

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-012 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:	04.06.2009 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 I квартал 2009 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.	21.09.2007 р.	20.05.2008 р.	12.03.2009 р.	04.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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 погашення облігацій серії А, які були випущені під фінансування житлових будинків першої черги будівництва житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці, шляхом передачі їх власникам житлових та нежитлових приміщень;
- досвідом введення в експлуатацію понад 80 тис. кв. м нерухомості шляхом реконструкції та спорудження житлових будинків;
- ступенем будівельної готовності житлових будинків другої та третьої черг житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (станом на 01.04.2009 р. – 58%), 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 другої та третьої черг житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (плановий термін введення в експлуатацію – II квартал 2009 року, змінений термін – II квартал 2010 року);
- перебуванням об'єкта незавершеного будівництва по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці (II-III черги будівництва) в заставі за банківським кредитом;
- 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	31.12.2005 р.	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	10 838,6	473 947,4	632 482,7	488 117,0	490 978,0
Власний капітал	10 811,9	6 044,5	10 862,9	29 339,0	85 816,0
Дебіторська заборгованість	35,9	377 820,1	270 942,2	111 438,0	116 631,0
Кредиторська заборгованість	1,7	4,5	12 634,1	5 086,0	3 915,0
Запаси	0,0	76 565,6	313 902,1	344 333,0	345 729,0

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

Показник	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Валовий прибуток (збиток)	113 834,2	179 405,6	1 626,0
Операційний прибуток (збиток)	19 160,0	26 998,0	(737,0)
Чистий прибуток (збиток)	4 818,0	18 476,0	56 477,0

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 01.04.2009 р. складає 58% (станом на 31.12.2008 р. – 51%). На сьогодні проводяться роботи зі зведення залізобетонних каркасів будинків, цегляна кладка та інші роботи. Плановий термін введення житлового комплексу «Чайка» в експлуатацію – II квартал 2009 року, змінений термін – II квартал 2010 року.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в січні-березні 2009 року будівельними підприємствами Київської області виконано будівельних робіт власними силами на 223,1 млн. грн., що на 58,4% менше, ніж у січні-березні 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у січні-березні 2009 року, порівняно з січнем-березнем 2008 року, відбулося за всіма основними видами

будівельної діяльності. Скоротили обсяги будівництва порівняно з січнем-березнем 2008 року підприємства 19 районів та 9 міст області.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом I кварталу 2008 року ТОВ «Укргаз» отримало чистий прибуток у розмірі 56 477,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 0,6% (з 488 117,0 тис. грн. до 490 978,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням капіталовкладень у реалізацію будівельного проекту, збільшенням дебіторської заборгованості та основних засобів товариства. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були власний капітал та довгострокові зобов'язання товариства (розміщені цільові облігації та банківська позика).

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «Укргаз» має заборгованість за банківськими кредитами у розмірі 13 116,0 тис грн. (2,6% джерел формування валюти балансу).

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «Укргаз» розмістило облігації у повному обсязі.

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.

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



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

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	0,0	0,0	5,0	2,0
Незавершене будівництво	10 266,3	10 266,3	10 266,0	10 266,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	369,7	352,2	6 981,0	8 049,0
первісна вартість	494,1	649,1	7 952,0	9 404,0
знос	124,4	296,9	971,0	1 355,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	757,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	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>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	76 563,9	313 902,1	48,0	172,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	221 870,0	225 795,0
готова продукція	1,7	0,0	122 415,0	119 762,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	1 217,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	0,0	55,8	1 995,0	2 312,0
первісна вартість	0,0	55,8	1 995,0	2 312,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	8 043,2	31 092,8	69 367,0	70 926,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	369 776,9	239 793,6	40 076,0	43 393,0
Поточні фінансові інвестиції	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
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	14,0
Інші оборотні активи	7 481,3	26 143,8	2 054,0	2 363,0
<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>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>3,4</b>	<b>6,0</b>	<b>8,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>473 947,4</b>	<b>632 482,7</b>	<b>488 117,0</b>	<b>490 978,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	10 815,7	10 815,7	10 816,0	10 816,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 771,2)	47,2	18 523,0	75 000,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	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>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	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>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	467 898,4	601 616,2	3 137,0	1 116,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	380 159,0	380 159,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	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>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	12 000,0	12 000,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	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
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	2,4	0,0	406,0	12,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	1,0
зі страхування	0,3	9,2	28,0	72,0
з оплати праці	-0,6	0,0	0,0	55,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	7 369,5	58 396,0	7 972,0
<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>V. Доходи майбутніх періодів</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>

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

Стаття	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 112,0	186 717,0	3 090,0
Податок на додану вартість	9,0	16 619,0	515,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 103,0	170 097,0	2 575,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	98 483,0	949,0
<b>Валовий:</b>			
прибуток	8 103,0	71 614,0	1 626,0
збиток	–	–	–
Інші операційні доходи	93 107,0	15 697,0	888,0
Адміністративні витрати	3 647,0	4 125,0	1 626,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	78 402,0	56 187,0	1 625,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>			
прибуток	19 160,0	26 998,0	–
збиток	–	–	737,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	57 281,0
Інші доходи	12 625,0	69,0	0,0
Фінансові витрати	14 337,0	6 535,0	67,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	12 630,0	2 056,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>			
прибуток	4 818,0	18 478,0	56 477,0
збиток	–	–	–
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>			
прибуток	4 818,0	18 476,0	56 477,0
збиток	–	–	–
Надзвичайні:			
доходи	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	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>збиток</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>



Макет житлового комплексу «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області



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 20.02.2009 р.



Будівництво житлового комплексу (II черга) в Київській області с. Чайки по вул. Лобановського, 1 станом на 27.04.2009 р.