

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-035 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 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 розміщення:	серій А, В – з 06.11.2006 р. по 15.10.2007 р.
Термін обігу:	серії А – з 06.11.2006 р. по 01.12.2007 р.; серії В – з 06.11.2006 р. по 01.09.2009 р.
Термін погашення:	серії А – з 02.12.2007 р. по 01.02.2008 р.; серії В – з 02.09.2009 р. по 01.11.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.08.2006 р.
Дата оновлення:	19.03.2015 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 IV квартал та 2014 рік 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	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012	11.12.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	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	підтвердження	підтвердження	зниження	підтвердження	підтвердження

  

Дата	12.03.2013	06.06.2013	26.09.2013	26.11.2013	28.03.2014	27.06.2014	04.09.2014	09.12.2014	19.03.2015
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 окремий 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	2013	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014
Активи	310 270	272 361	258 906	148 595	120 132	112 841	100 317
Довгострокова дебіторська заборгованість	22 597	17 198	0	0	0	0	0
Запаси	193 515	158 344	162 823	112 170	81 356	78 446	70 487
Дебіторська заборгованість	61 004	49 886	57 871	22 545	30 109	26 488	20 145
Власний капітал	32 516	27 163	22 014	(29 758)	(32 721)	(31 577)	(37 044)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	257 418	158 103	119 978	106 452	93 153	91 629	89 976

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014
Чистий дохід від реалізації	101 677	74 881	42 125	45 609	22 139	26 817	34 202	35 126
Валовий прибуток (збиток)	15 794	8 657	3 550	(4 276)	(89)	(397)	2 012	1 535
Операційний прибуток (збиток)	1 435	4 266	1 080	(50 694)	(2 227)	(2 963)	(2 081)	(7 723,1)
Чистий прибуток (збиток)	388	(6 376)	(5 149)	(51 772)	(2 227)	(2 963)	(1 818)	(7 285,9)

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 31.12.2014 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 100 317,0 тис. грн. Скорочення активів на 11,1% протягом IV кварталу 2014 року було зумовлено передачею об'єктів нерухомості, погашенням дебіторської заборгованості та, відповідно, погашенням підприємством зобов'язань (у т.ч. фінансових). У кварталі, що аналізувався, основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 37 044,0 тис. грн. (-5 468,0 тис. грн. за рахунок збиткової діяльності у IV кварталі). Власний капітал був сформований за рахунок статутного та додаткового капіталу.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець грудня 2014 року було представлено коштами, які надійшли від раніше розміщених облігацій власного випуску. Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно сформовано:

- незавершеними капітальними інвестиціями – 43 588,0 тис. грн. або 43,5% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);
- основними засобами – 4 746,0 тис. грн. (4,7% активів);
- готовими об'єктами нерухомості – 26 899,0 тис. грн. (26,8% активів);

- поточною дебіторською заборгованістю – 20 144,0 тис. грн. (20,1% активів);
- грошовими коштами на рахунках – 3 407,0 тис. грн. (3,4%).

За підсумками 2014 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 7 285,9 тис. грн. Доходи підприємства насамперед було сформовано за рахунок реалізації нерухомості, оформлення прав власності інвесторам, реалізації теплової енергії. Витрати підприємства представлені, собівартістю реалізованих об'єктів нерухомості, наданих послуг тощо.

**Боргові інструменти** Станом на 31.12.2014 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. Станом на кінець IV 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 31.12.2014 р. становили 64 228,6 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 31.12.2014 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 15 529,9 тис. грн. (протягом IV кварталу 2014 року облігації погашено на суму 1399,2 тис. грн.), у т.ч.: серії С – 4 171,9 тис. грн.; серії D – 1 834,7 тис. грн.; серії E – 569,8 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 завершено.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Укргаз» серій А, В підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***



## **Додатки**

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

Актив	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 482</b>	<b>20 415</b>	<b>5 150</b>	<b>5 207</b>	<b>6 445</b>	<b>6 720</b>	<b>6 152</b>
Нематеріальні активи	9	2	0	14	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	0	8	8	0	0	0	0
Основні засоби	1 674	3 207	5 142	4 854	4 699,5	4 635	4 746
Довгострокові фінансові інвестиції	7 202	0	0	339	1 745,6	2 085	1 406
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>142 816</b>	<b>113 686,5</b>	<b>106 121</b>	<b>94 165</b>
Виробничі запаси	127	127	112	95	47	0	0
Незавершене виробництво	93 078	63 505	102 933	62 329	56 743	56 320	43 588
Готова продукція	100 310	94 349	59 745	49 590	24 337	22 126	26 899
Векселі одержані	1 217	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36 179	33 273	22 502	11 942	8 072	6 637	4 932
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом,	12 386	3 354	1 131	629	1 010	727	532
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 531	9 568	31 389	7 125	21 027	19 124	14 680
Поточні фінансові інвестиції	916	8 115	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 413	2 873	1 930	820	1 030	995	3 407
Інші оборотні активи	3 125	1 945	5 483	7 281	1 191	193	127
Витрати майбутніх періодів	20 000	30 288	23 575	0	0	0	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>2 440</b>	<b>2 074</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>310 270</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>148 595</b>	<b>120 132</b>	<b>112 841</b>	<b>100 317</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>32 516</b>	<b>27 163</b>	<b>22 014</b>	<b>(29 758)</b>	<b>(32 721)</b>	<b>(31 577)</b>	<b>(37 044)</b>
Зареєстрований капітал	10 816	10 816	10 816	10 816	103	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	(41 597)	(33 846)	(32 702)	(38 169)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>257 418</b>	<b>158 103</b>	<b>119 978</b>	<b>106 452</b>	<b>93 153</b>	<b>91 629</b>	<b>89 976</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>20 337</b>	<b>37 835</b>	<b>72 428</b>	<b>71 901</b>	<b>59 700</b>	<b>52 789</b>	<b>47 385</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	2 395	25 156	31 504	26 165	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	275	248	5 982	0	25 954	25 954	25 657
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	3 087	8	28	28	33	33	0
зі страхування	36	20	7	0	10	10	0
з оплати праці	0	0	0	0	7	6	0
Інші поточні зобов'язання	14 544	12 403	34 907	45 708	33 696	26 786	21 728
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>148 595</b>	<b>120 132</b>	<b>112 841</b>	<b>100 317</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>101 677</b>	<b>74 881</b>	<b>42 125</b>	<b>45 609</b>	<b>22 139</b>	<b>26 817</b>	<b>34 202</b>	<b>35 126</b>
Собівартість реалізованої продукції	85 883	66 224	38 575	49 885	22 228	27 214	32 190	33 591
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>15 794</b>	<b>8 657</b>	<b>3 550</b>	<b>(4 276)</b>	<b>(89)</b>	<b>(397)</b>	<b>2 012</b>	<b>1 535</b>
Інші операційні доходи	11 537	40	511	478	79	144	180	232
Адміністративні витрати	5 790	1 971	980	1 078	0	0	0	0
Витрати на збут	0	38	371	249	0	0	0	0
Інші операційні витрати	20 106	2 422	1 630	45 569	2 217	2 709	4 273	9 491
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>1 435</b>	<b>4 266</b>	<b>1 080</b>	<b>(50 694)</b>	<b>(2 227)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(2 081)</b>	<b>(7 723)</b>
Інші фінансові доходи	5 922	27	0	13	0	0	0	0
Інші доходи	3 125	12 577	26 134	1 995	349	740	988	1 892
Фінансові витрати	0	10 975	116	338	0	0	0	0
Інші витрати	10 094	12 116	32 247	2 748	339	740	725	1 454
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>388</b>	<b>(6 221)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(2 217)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(1 818)</b>	<b>(7 286)</b>
Податок на прибуток	0	155	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>388</b>	<b>(6 376)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(2 217)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(1 818)</b>	<b>(7 286)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»



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

Джерело: <http://chayka.org.ua>