

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-037 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:	15.09.2015 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 II квартал та I півріччя 2015 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	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012	11.12.2012	12.03.2013
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	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	підтвердження	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

  

Дата	06.06.2013	26.09.2013	26.11.2013	28.03.2014	27.06.2014	04.09.2014	09.12.2014	19.03.2015	07.05.2015
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

  

Дата	15.09.2015
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	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	2013	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
Активи	310 270	272 361	258 906	148 595	100 317	96 729	119 131
Довгострокова дебіторська заборгованість	22 597	17 198	0	0	0	0	0
Запаси	193 515	158 344	162 823	112 170	70 487	69 219	58 547
Дебіторська заборгованість	61 004	49 886	57 871	22 545	20 145	18 642	28 096
Власний капітал	32 516	27 163	22 014	(29 758)	(37 044)	(37 663)	(12 291)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	257 418	158 103	119 978	106 452	89 976	88 822	88 465

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
Чистий дохід від реалізації	101 677	74 881	42 125	45 609	26 817	34 202	35 126	1 029	1 861
Валовий прибуток (збиток)	15 794	8 657	3 550	(4 276)	(397)	2 012	1 535	(107)	39
Операційний прибуток (збиток)	1 435	4 266	1 080	(50 694)	(2 963)	(2 081)	(7 723,1)	(619)	(1 238)
Чистий прибуток (збиток)	388	(6 376)	(5 149)	(51 772)	(2 963)	(1 818)	(7 285,9)	(619)	(1 113)

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 30.06.2015 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 119 131,0 тис. грн. Істотне зростання валюти балансу на 23% протягом II кварталу 2015 року було зумовлено збільшенням балансової вартості основних засобів та, відповідно, власного капіталу у пасиві. У кварталі, що аналізувався, основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 12 291,0 тис. грн. (+25 371,5 тис. грн. за рахунок додаткового капіталу). Власний капітал був сформований за рахунок статутного та додаткового капіталу.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець червня 2015 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 – 33 292,4 тис. грн. або 28% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області); основними засобами – 30 822,0 тис. грн. (26,0% активів); готовими об'єктами нерухомості – 25 254,5 тис. грн. (21,2% активів); поточною дебіторською заборгованістю – 28 095,7 тис. грн. (23,6% активів); грошовими коштами на рахунках – 205,0 тис. грн. (0,2%).

За результатами I півріччя 2015 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 1 113,1 тис. грн. Доходи підприємства насамперед було сформовано за рахунок реалізації нерухомості, оформлення прав власності інвесторам, реалізації теплової енергії, орендної плати тощо. Витрати підприємства представлені, собівартістю реалізованих об'єктів нерухомості, наданих послуг тощо.

**Боргові інструменти** Станом на 30.06.2015 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 II кварталу 2015 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 30.06.2015 р. становили 63 760,3 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 30.06.2015 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 14 625,0 тис. грн. (протягом II кварталу 2015 року облігації погашено на суму 208,3 тис. грн.), у т.ч.: серії С – 3 755,2 тис. грн.; серії D – 1 414,9 тис. грн.; серії E – 501,4 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	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 482</b>	<b>20 415</b>	<b>5 150</b>	<b>5 207</b>	<b>6 152</b>	<b>6 463</b>	<b>32 229</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	4 746	5 056	30 822
Довгострокові фінансові інвестиції	7 202	0	0	339	1 406	1 406	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>94 165</b>	<b>90 266</b>	<b>86 902</b>
Виробничі запаси	127	127	112	95	0	0	0
Незавершене виробництво	93 078	63 505	102 933	62 329	43 588	43 367	33 292
Готова продукція	100 310	94 349	59 745	49 590	26 899	25 852	25 255
Векселі одержані	1 217	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36 179	33 273	22 502	11 942	4 932	5 271	15 321
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом,	12 386	3 354	1 131	629	532	232	142
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 531	9 568	31 389	7 125	14 680	13 139	12 633
Поточні фінансові інвестиції	916	8 115	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 413	2 873	1 930	820	3 407	2 305	205
Інші оборотні активи	3 125	1 945	5 483	7 281	127	101	54
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>100 317</b>	<b>96 729</b>	<b>119 131</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>(37 044)</b>	<b>(37 663)</b>	<b>(12 291)</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	26 889
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	21 700	15 324	10 175	(41 597)	(38 169)	(38 789)	(39 283)
<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>89 976</b>	<b>88 822</b>	<b>88 465</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>20 337</b>	<b>37 835</b>	<b>72 428</b>	<b>71 901</b>	<b>47 385</b>	<b>45 570</b>	<b>42 957</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	25 657	25 878	25 565
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	3 087	8	28	28	0	0	43
зі страхування	36	20	7	0	0	11	11
з оплати праці	0	0	0	0	0	8	8
Інші поточні зобов'язання	14 544	12 403	34 907	45 708	21 728	19 672	17 330
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>100 317</b>	<b>96 729</b>	<b>119 131</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2010	2011	2012	2013	I півр. 2014	9 міс. 2014	2014	I кв. 2015	I півр. 2015
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>101 677</b>	<b>74 881</b>	<b>42 125</b>	<b>45 609</b>	<b>26 817</b>	<b>34 202</b>	<b>35 126</b>	<b>1 029</b>	<b>1 861</b>
Собівартість реалізованої продукції	85 883	66 224	38 575	49 885	27 214	32 190	33 591	1 135	1 822
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>15 794</b>	<b>8 657</b>	<b>3 550</b>	<b>(4 276)</b>	<b>(397)</b>	<b>2 012</b>	<b>1 535</b>	<b>(106)</b>	<b>(39)</b>
Інші операційні доходи	11 537	40	511	478	144	180	232	28	187
Адміністративні витрати	5 790	1 971	980	1 078	0	0	0	0	0
Витрати на збут	0	38	371	249	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	20 106	2 422	1 630	45 569	2 709	4 273	9 491	633	1 464
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>1 435</b>	<b>4 266</b>	<b>1 080</b>	<b>(50 694)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(2 081)</b>	<b>(7 723)</b>	<b>(711)</b>	<b>(1 238)</b>
Інші фінансові доходи	5 922	27	0	13	0	0	0	0	0
Інші доходи	3 125	12 577	26 134	1 995	740	988	1 892	318	393
Фінансові витрати	0	10 975	116	338	0	0	0	0	0
Інші витрати	10 094	12 116	32 247	2 748	740	725	1 454	225	268
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>388</b>	<b>(6 221)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(1 818)</b>	<b>(7 286)</b>	<b>(619)</b>	<b>(1 113)</b>
Податок на прибуток	0	155	0	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>(2 963)</b>	<b>(1 818)</b>	<b>(7 286)</b>	<b>(619)</b>	<b>(1 113)</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>