

Рейтинговий звіт UGAZ 001-015 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 облигації
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 облигації:	серії А-В – 30,00 грн.
Кількість облигацій:	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:	23.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB-
Прогноз:	стабільний

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 IV квартал та 2009 рік 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	28.08.2006 р.	15.06.2007 р.	11.09.2009 р.	17.12.2009 р.	23.03.2010 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 31.12.2009 р. – 72,4%, 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:

- 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.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
Активи	473 947,4	632 482,7	488 117,0	477 630	380 747
Власний капітал	6 044,5	10 862,9	29 339,0	46 390	32 128
Дебіторська заборгованість	377 820,1	270 942,2	111 438,0	156 861	133 418
Кредиторська заборгованість	4,5	12 634,1	5 086,0	1 150	17 736
Запаси	76 565,6	313 902,1	344 333,0	275 057	184 205

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	9 міс. 2009 р.	2009
Валовий прибуток (збиток)	113 834,2	179 405,6	(11 841)	(19 555)
Операційний прибуток (збиток)	19 160,0	26 998,0	(16 851)	(26 922)
Чистий прибуток (збиток)	4 818,0	18 476,0	17 051	2 789

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-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 31.12.2009 р. складає 72.4% (станом на 30.09.2009 р. – 66%). 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 (відповідно облаштування фундаменту та зведення каркасу на рівні 3-4 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, паркінг – I квартал 2010 року).

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку київської області засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних будівельними підприємствами області, які працювали у 2009р., виконано будівельних робіт на

суму 1 355,7 млн. грн., що у порівняльних цінах становить 46,2% до обсягів будівництва у 2008р. Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Київській області введено в експлуатацію 680,1 тис. кв. м. загальної площі житла, що на 41,6% менше, ніж за 2008р. Частка індивідуального житлового будівництва у 2009р. становила 50,9% від загального обсягу введеного житла. Порівняно з 2008р. обсяг житла введеного індивідуальними забудовниками скоротився на 61,9%. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Укргаз» скоротилася на 20,28% (з 477 630,0 тис. грн. до 380 746,0 тис. грн.). Скорочення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно зменшенням товаро-матеріальних запасів, а саме витрат за інвестиційно-будівельним проектом та введеними в експлуатацію об'єктами. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, які представлені розміщеними цільовими облігаціями. В результаті фінансово-господарської діяльності протягом 2009 року ТОВ «Укргаз» отримало чистий прибуток у розмірі 2 789,0 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 31.12.2009 р. ТОВ «Укргаз» розмістило облігації серій С-Г в повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Укргаз» підтверджено на рівні **uaB-**, 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.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:					
залишкова вартість	0,0	0,0	5,0	9,0	7
Незавершене будівництво	10 266,3	10 266,3	10 266,0	10 266,0	0
Основні засоби:					
залишкова вартість	369,7	352,2	6 981,0	11 106,0	10 583
первісна вартість	494,1	649,1	7 952,0	13 129,0	13 011
знос	124,4	296,9	971,0	2 023,0	2 428
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	9 407,0	9 407
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	35 598
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Усього за розділом I	10 636,0	10 618,5	17 252,0	30 788	55 595
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	76 563,9	313 902,1	48,0	1 800,0	1 902
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0
незавершене виробництво	0,0	0,0	221 870,0	153 063,0	111 825
готова продукція	1,7	0,0	122 415,0	120 194	70 478
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	1 217,0	1 217
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	0,0	55,8	1 995,0	21 643,0	23 552
первісна вартість	0,0	55,8	1 995,0	21 643,0	23 552
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	8 043,2	31 092,8	69 367,0	65 899,0	22 633
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	23 789,0	22 004
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	45 530,0	65 229
Поточні фінансові інвестиції	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	8 568,0	1 560
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Інші оборотні активи	7 481,3	26 143,8	2 054,0	5 130,0	4 191
Усього за розділом II	463 311,4	621 860,8	470 859,0	446 833,0	325 142
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	3,4	6,0	9,0	10
БАЛАНС	473 947,4	632 482,7	488 117,0	477 630,0	380 747

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	30.09.2009 р.	31.12.2009 р.
I. Власний капітал					
Статутний капітал	10 815,7	10 815,7	10 816,0	10 816,0	10 816,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 771,2)	47,2	18 523,0	35 574,0	21 312,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	6 044,5	10 862,9	29 339,0	46 390,0	32 128,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	467 898,4	601 616,2	3 137,0	595,0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	380 159,0	380 159,0	282 804
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
Усього за розділом III	467 898,4	601 616,2	383 296,0	380 754,0	282 804
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	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
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2,4	12 624,9	4 652,0	1 056,0	17 702,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,4	0,0	406,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0		1,0	0
зі страхування	0,3	9,2	28,0	51,0	34
з оплати праці	-0,6	0,0	0,0	42,0	0
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	37 336,0	36 078
Усього за розділом IV	4,5	20 003,6	75 482,0	50 486	65 814
V. Доходи майбутніх періодів					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0
БАЛАНС	473 947,4	632 482,7	488 117,0	477 630,0	380 747

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

Стаття	2007	2008	9 міс 2009	2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 112,0	186 717,0	45 358,0	220 234
Податок на додану вартість	9,0	16 619,0	7 559,0	36 706
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	2 173,0	4 368
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 103,0	170 097,0	35 626,0	179 160
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	98 483,0	47 467,0	198 715
Валовий:				
прибуток	8 103,0	71 614,0	-	-
збиток	-	-	(11 841,0)	198 715
Інші операційні доходи	93 107,0	15 697,0	1 384,0	1 660
Адміністративні витрати	3 647,0	4 125,0	5 710,0	8 229
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0
Інші операційні витрати	78 402,0	56 187,0	684,0	798
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	19 160,0	26 998,0	-	-
збиток	-	-	16 851,0	26 922
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	57 281,0	6 841
Інші доходи	12 625,0	69,0	120 899,0	23 637
Фінансові витрати	14 337,0	6 535,0	47 052,0	240
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0
Інші витрати	12 630,0	2 056,0	97 226,0	527
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	4 818,0	18 478,0	17 051,0	2 789
збиток	-	-	-	-
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0
Фінансові результати від звичайної діяльності:				
прибуток	4 818,0	18 476,0	17 051,0	2 789
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
Чистий:				
прибуток	4 818,0	18 476,0	17 051,0	2 789
збиток	-	-	-	-



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