49 260</b>	<b>45 698</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>383 296</b>	<b>282 804</b>	<b>257 418</b>	<b>211 224</b>	<b>158 103</b>	<b>138 331</b>	<b>132 105</b>
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	211 224	158 103	168 331	132 105
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>75 482</b>	<b>65 814</b>	<b>20 337</b>	<b>34 293</b>	<b>37 835</b>	<b>39 197</b>	<b>49 385</b>
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	25 704	25 156	24 951	24 815
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	471	248	692	6 186
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	406	0	3 087	4	8	87	67
зі страхування	28	34	36	31	20	18	16
з оплати праці	0	0	0	22	0	22	19
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	8 061	12 403	13 427	18 282
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 746</b>	<b>310 271</b>	<b>289 890</b>	<b>272 361</b>	<b>255 107</b>	<b>251 897</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Стаття	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>170 097</b>	<b>179 160</b>	<b>101 677</b>	<b>39 149</b>	<b>61 458</b>	<b>74 881</b>	<b>19 508</b>	<b>25 346</b>
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	30 654	55 157	66 224	15 776	23 525
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>71 614</b>	<b>(19 55)</b>	<b>15 794</b>	<b>8 495</b>	<b>6 301</b>	<b>8 657</b>	<b>3 732</b>	<b>1 821</b>
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	7	9	40	86	163
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	1 053	1 598	1 971	318	623
Витрати на збут	0	0	0	12	26	38	10	19
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	214	214	2 422	3 143	4 548
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>26 99</b>	<b>(26 922)</b>	<b>1 435</b>	<b>7 222</b>	<b>4 472</b>	<b>4 266</b>	<b>347</b>	<b>(3 206)</b>
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	22	28	27	0	0
Інші доходи	69	23 637	3 125	6 589	7 577	12 577	9 026	9 027
Фінансові витрати	6 535	240	0	0	0	10 975	0	58
Інші витрати	2 056	527	10 094	9 196	7 192	12 116	8 217	8 217
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>4 638</b>	<b>4 885</b>	<b>(6 221)</b>	<b>1 156</b>	<b>(2 454)</b>
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0	0	0	0	0	155	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>4 638</b>	<b>4 885</b>	<b>(6 376)</b>	<b>1 156</b>	<b>(2 454)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»



Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на початок травня 2012 року (зліва на право: будинок №8, будинок №9)

Джерело: <http://chayka.org.ua>



Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на кінець серпня 2012 року (зліва на право: будинок №8, будинок №9)

Джерело: <http://chayka.org.ua>