

Рейтинговий звіт UGAZ 001-051 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:	18.04.2019 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 IV квартал та 2018 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	15.06.2012	26.09.2013	26.11.2013	28.03.2014	27.06.2014
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	04.09.2014	09.12.2014	19.03.2015	07.05.2015	15.09.2015	17.11.2015	17.03.2016	02.06.2016	23.08.2016
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	15.11.2016	13.06.2017	08.08.2017	05.12.2017	17.05.2018	08.05.2018	18.09.2018	14.12.2018	18.04.2019
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	2013	2014	2015	2016	2017	6M2018	9M2018	2018
Активи	148 595	100 317	105 021	100 461	90 782	88 946	87 658	86 494
Основні засоби	4 854	4 746	30 674	27 452	21 264	20 916	20 783	46 514
Запаси	112 170	70 487	57 528	56 428	29 787	29 217	29 051	27 956
Дебіторська заборгованість	22 545	20 145	15 097	14 799	12 374	11 317	10 470	10 399
Власний капітал	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(31 291)	(30 603)	(30 733)	(31 107)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	106 452	89 976	86 140	85 092	83 542	83 542	82 721	81 686

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	3M2018	6M2018	9M2018	2018
Чистий дохід від реалізації	45 609	35 126	2 572	1 228	1 682	407	633	794	1 707
Валовий прибуток (збиток)	(4 276)	1 535	(376)	(98)	(286)	8	(16)	(54)	(268)
Операційний прибуток (збиток)	(50 694)	(7 723,1)	(2 334)	(1 438)	(1 559)	(285)	(565)	(822)	(1 249)
Чистий прибуток (збиток)	(51 772)	(7 285,9)	(2 206)	(1 210)	(1 831)	433	688	558	184

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 31.12.2018 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 86 494,0 тис. грн. Неістотне скорочення валюти балансу на 1,3% у IV кварталі 2018 року відбувалось за рахунок передачі власникам готової нерухомості та, відповідно часткового погашення зобов'язань за раніше залученими позиковими ресурсами. Основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 31 107,0 тис. грн. та був сформований за рахунок зареєстрованого та додаткового капіталу. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2018 року було представлено коштами, які надійшли від раніше розміщених облігацій власного випуску.

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) (7,2%); основними засобами та нематеріальними активами (53,9%); готовими об'єктами нерухомості (25,1%); поточною дебіторською заборгованістю (12,0%).

За результатами 2018 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 183,5 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 31.12.2018 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 31.12.2018 р. становили 62 223,6 тис. грн. (станом на 30.09.2018 р. - 62 882,0 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 31.12.2018 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 12 108,4 тис. грн. (станом на 30.09.2018 р. - 12 314,0 тис. грн.), у т.ч.: серії С – 2 068,2 тис. грн.; серії D – 995,7 тис. грн.; серії E – 91,0 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 А, В 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.

Актив	2013	2014	2015	2016	2017	9M2018	2018
I. Необоротні активи	5 207	6 152	32 081	28 858	48 541	48 058	48 021
Нематеріальні активи	14	0	0	0	25 871	25 869	0
Основні засоби	4 854	4 746	30 674	27 452	21 264	20 783	46 614
Довгострокові фінансові інвестиції	339	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406
II. Оборотні активи	142 816	94 165	72 941	71 603	38 531	39 600	38 474
Виробничі запаси	95	0	0	0	47	47	0
Незавершене виробництво	62 329	43 588	32 309	25 293	6 207	6 207	6 254
Готова продукція	49 590	26 899	25 219	31 135	23 533	22 797	21 702
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	11 942	4 932	6 919	7 552	5 889	3 997	3 843
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	629	532	68	9	9	14	14
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	0	0	6 352	6 352	6 541
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 125	14 680	8 110	7 239	133	107	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	820	3 407	260	328	8	7	56
Інші оборотні активи	7 281	127	56	48	63	72	63
III. Необоротні активи та групи вибуття	572	0	0	0	0	0	0
Баланс	148 595	100 317	105 021	100 461	90 782	87 658	86 494
Пасив							
I. Власний капітал	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(31 291)	(30 733)	(31 107)
Зареєстрований капітал	10 816	103	103	103	103	103	103
Додатковий капітал	1 023	1 023	26 889	26 889	26 888	26 888	26 889
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(41 597)	(38 169)	(50 069)	(51 074)	(58 282)	(57 724)	(58 099)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	106 452	89 976	86 140	85 092	83 542	82 721	81 686
III. Поточні зобов'язання	71 901	47 385	41 958	39 452	38 531	35 670	35 916
Векселі видані	26 165	0	0	0	22 471	14 792	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	25 657	24 797	23 087	0	0	14 860
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	28	0	193	217	251	266	266
зі страхування	0	0	7	7	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	45 708	21 728	16 962	16 141	15 809	20 613	20 789
Баланс	148 595	100 317	105 021	100 461	90 782	87 658	86 494

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	3М2018	6М2018	9М2018	2018
Чистий дохід від реалізації	45 609	35 126	2 572	1 228	1 682	407	633	794	1 707
Собівартість реалізованої продукції	49 885	33 591	2 948	1 326	1 968	399	649	848	1 975
Валовий прибуток (збиток)	(4 276)	1 535	(376)	(98)	(286)	8	(16)	(54)	(268)
Інші операційні доходи	478	232	662	245	91	6	8	9	89
Адміністративні витрати	1 078	0	0	1 432	799	0	330	440	0
Витрати на збут	249	0	0	1	5	0	4	6	0
Інші операційні витрати	45 569	9 491	2 620	152	560	298	223	330	1 070
Операційний прибуток (збиток)	(50 694)	(7 723)	(2 334)	(1 438)	(1 559)	(284)	(565)	(822)	(1 249)
Інші фінансові доходи	13	0	0	4	1	0	439	489	0
Інші доходи	1 995	1 892	4 672	3 221	171	845	1 073	1 244	1 786
Фінансові витрати	338	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	2 748	1 454	4 545	2 997	444	128	259	353	353
Прибуток (збиток) до оподаткування	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(1 210)	(1 831)	433	688	558	184
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(1 210)	(1 831)	433	688	558	184

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»