

## **Рейтинговий звіт UGAZ 002-050 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:	10.09.2019 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 II квартал та I півріччя 2019 року у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, що надана 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	28.08.2006	15.06.2007	15.09.2007	20.05.2008	15.06.2012	28.03.2014	27.06.2014	04.09.2014	09.12.2014
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	19.03.2015	07.05.2015	15.09.2015	17.11.2015	17.03.2016	02.06.2016	23.08.2016	15.11.2016	13.06.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	08.08.2017	05.12.2017	17.05.2018	08.06.2018	18.09.2018	14.12.2018	18.04.2019	11.06.2019	10.09.2019
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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 введення в експлуатацію нерухомості площею понад 100 тис. кв. м шляхом реконструкції та спорудження житлових будинків;
- введенням в експлуатацію I та II черг житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці, приміщення якого 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;
- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2014	2015	2016	2017	2018	3М2019	6М2019
Активи	100 317	105 021	100 461	90 782	86 494	86 298	85 886
Основні засоби	4 746	30 674	27 452	21 264	46 514	46 577	46 539
Запаси	70 487	57 528	56 428	29 787	27 956	27 956	26 677
Дебіторська заборгованість	20 145	15 097	14 799	12 374	10 399	10 283	9 977
Власний капітал	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(31 291)	(31 107)	(31 289)	(31 523)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	89 976	86 140	85 092	83 542	81 686	81 688	81 037

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2014	2015	2016	2017	6М2018	9М2018	2018	3М2019	6М2019
Чистий дохід від реалізації	35 126	2 572	1 228	1 682	633	794	1 707	13	1 363
Валовий прибуток (збиток)	1 535	(376)	(98)	(286)	(16)	(54)	(268)	(19)	20
Операційний прибуток (збиток)	(7 723,1)	(2 334)	(1 438)	(1 559)	(565)	(822)	(1 249)	(181)	(465)
Чистий прибуток (збиток)	(7 285,9)	(2 206)	(1 210)	(1 831)	688	558	184	(181)	(416)

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 реалізувало масштабний 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. За даними ТОВ «Укргаз» на сьогодні Блок «А»; будинки №2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 введено в експлуатацію. При цьому житловий будинок №8 було введено в експлуатацію 30.08.2013 р., житловий будинок №9 – у липні 2013 року.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2019 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 85 885,0 тис. грн. Неістотне скорочення валюти балансу на 0,5% у II кварталі поточного року відбувалось за рахунок взаєморозрахунків з контрагентами. Основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 31 523,0 тис. грн. та був сформований за рахунок зареєстрованого та додаткового капіталу. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II кварталу 2019 року було представлено коштами, які надійшли від раніше розміщених облігацій власного випуску. Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями та заставними.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно сформовано: незавершеними капітальними інвестиціями (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області) (7,3%); основними засобами та нематеріальними активами (54,2%); готовими об'єктами нерухомості (23,8%); поточною дебіторською заборгованістю (11,6%).

За результатами перших шести місяців поточного року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 416,0 тис. грн. Доходи підприємства насамперед було сформовано за рахунок реалізації нерухомості, оформлення прав власності інвесторам, орендної плати, отриманих відсотків тощо.

Витрати підприємства представлені, собівартістю реалізованих об'єктів нерухомості, наданих послуг тощо.

**Боргові інструменти** Станом на 30.06.2019 р. ТОВ «Укргаз» не мало зобов'язань за банківськими кредитами та іншими позиками.

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., облігації частково не було погашено, що було пов'язано з затримкою у будівництві II черги комплексу, яке на сьогодні завершено. Зобов'язання за облігаціями серії В, які обліковувались на балансі підприємства, станом на 30.06.2019 р. становили 61 709,0 тис. грн. (станом на 31.03.2019 р. - 62 223,6 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 30.06.2019 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 12 040,0 тис. грн. (станом на 31.03.2019 р. - 12 108,4 тис. грн.), у т.ч.: серії С – 2 068,2 тис. грн.; серії D – 995,7 тис. грн.; серії E – 22,6 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 було пов'язано з затримкою у будівництві II черги комплексу, яке на сьогодні завершено.

## **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.**

<b>Актив</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>3М2019</b>	<b>6М2019</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>6 152</b>	<b>32 081</b>	<b>28 858</b>	<b>48 541</b>	<b>48 021</b>	<b>86 298</b>	<b>47 946</b>
Нематеріальні активи	0	0	0	25 871	0	0	0
Основні засоби	4 746	30 674	27 452	21 264	46 614	46 578	46 539
Довгострокові фінансові інвестиції	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>94 165</b>	<b>72 941</b>	<b>71 603</b>	<b>38 531</b>	<b>38 474</b>	<b>38 314</b>	<b>37 940</b>
Виробничі запаси	0	0	0	47	0	0	0
Незавершене виробництво	43 588	32 309	25 293	6 207	6 254	6 254	6 254
Готова продукція	26 899	25 219	31 135	23 533	21 702	21 702	20 423
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	4 932	6 919	7 552	5 889	3 843	3 788	3 448
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	532	68	9	9	14	20	35
Інша поточна дебіторська заборгованість	14 680	8 110	7 239	133	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 407	260	328	8	56	10	1 221
Інші оборотні активи	127	56	48	63	63	64	64
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</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>100 317</b>	<b>105 021</b>	<b>100 461</b>	<b>90 782</b>	<b>86 494</b>	<b>86 298</b>	<b>85 886</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(37 044)</b>	<b>(23 077)</b>	<b>(24 082)</b>	<b>(31 291)</b>	<b>(31 107)</b>	<b>(31 289)</b>	<b>(31 523)</b>
Зареєстрований капітал	103	103	103	103	103	103	103
Додатковий капітал	1 023	26 889	26 889	26 888	26 889	26 889	26 889
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(38 169)	(50 069)	(51 074)	(58 282)	(58 099)	(58 280)	(58 515)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>89 976</b>	<b>86 140</b>	<b>85 092</b>	<b>83 542</b>	<b>81 686</b>	<b>81 688</b>	<b>81 037</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>47 385</b>	<b>41 958</b>	<b>39 452</b>	<b>38 531</b>	<b>35 916</b>	<b>35 899</b>	<b>36 372</b>
Векселі видані	0	0	0	22 471	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	25 657	24 797	23 087	0	14 860	14 861	14 861
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0	193	217	251	266	234	340
зі страхування	0	7	7	0	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	21 728	16 962	16 141	15 809	20 789	20 802	21 172
<b>Баланс</b>	<b>100 317</b>	<b>105 021</b>	<b>100 461</b>	<b>90 782</b>	<b>86 494</b>	<b>86 298</b>	<b>85 886</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2014	2015	2016	2017	6M2018	9M2018	2018	3M2019	6M2019
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>35 126</b>	<b>2 572</b>	<b>1 228</b>	<b>1 682</b>	<b>633</b>	<b>794</b>	<b>1 707</b>	<b>13</b>	<b>1 363</b>
Собівартість реалізованої продукції	33 591	2 948	1 326	1 968	649	848	1 975	32	1 344
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>1 535</b>	<b>(376)</b>	<b>(98)</b>	<b>(286)</b>	<b>(16)</b>	<b>(54)</b>	<b>(268)</b>	<b>(19)</b>	<b>19</b>
Інші операційні доходи	232	662	245	91	8	9	89	0	1
Адміністративні витрати	0	0	1 432	799	330	440	0	0	0
Витрати на збут	0	0	1	5	4	6	0	0	0
Інші операційні витрати	9 491	2 620	152	560	223	330	1 070	162	486
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(7 723)</b>	<b>(2 334)</b>	<b>(1 438)</b>	<b>(1 559)</b>	<b>(565)</b>	<b>(822)</b>	<b>(1 249)</b>	<b>(181)</b>	<b>(466)</b>
Інші фінансові доходи	0	0	4	1	439	489	0	0	0
Інші доходи	1 892	4 672	3 221	171	1 073	1 244	1 786	0	49
Фінансові витрати	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	1 454	4 545	2 997	444	259	353	353	0	0
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(7 286)</b>	<b>(2 206)</b>	<b>(1 210)</b>	<b>(1 831)</b>	<b>688</b>	<b>558</b>	<b>184</b>	<b>(181)</b>	<b>(416)</b>
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(7 286)</b>	<b>(2 206)</b>	<b>(1 210)</b>	<b>(1 831)</b>	<b>688</b>	<b>558</b>	<b>184</b>	<b>(181)</b>	<b>(416)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»