

## **Рейтинговий звіт UGAZ 002-023 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:	11.12.2012 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 III квартал та 9 місяців 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	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
<b>Дата</b>	<b>11.12.2012</b>								
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC								
Прогноз	стабільний								
Рейтингова дія	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 30.09.2012 р. – близько 94%), 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
Активи	488 117	380 747	310 270	272 361	255 107	251 897	260 293
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	17 198	17 198	17 198
Запаси	344 333	184 205	193 515	158 344	143 414	149 204	154 361
Дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	49 886	53 660	48 774	48 660
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	27 163	28 319	24 709	22 768
Довгострокові зобов'язання	383 296	282 804	257 418	158 103	138 331	132 105	127 499
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	25 432	819	6 288	6 653

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	61 458	74 881	19 508	25 346	32 505
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 555)	15 794	6 301	8 657	3 732	1 821	3 052
Операційний прибуток (збиток)	26 999	(26 922)	1 435	4 472	4 266	347	(3 206)	(5 540)
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	4 885	(6 376)	1 156	(2 454)	(4 395)

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. 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 30.09.2012 р. загальний ступінь будівельної готовності II черги житлового комплексу складає близько 94% (станом на 30.06.2012 р. - 90%).

**Фінансові показники** Станом на 30.09.2012 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 260 293,0 тис. грн. Зростання на 3,3% протягом III кварталу було пов'язано, насамперед зі здійсненням капітальних витрат на реалізацію будівельного проекту, у пасиві – з видачею підприємством векселів. У III кварталі 2012 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 8,7%; позикові та залучені ресурси – 91,3%.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу складає 22 768,0 тис. грн. (-1 941,0 тис. грн. протягом III 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 III кварталу 2012 року представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 127 499,0 тис. грн. або 49,0% валюти балансу. Крім того, залучені ресурси представлено зобов'язаннями за виданими векселями, закладними - 36 355,0 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 – 111 988,0 тис. грн. (у т.ч. витрати майбутніх періодів) або 43,0% активів (переважно витрати, пов'язані з реалізацією

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

- основними засобами – 5 249,0 тис. грн. (2,0% активів);

- готовими об'єктами нерухомості – 68 488,0 тис. грн. (26,3% активів).

На більш ліквідні активи, а саме на поточну дебіторську заборгованість (48 660,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (2 388,0 тис. грн.) приходилось 18,7% та 1,0% валюти балансу відповідно.

За підсумками 9 місяців 2012 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 4 395,0 тис. грн. Збиткова діяльність підприємства була зумовлена, насамперед здійсненими витратами, пов'язаними з організацією будівельного процесу, оплатою праці тощо.

**Боргові інструменти** Протягом III 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 III кварталу 2012 року облігації 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 30.09.2012 р. становили 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 30.09.2012 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 41 149,3 тис. грн. (протягом III кварталу 2012 року облігації погашено на суму 2 642,4 тис. грн.), у т.ч. серії С – 21 553,3 тис. грн., серії D – 8 704,6 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 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 **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	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>17 252</b>	<b>55 595</b>	<b>31 482</b>	<b>20 415</b>	<b>22 665</b>	<b>22 551</b>	<b>22 455</b>
Нематеріальні активи	5	7	9	2	2	1	0
Незавершені капітальні інвестиції	10 266	0	0	8	8	8	8
Основні засоби	6 981	10 583	1 674	3 207	5 457	5 344	5 249
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>219 218</b>	<b>199 714</b>	<b>201 104</b>	<b>209 595</b>
Виробничі запаси	48	1 902	127	127	127	188	196
Незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	63 505	65 866	73 735	85 677
Готова продукція	122 415	70 478	100 310	94 349	77 058	75 281	68 488
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	32 418	30 424	31 298
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	69 367	22 633	12 386	3 354	474	1 519	1 209
Інша поточна дебіторська заборгованість	40 076	65 229	7 531	9 568	17 919	13 982	13 304
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	8 115	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	2 873	1 420	1 346	2 388
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 945	1 220	1 780	4 186
<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>26 310</b>	<b>26 311</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 440</b>	<b>2 440</b>	<b>1 932</b>	<b>1 932</b>
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 747</b>	<b>310 270</b>	<b>272 361</b>	<b>255 107</b>	<b>251 897</b>	<b>260 293</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>29 339</b>	<b>32 128</b>	<b>32 516</b>	<b>27 163</b>	<b>28 319</b>	<b>24 709</b>	<b>22 768</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	15 324	16 480	12 870	10 929
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 260</b>	<b>49 260</b>	<b>45 698</b>	<b>45 698</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>383 296</b>	<b>282 804</b>	<b>257 418</b>	<b>158 103</b>	<b>138 331</b>	<b>132 105</b>	<b>127 499</b>
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	158 103	168 331	132 105	127 499
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>75 482</b>	<b>65 814</b>	<b>20 337</b>	<b>37 835</b>	<b>39 197</b>	<b>49 385</b>	<b>64 328</b>
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	25 156	24 951	24 815	36 355
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	248	692	6 186	6 608
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	406	0	3 087	8	87	67	4
зі страхування	28	34	36	20	18	16	18
з оплати праці	0	0	0	0	22	19	23
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	12 403	13 427	18 282	21 320
<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>272 361</b>	<b>255 107</b>	<b>251 897</b>	<b>260 293</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Стаття	2008	2009	2010	9 міс. 2011	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>170 097</b>	<b>179 160</b>	<b>101 677</b>	<b>61 458</b>	<b>74 881</b>	<b>19 508</b>	<b>25 346</b>	<b>32 505</b>
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	55 157	66 224	15 776	23 525	29 453
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>71 614</b>	<b>(19 55)</b>	<b>15 794</b>	<b>6 301</b>	<b>8 657</b>	<b>3 732</b>	<b>1 821</b>	<b>3 052</b>
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	9	40	86	163	295
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	1 598	1 971	318	623	1 074
Витрати на збут	0	0	0	26	38	10	19	1
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	214	2 422	3 143	4 548	7 812
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>26 99</b>	<b>(26 922)</b>	<b>1 435</b>	<b>4 472</b>	<b>4 266</b>	<b>347</b>	<b>(3 206)</b>	<b>(5 540)</b>
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	28	27	0	0	0
Інші доходи	69	23 637	3 125	7 577	12 577	9 026	9 027	9 449
Фінансові витрати	6 535	240	0	0	10 975	0	58	87
Інші витрати	2 056	527	10 094	7 192	12 116	8 217	8 217	8 217
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>4 885</b>	<b>(6 221)</b>	<b>1 156</b>	<b>(2 454)</b>	<b>(4 395)</b>
Податок на прибуток від звичайної діяльності	0	0	0	0	155	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>4 885</b>	<b>(6 376)</b>	<b>1 156</b>	<b>(2 454)</b>	<b>(4 395)</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 жовтня 2012 року (зліва на право: будинок №8, будинок №9)

Джерело: <http://chayka.org.ua>