

## **Рейтинговий звіт UGAZ 002-011 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 С-Г – 110 675 038,00 грн. на загальну суму: 110 675 038,00 грн.
Кількість облігацій:	серії С-Г – 2 318 811 шт. загальна кількість: 2 318 811 шт.
Термін обігу:	серії С-Г – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та отримання Емітентом свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій – по 30.11.2009 р. включно.
Термін розміщення:	серії С-Г – з 01.11.2007 р. по 31.10.2008 р.
Термін погашення:	серії С-Г – з 01.12.2009 р. по 01.06.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	21.09.2007 р.
Дата оновлення:	17.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</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 III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, 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	21.09.2007 р.	28.02.2008 р.	04.06.2009р.	11.09.2009р.	17.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	ССС
Прогноз:	позитивний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaССС** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaССС 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 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 30.09.2009 р. – 66%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій С-Г 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 очікувано призведе до несвоєчасного погашення облігацій серій С-Г та невиконанням 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.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
Активи	473 947,4	632 482,7	488 117,0	490 978,0	467 666,0	477 630
Власний капітал	6 044,5	10 862,9	29 339,0	85 816,0	43 951,0	46 390
Дебіторська заборгованість	377 820,1	270 942,2	111 438,0	116 631,0	130 361,0	156 861
Кредиторська заборгованість	4,5	12 634,1	5 086,0	3 915,0	3 199,0	1 150
Запаси	76 565,6	313 902,1	344 333,0	345 729,0	303 377,0	275 057

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.	9 міс. 2009 р.
Валовий прибуток (збиток)	113 834,2	179 405,6	1 626,0	3 815,0	(11 841)
Операційний прибуток (збиток)	19 160,0	26 998,0	(737,0)	1 015,0	(16 851)
Чистий прибуток (збиток)	4 818,0	18 476,0	56 477,0	14 612,0	17 051

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.

На сьогодні 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-Ф.

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 30.09.2009 р. складає 66% (станом на 30.06.2009 р. – 63%). На сьогодні проводяться роботи зі зведення залізобетонних каркасів будинків, цегляна кладка, встановлення вікон, дверей, зовнішні та внутрішні роботи та інші роботи, зокрема роботи зі зведення паркінгу знаходяться на завершальній стадії, роботи з будівництва ж/б№8 та ж/б№10 знаходяться на початковій стадії (зведення першого поверху каркасу будівлі). 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, паркінг – I квартал 2010 року).

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні-вересні 2009 року будівельними підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 930,7 млн. грн., що становить 42,2% від обсягів будівництва у відповідному періоді попереднього року.

Так, за результатами зазначеного періоду 2009 року в Київській області обсяг введеного житла склав 256,8 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 56,9%. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Укргаз» збільшилася на 2,1% (з 467 666,0 тис. грн. до 477 630,0 тис. грн.). Збільшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зростанням основних засобів, дебіторської заборгованості та залишків грошових коштів на рахунках товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець вересня 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, які представлені розміщеними цільовими облігаціями та банківською позицією. В результаті фінансово-господарської діяльності протягом 9 місяців 2009 року ТОВ «Укргаз» отримало чистий прибуток у розмірі 17 051,0 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.

Станом на 30.09.2009 р. ТОВ «Укргаз» розмістило облігації серій С-Г в повному обсязі.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Укргаз» знижено до рівня **uaCCC**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «Укргаз», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	0,0	0,0	5,0	2,0	1,0	9,0
Незавершене будівництво	10 266,3	10 266,3	10 266,0	10 266,0	10 266,0	10 266,0
Основні засоби:						
залишкова вартість	369,7	352,2	6 981,0	8 049,0	8 999,0	11 106,0
первісна вартість	494,1	649,1	7 952,0	9 404,0	10 620,0	13 129,0
знос	124,4	296,9	971,0	1 355,0	1 621,0	2 023,0
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	757,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	9 407,0	9 407,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	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>19 074,0</b>	<b>28 673,0</b>	<b>30 788</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	76 563,9	313 902,1	48,0	172,0	1 488,0	1 800,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	221 870,0	225 795,0	183 374,0	153 063,0
готова продукція	1,7	0,0	122 415,0	119 762,0	118 515,0	120 194
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	1 217,0	1 217,0	1 217,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	0,0	55,8	1 995,0	2 312,0	2 391,0	21 643,0
первісна вартість	0,0	55,8	1 995,0	2 312,0	2 391,0	21 643,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	8 043,2	31 092,8	69 367,0	70 926,0	71 690,0	65 899,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	9 240,0	23 789,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	369 776,9	239 793,6	40 076,0	43 393,0	47 040,0	45 530,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	1 444,4	10 872,7	13 034,0	5 942,0	1 292,0	8 568,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	14,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	7 481,3	26 143,8	2 054,0	2 363,0	2 738,0	5 130,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>463 311,4</b>	<b>621 860,8</b>	<b>470 859,0</b>	<b>471 896,0</b>	<b>438 985,0</b>	<b>446 833,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>3,4</b>	<b>6,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>9,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>473 947,4</b>	<b>632 482,7</b>	<b>488 117,0</b>	<b>490 978,0</b>	<b>467 666,0</b>	<b>477 630,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.	30.09.2009 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	75 000,0	33 135,0	35 574,0
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>85 816,0</b>	<b>43 951,0</b>	<b>46 390,0</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	1 116,0	1 116,0	595,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	380 159,0	380 159,0	390 159,0	380 159,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	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>381 275,0</b>	<b>391 275,0</b>	<b>380 754,0</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	3 775,0	3 089,0	1 056,0
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	12,0	9,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0		1,0	1,0	1,0
зі страхування	0,3	9,2	28,0	72,0	52,0	51,0
з оплати праці	-0,6	0,0	0,0	55,0	48,0	42,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	7 369,5	58 396,0	7 972,0	17 241,0	37 336,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>4,5</b>	<b>20 003,6</b>	<b>75 482,0</b>	<b>23 887,0</b>	<b>32 440,0</b>	<b>50 486</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</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>БАЛАНС</b>	<b>473 947,4</b>	<b>632 482,7</b>	<b>488 117,0</b>	<b>490 978,0</b>	<b>467 666,0</b>	<b>477 630,0</b>

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

Стаття	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс 2009	9 міс 2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 112,0	186 717,0	3 090,0	9 407,0	45 358,0
Податок на додану вартість	9,0	16 619,0	515,0	1 568,0	7 559,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	2 173,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 103,0	170 097,0	2 575,0	7 839,0	35 626,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	98 483,0	949,0	4 024,0	47 467,0
<b>Валовий:</b>					
прибуток	8 103,0	71 614,0	1 626,0	3 815,0	-
збиток	-	-	-	-	(11 841,0)
Інші операційні доходи	93 107,0	15 697,0	888,0	1 063,0	1 384,0
Адміністративні витрати	3 647,0	4 125,0	1 626,0	3 326,0	5 710,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	78 402,0	56 187,0	1 625,0	537,0	684,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>					
прибуток	19 160,0	26 998,0	-	1 015,0	-
збиток	-	-	737,0	-	16 851,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	57 281,0	57 281,0	57 281,0
Інші доходи	12 625,0	69,0	0,0	5 115,0	120 899,0
Фінансові витрати	14 337,0	6 535,0	67,0	81,0	47 052,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	12 630,0	2 056,0	0,0	48 718,0	97 226,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>					
прибуток	4 818,0	18 478,0	56 477,0	14 612,0	17 051,0
збиток	-	-	-	-	-
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>					
прибуток	4 818,0	18 476,0	56 477,0	14 612,0	17 051,0
збиток	-	-	-	-	-
Надзвичайні:					
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>					
<b>прибуток</b>	<b>4 818,0</b>	<b>18 476,0</b>	<b>56 477,0</b>	<b>14 612,0</b>	<b>17 051,0</b>
<b>збиток</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Додаток до рейтингового звіту №3



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 27.04.2009 р.



Будівництво житлового комплексу (II черга) в Київській області с. Чайки по вул. Лобановського, 1 станом на 01.08.2009 р.



Будівництво житлового комплексу (II черга) в Київській області с. Чайки по вул. Лобановського, 1 станом на середину листопада 2009 р