

Рейтинговий звіт UGAZ 002-024 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 С – 49 984 668,00 грн.; серії D – 31 802 010,00 грн.; серії E – 18 057 600,00 грн.; серії F – 4 512 690,00 грн.; серії G – 6 318 070,00 грн. на загальну суму: 110 675 038,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій С, D, G – 38,00 грн.; серії E – 68 400,00 грн.; серії F – 4 512 690,00 грн.
Кількість облігацій:	серії С – 1 315 386 шт.; серії D – 836 895 шт.; серії E – 264 шт.; серії F – 1 шт.; серії G – 166 265 шт. загальна кількість: 2 318 811 шт.
Термін розміщення:	серій С-G – з 01.11.2007 р. по 31.10.2008 р.
Термін обігу:	серій С-G – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання Емітентом свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 30.11.2009 р.
Термін погашення:	серій С-G – з 01.12.2009 р. по 01.06.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	21.09.2007 р.
Дата оновлення:	12.03.2013 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 IV квартал та 2012 рік 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	21.09.2007	17.12.2009	14.03.2011	31.05.2011	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	11.12.2012	12.03.2013							
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC							
Прогноз	стабільний	стабільний							
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження							

Позичальник або окремих 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 31.12.2012 р. – більше 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;
- нерегульованістю 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	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Активи	488 117	380 747	310 270	272 361	255 107	251 897	260 293	258 906
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	17 198	0
Запаси	344 333	184 205	193 515	158 344	143 414	149 204	154 361	162 823
Дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	49 886	53 660	48 774	48 660	57 871
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	27 163	28 319	24 709	22 768	22 014
Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	158 103	138 331	132 105	127 499	119 978
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	25 432	819	6 288	6 653	37 521

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	74 881	19 508	25 346	32 505	42 125
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 555)	15 794	8 657	3 732	1 821	3 052	3 550
Операційний прибуток (збиток)	26 999	(26 922)	1 435	4 266	347	(3 206)	(5 540)	1 080
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	(6 376)	1 156	(2 454)	(4 395)	(5 149)

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, 10 введено в експлуатацію. За будинком №8 виконані наступні роботи: облаштування пальового поля (100%); зовнішні мережі – виконано на 70% (станом на 30.09.2012 р. – на 45%); виконуються роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 11-12 поверхів – 57% (станом на 30.09.2012 р. - 28%). За будинком №9 виконані роботи з облаштування пальового поля (100%); зовнішніх мереж (100%); внутрішнє опорядження – 90% (станом на 30.09.2012 р. - 60%); внутрішнє електропостачання – 85% (станом на 30.09.2012 р. - 53%); закінчуються роботи зі зведення каркасу будівлі (виконано на 99%), фасадні роботи – 60% (станом на 30.09.2012 р. - 45%).

За даними ТОВ «Укргаз», станом на 31.12.2012 р. ступінь будівельної готовності житлового будинку №8 становив 41%; житлового будинку №9 – 89%; ступінь готовності II черги в цілому складав більше 90%.

Фінансові показники Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 258 906,0 тис. грн. Несуттєве скорочення на 0,5% протягом IV кварталу було пов'язано, насамперед з продажем об'єктів нерухомості, у пасиві – з погашенням облігацій та заставних. У IV кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 8,5%; позикові та залучені ресурси – 91,5%.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу складав 22 014,0 тис. грн. (-754,0 тис. грн. протягом IV кварталу за рахунок збиткової діяльності), при цьому статутний капітал дорівнював 10 816,0 тис. грн. (сплачений у повному обсязі).

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2012 року представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 119 978,3 тис. грн. або 46,3% валюти балансу. Крім того, залучені ресурси

представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними - 31 504,0 тис. грн., а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири - 44 486,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями - 126 516,0 тис. грн. (у т.ч. витрати майбутніх періодів) або 48,9% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);

- основними засобами - 5 142,0 тис. грн. (2,0% активів);

- готовими об'єктами нерухомості - 59 745,0 тис. грн. (23,1% активів).

На більш ліквідні активи, а саме на поточну дебіторську заборгованість (57 871,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (1 930,0 тис. грн.) приходилось 22,4% та 0,7% активів підприємства відповідно.

За підсумками 12 місяців 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 5 149,0 тис. грн. Збиткова діяльність підприємства була зумовлена, насамперед здійсненими витратами, пов'язаними з організацією будівельного процесу, оплатою праці тощо.

Боргові інструменти Протягом IV кварталу 2012 року ТОВ «Укргаз» не залучало банківські кредити.

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 IV кварталу 2012 року облігації частково не погашено, що пов'язано з затримкою у будівництві II черги комплексу, яке на сьогодні продовжується. Зобов'язання за облігаціями серії В, які обліковувались на балансі підприємства, станом на 31.12.2012 р. становили 81 877,8 тис. грн. (станом на 30.09.2012 р. - 86 349,9 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 31.12.2012 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 38 100,5 41 149,3 тис. грн. (протягом IV кварталу 2012 року облігації погашено на суму 3 048,8 тис. грн.), у т.ч. серії С - 22 187,6 тис. грн.; серії D - 5 226,7 тис. грн.; серії E - 1 732,6 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 на сьогодні продовжується.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Укргаз» серій С-Г підтверджено на рівні **uaCCC**, 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	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
I. Необоротні активи	17 252	55 595	31 482	20 415	22 551	22 455	5 150
Нематеріальні активи	5	7	9	2	1	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	10 266	0	0	8	8	8	8
Основні засоби	6 981	10 583	1 674	3 207	5 344	5 249	5 142
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	0
II. Оборотні активи	470 859	325 142	258 788	219 218	201 104	209 595	228 107
Виробничі запаси	48	1 902	127	127	188	196	112
Незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	63 505	73 735	85 677	102 933
Готова продукція	122 415	70 478	100 310	94 349	75 281	68 488	59 745
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	30 424	31 298	22 502
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	69 367	22 633	12 386	3 354	1 519	1 209	1 131
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	13 982	13 304	31 389
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	8 115	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	2 873	1 346	2 388	1 930
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 945	1 780	4 186	5 483
III. Витрати майбутніх періодів	6	10	20 000	30 288	26 310	26 311	23 575
IV. Необоротні активи та групи вибуття	0	0	0	2 440	1 932	1 932	2 074
Баланс	488 117	380 747	310 270	272 361	251 897	260 293	258 906
Пасив							
I. Власний капітал	29 339	32 128	32 516	27 163	24 709	22 768	22 014
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	15 324	12 870	10 929	10 175
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0	0	0	49 260	45 698	45 698	44 486
III. Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	158 103	132 105	127 499	119 978
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	158 103	132 105	127 499	119 978
IV. Поточні зобов'язання	75 482	65 814	20 337	37 835	49 385	64 328	72 428
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	25 156	24 815	36 355	31 504
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	248	6 186	6 608	5 982
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	406	0	3 087	8	67	4	28
зі страхування	28	34	36	20	16	18	7
з оплати праці	0	0	0	0	19	23	0
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	12 403	18 282	21 320	34 907
V. Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
Баланс	488 117	380 746	310 271	272 361	251 897	260 293	258 906

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Стаття	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	74 881	19 508	25 346	32 505	42 125
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	66 224	15 776	23 525	29 453	38 575
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 55)	15 794	8 657	3 732	1 821	3 052	3 550
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	40	86	163	295	511
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	1 971	318	623	1 074	980
Витрати на збут	0	0	0	38	10	19	1	371
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	2 422	3 143	4 548	7 812	1 630
Операційний прибуток (збиток)	26 99	(26 922)	1 435	4 266	347	(3 206)	(5 540)	1 080
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	27	0	0	0	0
Інші доходи	69	23 637	3 125	12 577	9 026	9 027	9 449	26 134
Фінансові витрати	6 535	240	0	10 975	0	58	87	116
Інші витрати	2 056	527	10 094	12 116	8 217	8 217	8 217	32 247
Фінансові результати до оподаткування	18 476	2 789	388	(6 221)	1 156	(2 454)	(4 395)	(5 149)
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0	0	0	155	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	(6 376)	1 156	(2 454)	(4 395)	(5 149)

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 жовтня 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 лютого 2013 року (зліва на право: будинок №8, будинок №9)

Джерело: <http://chayka.org.ua>