

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-024 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 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:	15.06.2012 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Укргаз» за I квартал 2012 року, 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	31.05.2011	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	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	підтвердження	зниження

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 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 31.03.2012 р. – 90%), приміщення якої 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 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	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Активи	488 117	380 747	310 270	294 796	289 890	272 361	255 107
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	17 198
Запаси	344 333	184 205	193 515	176 419	172 126	158 344	143 414
Дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	56 421	48 846	49 886	53 660
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	38 177	38 424	27 163	28 319
Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	227 990	211 224	158 103	138 331
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	13 853	26 232	25 432	819

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	23 648	39 149	61 458	74 881	19 508
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 555)	15 794	4 370	8 495	6 301	8 657	3 732
Операційний прибуток (збиток)	26 999	(26 922)	1 435	3 747	7 222	4 472	4 266	347
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	3 756	4 638	4 885	(6 376)	1 156

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

ТОВ «Укргаз» зареєстровано Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 24 жовтня 2002 року.

Основним напрямом діяльності ТОВ «Укргаз» 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 «I-B», Блок «I-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 будівництва. 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 31.03.2012 р. ступінь будівельної готовності будинку №8 становила 10%, будинку №9 – 30%. В цілому ступінь будівельної готовності II черги житлового комплексу станом на кінець березня 2012 року складав 90%.

Протягом I кварталу 2012 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 2 476,0 млн. грн., що на 2,7% більше ніж за відповідний період 2011 року. Проте, необхідно відмітити, що протягом I кварталу 2012 року спостерігалось значне уповільнення темпів зростання цього показника (за підсумками січня поточного року зростання обсягу виконаних будівельних робіт становило 13,4% у порівнянні з січнем 2011 року). Уповільнення темпів зростання обсягу виконаних будівельних робіт частково пов'язано з фактичним завершенням реалізації крупних інфраструктурних проектів у рамках підготовки до Євро-2012.

За даними Головного управління статистики, станом на 01.01.2012 р. у м. Києві налічувалося 568 об'єктів, які знаходилися в стадії незавершеного будівництва. Кількість незавершених об'єктів у порівнянні з попереднім періодом обліку зросла на 99 одиниць або на 21%. У січні–березні 2012 року за рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду в місті введено в експлуатацію 157 житлових будинків загальною площею 178,8 тис. кв. м, що на 14,4% більше, ніж за I квартал 2011 року.

Станом на 31.03.2012 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» становила 255 107,0 тис. грн. Скорочення валюти балансу на 17 254,0 тис. грн. протягом I кварталу було пов'язано з реалізацією готових об'єктів нерухомості, в пасиві – з погашенням облігацій власного випуску. У I кварталі 2012 року джерелами

формування активів підприємства виступали: власний капітал – 11%; позикові та залучені ресурси – 89%.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу склав 28 319,0 тис. грн. (+1 156,0 тис. грн. протягом I кварталу за рахунок прибуткової діяльності), при цьому статутний капітал дорівнював 10 816,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець I кварталу 2012 року представлені коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 138 331,0 тис. грн. або 54% валюти балансу. Крім того, залучені ресурси представлені зобов'язаннями за виданими векселями, закладними (24 951,0 тис. грн.), а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири – 49 260,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлені:

- здійсненими капітальними інвестиціями – 65 866,0 тис. грн. або 26% валюти балансу (переважно витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);
- основними засобами - 5 457,0 тис. грн. або 2% валюти балансу;
- готовими об'єктами нерухомості – 77 058,0 тис. грн. або 30% валюти балансу;
- витратами майбутніх періодів - 30 288,0 тис. грн. (12% валюти балансу, витрати майбутніх періодів, пов'язані з будівництвом).

На більш ліквідні активи, а саме на поточну дебіторську заборгованість (56 983,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (1 420,0 тис. грн.) приходилось 23% валюти балансу.

У I кварталі 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 1 156,0 тис. грн. Прибуткова діяльність підприємства була забезпечена насамперед за рахунок продажу нерухомості та цінних паперів.

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. Проте, облігації не були погашені, у зв'язку з затримкою у проведенні будівельних робіт. Зобов'язання за облігаціями серії В, які обліковувались на балансі підприємства, станом на 31.03.2012 р. становили 89 354,2 тис. грн. (протягом I кварталу 2012 року облігації погашено на суму 8 519,6 тис. грн.).

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

Станом на 31.03.2012 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 48 976,5 тис. грн. (протягом I кварталу 2012 року облігації погашено на суму 11 252,4 тис. грн.), у т.ч. серії С – 22 187,6 тис. грн., серії D – 15 829,1 тис. грн., серії E – 2 006,2 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 знижено до рівня **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***



## **Додатки**

**Балансові дані ТОВ «Укргаз», тис. грн.**

	2008	2009	2010	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
<b>Актив</b>							
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>17 252</b>	<b>55 595</b>	<b>31 482</b>	<b>20 609</b>	<b>20 507</b>	<b>20 415</b>	<b>22 665</b>
Нематеріальні активи	5	7	9	5	3	2	2
Незавершені капітальні інвестиції	10 266	0	0	8	8	8	8
Основні засоби	6 981	10 583	1 674	3 398	3 298	3 207	5 457
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>244 974</b>	<b>236 390</b>	<b>219 218</b>	<b>199 714</b>
Запаси:							
виробничі запаси	48	1 902	127	135	261	127	127
незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	76 089	92 063	63 505	65 866
готова продукція	122 415	70 478	100 310	100 195	79 802	94 349	77 058
Векселі одержані	0	1 217	1 217	1 217	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 995	23 552	36 179	34 601	34 192	33 273	32 418
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	69 367	22 633	12 386	7 759	4 105	3 354	474
Інша поточна дебіторська заборгованість	40 076	65 229	7 531	9 153	6 858	9 568	17 919
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	6 240	13 115	8 115	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	5 894	2 303	2 873	1 420
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 732	1 359	1 945	1 220
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>29 213</b>	<b>30 288</b>	<b>30 288</b>	<b>30 288</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 705</b>	<b>2 440</b>	<b>2 440</b>
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 747</b>	<b>310 270</b>	<b>294 796</b>	<b>289 890</b>	<b>272 361</b>	<b>255 107</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>29 339</b>	<b>32 128</b>	<b>32 516</b>	<b>38 177</b>	<b>38 424</b>	<b>27 163</b>	<b>28 319</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	26 338	26 585	15 324	16 480
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 949</b>	<b>49 260</b>	<b>49 260</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>383 296</b>	<b>282 804</b>	<b>257 418</b>	<b>227 990</b>	<b>211 224</b>	<b>158 103</b>	<b>138 331</b>
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	227 990	211 224	158 103	168 331
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>75 482</b>	<b>65 814</b>	<b>20 337</b>	<b>28 629</b>	<b>34 293</b>	<b>37 835</b>	<b>39 197</b>
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	13 688	25 704	25 156	24 951
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	107	471	248	692
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	406	0	3 087	4	4	8	87
зі страхування	28	34	36	32	31	20	18
з оплати праці	0	0	0	22	22	0	22
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	14 776	8 061	12 403	13 427
<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>294 796</b>	<b>289 890</b>	<b>272 361</b>	<b>255 107</b>

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

Стаття	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>170 097</b>	<b>179 160</b>	<b>101 677</b>	<b>23 648</b>	<b>39 149</b>	<b>61 458</b>	<b>74 881</b>	<b>19 508</b>
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	19 277	30 654	55 157	66 224	15 776
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>71 614</b>	<b>(19 55)</b>	<b>15 794</b>	<b>4 370</b>	<b>8 495</b>	<b>6 301</b>	<b>8 657</b>	<b>3 732</b>
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	2	7	9	40	86
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	616	1 053	1 598	1 971	318
Витрати на збут	0	0	0	0	12	26	38	10
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	9	214	214	2 422	3 143
<b>Фінансові результати від операційної діяльності</b>	<b>26 99</b>	<b>(26 922)</b>	<b>1 435</b>	<b>3 747</b>	<b>7 222</b>	<b>4 472</b>	<b>4 266</b>	<b>347</b>
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	9	22	28	27	0
Інші доходи	69	23 637	3 125	0	6 589	7 577	12 577	9 026
Фінансові витрати	6 535	240	0	0	0	0	10 975	0
Інші витрати	2 056	527	10 094	–	9 196	7 192	12 116	8 217
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>3 756</b>	<b>4 638</b>	<b>4 885</b>	<b>(6 221)</b>	<b>1 156</b>
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0	0	0	0	0	0	155	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>3 756</b>	<b>4 638</b>	<b>4 885</b>	<b>(6 376)</b>	<b>1 156</b>



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)