

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-017 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:	іменні цільові облігації
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 обігу:	серії А – з 06.11.2006 по 01.12.2007 рр.; серії В – з 06.11.2006 по 01.09.2009 рр.
Термін розміщення:	серії А – з 06.11.2006 по 15.10.2007 рр.; серії В – з 06.11.2006 по 15.10.2007 рр.
Термін погашення:	серії А – з 02.12.2007 по 01.02.2008 рр.; серії В – з 02.09.2009 по 01.11.2009 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.08.2006 р.
Дата оновлення:	14.09.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB-</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Укргаз» за II квартал 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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 р.	15.06.2007 р.	23.03.2010 р.	27.05.2010 р.	14.09.2010 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	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 понад 80 тис. кв. м нерухомості 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 30.06.2010 р. – 84,5%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій С-G та частково серії В.

### **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 роки), що призвело до несвоєчасного виконання зобов'язань за облігаціями серії В;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
Активи	473 947,4	632 482,7	488 117,0	380 747	371 999	335 525
Власний капітал	6 044,5	10 862,9	29 339,0	32 128	32 934	32 684
Дебіторська заборгованість	377 820,1	270 942,2	111 438,0	133 418	98 766	65 416
Кредиторська заборгованість	4,5	12 634,1	5 086,0	17 736	16 528	12 736
Запаси	76 565,6	313 902,1	344 333,0	184 205	185 464	175 053

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007 р.	2008 р.	2009	3 міс. 2010 р.	6 міс. 2010 р.
Валовий прибуток (збиток)	113 834,2	179 405,6	(19 555)	5 861	6 313
Операційний прибуток (збиток)	19 160,0	26 998,0	(26 922)	4 130	3 174
Чистий прибуток (збиток)	4 818,0	18 476,0	2 789	805	555

Основними напрямками діяльності компанії є залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «Укргаз» як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва житлового комплексу в Київській області с. Чайки по вул. Лобановського, 1. Для реалізації будівельного проекту були випущені облігації серій А-Г.

Будівництво житлового комплексу передбачається здійснювати трьома чергами:

- I черга будівництва – реконструкція блоків «А», «Б», «В», «Г», будівництво трьох 9-поверхових 2-секційних житлових будинків (№№ 11, 12, 13), реконструкція наявної споруди під дитсадок та центр дитячої творчості, влаштування підземної автостоянки на 264 машино-місця та автостоянки, реконструкція наявних котельні та трансформаторної підстанції;
- II черга будівництва – будівництво восьми нових одно- та двосекційних 13-17-поверхових житлових будинків (№№ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10), дитяча дошкільна установа;
- III черга будівництва – реконструкція 9-поверхового житлового будинку № 2, реконструкція наявних споруд під заклад громадського харчування.

У грудні 2007 року ТОВ «Укргаз» ввело в експлуатацію першу чергу будівництва: усі блоки головного корпусу, а також новозбудовані житлові будинки №№ 11, 12, 13, центр дитячої творчості, підсобні об'єкти та приміщення, відкриту автостоянку, яка входить до складу земель першої черги будівництва. Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 14 грудня 2007 року.

Будівництво другої та третьої черг розпочалося у червні 2007 року. Ступінь будівельної готовності другої черги, за даними компанії, станом на 30.06.2010 р. складає 84,5% (станом на 31.03.2010. – 80,5%). На сьогодні проводяться роботи зі зведення залізобетонних каркасів будинків, цегляна кладка, встановлення вікон, дверей, зовнішні та внутрішні роботи та інші роботи, зокрема роботи з будівництва ж/б№8 та ж/б№10 знаходяться на початковій стадії (відповідно облаштування фундаменту та зведення каркасу на рівні 12 поверху). Плановий термін введення житлового комплексу «Чайка» в експлуатацію – II квартал 2009 року, змінений термін – 2010-2011 рік, зокрема житловий будинок №8 – III квартал 2011 року, житловий будинок №10 – IV квартал 2010 року).

Протягом I півріччя 2010 року спад у будівельній галузі Київської області уповільнився, про що свідчить зниження обсягів будівництва на 31,6% проти 58,9% у I півріччі 2009 року. Всього у січні-червні 2010 року, будівельними організаціями Київської області виконано будівельних робіт на суму 442,9 млн. грн. Ситуація на первинному ринку нерухомості, у II кварталі 2010 року залишається складною. У

забудовників, як і раніше, спостерігаються проблеми із залученням фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що не дає підстав для поживлення ринку. Тому перспективи розвитку ринку житлової нерухомості Київської області у 2010 році залишаються неоднозначними. З однієї сторони наведені вище фактори будуть стримувати подальший розвиток, з іншої – значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитування можуть вплинути на поживлення попиту на нерухомість. Поява нових будівельних проектів на ринку у 2010 році малоімовірна, оскільки, зважаючи на дефіцит фінансування та скорочення попиту, будівельники будуть намагатися реалізовувати вже існуючі проекти.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Укргаз» скоротилася на 9.8% (з 371 999,0 тис. грн. до 335 525,0 тис. грн.). Основними складовими активу товариства виступають товаро-матеріальні запаси, а саме витрати за інвестиційно-будівельним проектом та введені в експлуатацію об'єкти, а також дебіторська заборгованість товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець II кварталу 2010 року були довгострокові зобов'язання товариства, які представлені розміщеними цільовими облігаціями. В результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 міс. 2010 року ТОВ «Укргаз» отримало чистий прибуток у розмірі 555,0 тис. грн.

У зв'язку із введенням в експлуатацію житлових будинків першої черги будівництва, облігації серії А були погашені Емітентом шляхом передачі їх власникам житлових та нежитлових приміщень. Згідно з Розпорядженням ДКЦПФР №91-С-О від 12 травня 2008 року скасована реєстрація випуску облігацій серії А.

01.11.2009 р. закінчився строк погашення облігацій серії В. Згідно ухвали Голосіївського районного суду м. Києва від 30.10.2009 р. за позовом фізичної особи зупинено обіг та погашення облігацій серії В. Зобов'язання за облігаціями серії В, які обліковуються в балансі товариства, станом на 30.06.2010 р. становили 161 222,7 тис. грн.

ТОВ «Укргаз» розмістило облігації серій С-Г в повному обсязі. За даними представників відбулося погашення окремих серій облігацій (Е, F, G). Погашення інших серій не відбувається через те, що об'єкти для фінансування будівництва яких вони випускалися, своєчасно не введені в експлуатацію.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Укргаз» підтверджено на рівні **uaB-**, прогноз «стабільний».

**Голова рейтингового комітету**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А. Г. Кулик***

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

***Р. І. Смаковський***

## Додатки



Додаток до рейтингового звіту №1

Дані балансу ТОВ «Укргаз», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	30.06.2010 р.
<b>I. Необоротні активи</b>						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	0,0	0,0	5,0	7	7	6
Незавершене будівництво	10 266,3	10 266,3	10 266,0	0	0	0
Основні засоби:						
залишкова вартість	369,7	352,2	6 981,0	10 583	10 343	5 924
первісна вартість	494,1	649,1	7 952,0	13 011	13 051	7 084
знос	124,4	296,9	971,0	2 428	2 708	1 161
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0	4 587	4 587
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	9 407	9 407	9 407
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	35 598	35 598	35 597
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>10 636,0</b>	<b>10 618,5</b>	<b>17 252,0</b>	<b>55 595</b>	<b>59 942</b>	<b>55 521</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	76 563,9	313 902,1	48,0	1 902	2 058	1 114
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0	0	0
незавершене виробництво	0,0	0,0	221 870,0	111 825	117 327	86 469
готова продукція	1,7	0,0	122 415,0	70 478	66 079	87 470
товари	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	1 217	1 217	1 217
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	0,0	55,8	1 995,0	23 552	16 762	35 216
первісна вартість	0,0	55,8	1 995,0	23 552	16 762	35 216
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	8 043,2	31 092,8	69 367,0	22 633	12 269	9 096
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0	0	0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	22 004	18 752	4 143
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	369 776,9	239 793,6	40 076,0	65 229	50 983	16 988
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	551	551	551
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	1 444,4	10 872,7	13 034,0	1 560	2 024	1 126
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші оборотні активи	7 481,3	26 143,8	2 054,0	4 191	4 317	4 122
<b>Усього за розділом II</b>	<b>463 311,4</b>	<b>621 860,8</b>	<b>470 859,0</b>	<b>325 142</b>	<b>292 339</b>	<b>247 486</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>3,4</b>	<b>6,0</b>	<b>10</b>	<b>19 718</b>	<b>32 519</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>473 947,4</b>	<b>632 482,7</b>	<b>488 117,0</b>	<b>380 747</b>	<b>371 999</b>	<b>335 525</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.	31.03.2010 р.	31.03.2010 р.
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	10 815,7	10 815,7	10 816,0	10 816,0	10 816,0	10 816,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 771,2)	47,2	18 523,0	21 312,0	22 118,0	21 868,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>6 044,5</b>	<b>10 862,9</b>	<b>29 339,0</b>	<b>32 128,0</b>	<b>32 934,0</b>	<b>32 684,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
Довгострокові кредити банків	467 898,4	601 616,2	3 137,0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	380 159,0	282 804	281 274	258 932
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>467 898,4</b>	<b>601 616,2</b>	<b>383 296,0</b>	<b>282 804</b>	<b>281 274</b>	<b>258 932</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	12 000,0	12 000,0	12 000,0	12 000,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2,4	12 624,9	4 652,0	17 702,0	16 428,0	12 631,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,4	0,0	406,0	0,0	6,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0		0	0	0
зі страхування	0,3	9,2	28,0	34	53	57
з оплати праці	-0,6	0,0	0,0	0	41	48
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	0,0	7 369,5	58 396,0	36 078	29 263	19 173
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>4,5</b>	<b>20 003,6</b>	<b>75 482,0</b>	<b>65 814</b>	<b>57 791</b>	<b>43 909</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>473 947,4</b>	<b>632 482,7</b>	<b>488 117,0</b>	<b>380 747</b>	<b>371 999</b>	<b>335 525</b>

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

Стаття	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 112,0	186 717,0	220 234	15 166	77 002
Податок на додану вартість	9,0	16 619,0	36 706	2 528	12 815
Акцизний збір	0,0	0,0	0	0	0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	4 368	0	0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 103,0	170 097,0	179 160	12 638	64 187
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	98 483,0	198 715	6 777	57 874
<b>Валовий:</b>					
прибуток	8 103,0	71 614,0	-	5 861	6 313
збиток	-	-	198 715	-	0
Інші операційні доходи	93 107,0	15 697,0	1 660	0	4 127
Адміністративні витрати	3 647,0	4 125,0	8 229	1 731	3 140
Витрати на збут	0,0	0,0	0	0	0
Інші операційні витрати	78 402,0	56 187,0	798	0	4 126
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>					
прибуток	19 160,0	26 998,0	-	4 130	3 174
збиток	-	-	26 922	-	-
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0	-	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	6 841	152	256
Інші доходи	12 625,0	69,0	23 637	(2 738)	(2 875)
Фінансові витрати	14 337,0	6 535,0	240	739	0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0	0	0
Інші витрати	12 630,0	2 056,0	527	0	0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>					
прибуток	4 818,0	18 478,0	2 789	805	555
збиток	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	0,0	0,0	0	0	0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>					
прибуток	4 818,0	18 476,0	2 789	805	555
збиток	-	-	-	-	-
Надзвичайні:					
доходи	0,0	0,0	0	0	0
витрати	0,0	0,0	0	0	0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0	0	0
<b>Чистий:</b>					
<b>прибуток</b>	<b>4 818,0</b>	<b>18 476,0</b>	<b>2 789</b>	<b>805</b>	<b>555</b>
<b>збиток</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Перша черга житлового комплексу в Київській області с. Чайки по вул. Лобановського, 1



Будівництво житлового комплексу (II черга) в Київській області с. Чайки по вул. Лобановського, 1 станом на кінець березня 2010 р. та на кінець травня 2010 р.



Будівництво житлового комплексу (II черга) в Київській області с. Чайки по вул. Лобановського, 1 станом на вересень 2010 р.