

## **Рейтинговий звіт UGAZ 002-030 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:	04.09.2014 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 2014 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	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
Дата	11.12.2012	12.03.2013	06.06.2013	26.09.2013	26.11.2013	28.03.2014	27.06.2014	04.09.2014	
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	
Рейтингова дія	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;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- 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	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Активи	310 270	272 361	258 906	284 233	148 595	130 171	120 132
Довгострокова дебіторська заборгованість	22 597	17 198	0	0	0	0	0
Запаси	193 515	158 344	162 823	198 346	112 170	86 048	81 356
Дебіторська заборгованість	61 004	49 886	57 871	40 466	22 545	35 042	30 109
Власний капітал	32 516	27 163	22 014	22 264	(29 758)	(32 714)	(32 721)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	257 418	158 103	119 978	165 134	106 452	95 111	93 153
Кредиторська заборгованість	5 793	25 432	37 521	5 956	28	50	51

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
Чистий дохід від реалізації	101 677	74 881	42 125	7 545	45 609	22 139	26 817
Валовий прибуток (збиток)	15 794	8 657	3 550	1 810	(4 276)	(89)	(397)
Операційний прибуток (збиток)	1 435	4 266	1 080	363	(50 694)	(2 227)	(2 963)
Чистий прибуток (збиток)	388	(6 376)	(5 149)	250	(51 772)	(2 227)	(2 963)

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. 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 30.06.2014 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 120 131,6 тис. грн. Скорочення на 10 039,5 тис. грн. або на 7,7% протягом II кварталу 2014 року було зумовлено насамперед передачею об'єктів нерухомості та відповідно, погашенням підприємством зобов'язань (у т.ч. фінансових). В аналізованому періоді джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу мав від'ємне значення на рівні (-) 32 721,0 тис. грн. (-7,4 тис. грн. протягом II кварталу 2014 року за рахунок збиткової діяльності). Станом на 30.06.2014 р. власний капітал був сформований за рахунок статутного капіталу у розмірі 102,7 тис. грн., додаткового капіталу - 1 022,6 тис. грн., зменшених на суму непокритого збитку (-) 33 846,3 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець червня 2014 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 82 077,5 тис. грн. Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними – 25 953,5 тис. грн., а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири – 11 075,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено:

- незавершеним виробництвом – 56 743,4 тис. грн. або 47,2% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);
- основними засобами – 4 699,5 тис. грн. (3,9% активів);
- готовими об'єктами нерухомості – 24 336,7 тис. грн. (20,3% активів);
- поточною дебіторською заборгованістю - 30 109,4 тис. грн. (25,1% активів);
- грошовими коштами на рахунках - 1 029,6 тис. грн. (0,9%).

За підсумками I півріччя 2014 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 2 962,8 тис. грн. Доходи підприємства насамперед було сформовано за рахунок реалізації нерухомості, оформлення прав власності інвесторам, реалізації теплової енергії. Крім того, товариство отримувало доходи від надання в оренду об'єктів нерухомості, нараховані відсотки банку, а також від реалізації цінних паперів. Витрати підприємства представлені, собівартістю реалізованих об'єктів нерухомості, собівартістю реалізованих цінних паперів, а також витратами пов'язаними із веденням господарської діяльності.

**Боргові інструменти** Станом на 30.06.2014 р. заборгованість підприємства за кредитом була відсутня.

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 II кварталу 2014 року облігації частково не погашено, що 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 30.06.2014 р. становили 63 821,2 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 30.06.2014 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 18 256,3 тис. грн. (протягом II кварталу 2014 року облігації погашено на суму 556,7 тис. грн.), у т.ч.: серії С – 6 898,3 тис. грн.; серії D – 1 834,7 тис. грн.; серії Е – 569,7 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 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**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

**Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***Ю. В. Просолєнко***



## **Додатки**

**Балансові дані ТОВ «Укргаз», тис. грн.**

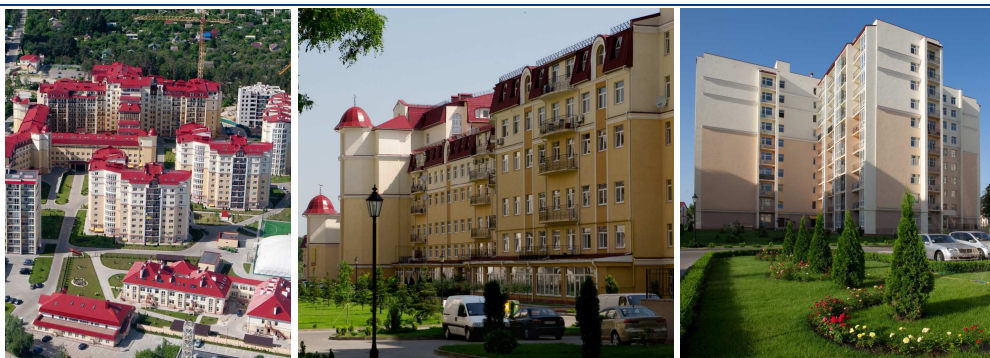
Актив	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 482</b>	<b>20 415</b>	<b>5 150</b>	<b>7 162</b>	<b>5 207</b>	<b>4 805</b>	<b>6 445,1</b>
Нематеріальні активи	9	2	0	0	14	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	0	8	8	8	0	0	0
Основні засоби	1 674	3 207	5 142	7 154	4 854	4 805	4 699,5
Довгострокові фінансові інвестиції	7 202	0	0	0	339	0	1 745,6
Довгострокова дебіторська заборгованість	22 597	17 198	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>258 788</b>	<b>219 218</b>	<b>228 107</b>	<b>274 997</b>	<b>142 816</b>	<b>124 794</b>	<b>113 686,5</b>
Виробничі запаси	127	127	112	141	95	47	47
Незавершене виробництво	93 078	63 505	102 933	139 040	62 329	57 325	56 743
Готова продукція	100 310	94 349	59 745	59 132	49 590	28 470	24 337
Векселі одержані	1 217	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36 179	33 273	22 502	19 556	11 942	8 552	8 072
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом,	12 386	3 354	1 131	703	629	452	1 010
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 531	9 568	31 389	17 358	7 125	26 039	21 027
Поточні фінансові інвестиції	916	8 115	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 413	2 873	1 930	707	820	2 302	1 030
Інші оборотні активи	3 125	1 945	5 483	11 903	7 281	1 402	1 191
Витрати майбутніх періодів	20 000	30 288	23 575	23 575	0	0	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>2 440</b>	<b>2 074</b>	<b>2 074</b>	<b>572</b>	<b>572</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>310 270</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>284 233</b>	<b>148 595</b>	<b>130 171</b>	<b>120 132</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>32 516</b>	<b>27 163</b>	<b>22 014</b>	<b>22 264</b>	<b>(29 758)</b>	<b>(32 714)</b>	<b>(32 721)</b>
Зареєстрований капітал	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	103	103
Додатковий капітал	0	1 023	1 023	1 023	1 023	1 023	1 023
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	21 700	15 324	10 175	1 0425	(41 597)	(33 839)	(33 846)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>257 418</b>	<b>158 103</b>	<b>119 978</b>	<b>165 134</b>	<b>106 452</b>	<b>95 111</b>	<b>93 153</b>
Довгострокові кредити банків	0	0	0	3 100	0	0	0
Довгострокові забезпечення	0	49 260	44 486	44 155	16 594	12 811	11 075
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	257 418	158 103	119 978	117 879	89 858	82 300	82 078
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>20 337</b>	<b>37 835</b>	<b>72 428</b>	<b>96 835</b>	<b>71 901</b>	<b>67 774</b>	<b>59 700</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	2 395	25 156	31 504	30 283	26 165	26 167	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	275	248	5 982	5 913	0	0	25 954
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	3 087	8	28	30	28	30	33
зі страхування	36	20	7	4	0	11	10
з оплати праці	0	0	0	9	0	9	7
Інші поточні зобов'язання	14 544	12 403	34 907	60 596	45 708	41 557	33 696
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>310 271</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>284 233</b>	<b>148 595</b>	<b>130 171</b>	<b>120 132</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>101 677</b>	<b>74 881</b>	<b>42 125</b>	<b>7 545</b>	<b>45 609</b>	<b>22 139</b>	<b>26 817</b>
Собівартість реалізованої продукції	85 883	66 224	38 575	5 735	49 885	22 228	27 214
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>15 794</b>	<b>8 657</b>	<b>3 550</b>	<b>1 810</b>	<b>(4 276)</b>	<b>(89)</b>	<b>(397)</b>
Інші операційні доходи	11 537	40	511	258	478	79	144
Адміністративні витрати	5 790	1 971	980	566	1 078	0	0
Витрати на збут	0	38	371	119	249	0	0
Інші операційні витрати	20 106	2 422	1 630	1 021	45 569	2 217	2 709
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>1 435</b>	<b>4 266</b>	<b>1 080</b>	<b>363</b>	<b>(50 694)</b>	<b>(2 227)</b>	<b>(2 963)</b>
Інші фінансові доходи	5 922	27	0	13	13	0	0
Інші доходи	3 125	12 577	26 134	288	1 995	349	740
Фінансові витрати	0	10 975	116	153	338	0	0
Інші витрати	10 094	12 116	32 247	261	2 748	339	740
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>388</b>	<b>(6 221)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>250</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(2 217)</b>	<b>(2 963)</b>
Податок на прибуток	0	155	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>388</b>	<b>(6 376)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>250</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(2 217)</b>	<b>(2 963)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»



Житловий комплекс «Чайка» по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області (I черга)



Будівництво житлового комплексу (II черга) по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на кінець травня 2013 року (зліва направо: будинок №8, будинок №9)



Будинок №8 (II черга) житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області станом на кінець серпня 2013 року