

## **Рейтинговий звіт UGAZ 002-047 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.;<br>серії D – 31 802 010,00 грн.;<br>серії E – 18 057 600,00 грн.;<br>серії F – 4 512 690,00 грн.;<br>серії G – 6 318 070,00 грн.<br>на загальну суму: 110 675 038,00 грн. |
| Номінальна вартість однієї облігації:              | серій С, D, G – 38,00 грн.;<br>серії E – 68 400,00 грн.;<br>серії F – 4 512 690,00 грн.   |
| Кількість облігацій:                               | серії С – 1 315 386 шт.;<br>серії D – 836 895 шт.;<br>серії E – 264 шт.;<br>серії F – 1 шт.;<br>серії G – 166 265 шт.<br>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:                                    | 14.12.2018 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 III квартал та 9 місяців 2018 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    | 06.06.2013    | 26.09.2013    | 26.11.2013    | 28.03.2014    |
|--|---------------|---------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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                                       | 27.06.2014    | 04.09.2014    | 09.12.2014                       | 19.03.2015                       | 07.05.2015    | 15.09.2015    | 17.11.2015    | 17.03.2016    | 02.06.2016    |
| 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                                       | 23.08.2016    | 15.11.2016    | 13.06.2017                       | 08.08.2017                       | 05.12.2017    | 17.05.2018    | 08.06.2018    | 18.09.2018    | 14.12.2018    |
| 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     | 3М2018   | 6М2018   | 9М2018   |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Активи                                    | 148 595  | 100 317  | 105 021  | 100 461  | 90 782   | 90 029   | 88 946   | 87 658   |
| Основні засоби                            | 4 854    | 4 746    | 30 674   | 27 452   | 21 264   | 46 958   | 20 916   | 20 783   |
| Запаси                                    | 112 170  | 70 487   | 57 528   | 56 428   | 29 787   | 29 431   | 29 217   | 29 051   |
| Дебіторська заборгованість                | 22 545   | 20 145   | 15 097   | 14 799   | 12 374   | 12 122   | 11 317   | 10 470   |
| Власний капітал                           | (29 758) | (37 044) | (23 077) | (24 082) | (31 291) | (30 858) | (30 603) | (30 733) |
| Довгострокові зобов'язання і забезпечення | 106 452  | 89 976   | 86 140   | 85 092   | 83 542   | 83 565   | 83 542   | 82 721   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник                      | 2013     | 2014      | 2015    | 2016    | 9М2017  | 2017    | 3М2018 | 6М2018 | 9М2018 |
|-------------------------------|----------|-----------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Чистий дохід від реалізації   | 45 609   | 35 126    | 2 572   | 1 228   | 1 026   | 1 682   | 407    | 633    | 794    |
| Валовий прибуток (збиток)     | (4 276)  | 1 535     | (376)   | (98)    | (132)   | (286)   | 8      | (16)   | (54)   |
| Операційний прибуток (збиток) | (50 694) | (7 723,1) | (2 334) | (1 438) | (1 076) | (1 559) | (285)  | (565)  | (822)  |
| Чистий прибуток (збиток)      | (51 772) | (7 285,9) | (2 206) | (1 210) | (1 394) | (1 831) | 433    | 688    | 558    |

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 30.09.2018 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» становила 87 658,0 тис. грн. Неістотне скорочення валюти балансу на 1,5% у III кварталі 2018 року відбувалось за рахунок проведення взаєморозрахунків з контрагентами. Основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 30 733,0 тис. грн. та був сформований за рахунок зареєстрованого та додаткового капіталу. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець III кварталу 2018 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) (7,1%); основними засобами та нематеріальними активами (53,2%); готовими об'єктами нерухомості (26,0%); поточною дебіторською заборгованістю (11,9%).

За підсумками перших трьох кварталів 2018 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 558,0 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 30.09.2018 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 30.09.2018 р. становили 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 30.09.2018 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 12 314,0 тис. грн., у т.ч.: серії С – 2 068,2 тис. грн.; серії D – 995,7 тис. грн.; серії E – 296,6 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>2013</b>     | <b>2014</b>     | <b>2015</b>     | <b>2016</b>     | <b>2017</b>     | <b>6M2018</b>   | <b>9M2018</b>   |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>I. Необоротні активи</b>  | <b>5 207</b>    | <b>6 152</b>    | <b>32 081</b>   | <b>28 858</b>   | <b>48 541</b>   | <b>48 191</b>   | <b>48 058</b>   |
| Нематеріальні активи   | 14              | 0               | 0               | 0               | 25 871          | 25 869          | 25 869          |
| Основні засоби   | 4 854           | 4 746           | 30 674          | 27 452          | 21 264          | 20 916          | 20 783          |
| Довгострокові фінансові інвестиції   | 339             | 1 406           | 1 406           | 1 406           | 1 406           | 1 406           | 1 406           |
| <b>II. Оборотні активи</b>   | <b>142 816</b>  | <b>94 165</b>   | <b>72 941</b>   | <b>71 603</b>   | <b>38 531</b>   | <b>40 755</b>   | <b>39 600</b>   |
| Виробничі запаси   | 95              | 0               | 0               | 0               | 47              | 47              | 47              |
| Незавершене виробництво  | 62 329          | 43 588          | 32 309          | 25 293          | 6 207           | 6 207           | 6 207           |
| Готова продукція   | 49 590          | 26 899          | 25 219          | 31 135          | 23 533          | 22 963          | 22 797          |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги                                | 11 942          | 4 932           | 6 919           | 7 552           | 5 889           | 4 808           | 3 997           |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом,<br>за виданими авансами | 629             | 532             | 68              | 9               | 9               | 14              | 14              |
| Інша поточна дебіторська заборгованість  | 7 125           | 14 680          | 8 110           | 7 239           | 133             | 143             | 107             |
| Грошові кошти та їх еквіваленти  | 820             | 3 407           | 260             | 328             | 8               | 150             | 7               |
| Інші оборотні активи   | 7 281           | 127             | 56              | 48              | 63              | 71              | 72              |
| <b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>                                 | <b>572</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Баланс</b>  | <b>148 595</b>  | <b>100 317</b>  | <b>105 021</b>  | <b>100 461</b>  | <b>90 782</b>   | <b>88 946</b>   | <b>87 658</b>   |
| <b>Пасив</b>   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>I. Власний капітал</b>  | <b>(29 758)</b> | <b>(37 044)</b> | <b>(23 077)</b> | <b>(24 082)</b> | <b>(31 291)</b> | <b>(30 603)</b> | <b>(30 733)</b> |
| Зареєстрований капітал   | 10 816          | 103             | 103             | 103             | 103             | 103             | 103             |
| Додатковий капітал   | 1 023           | 1 023           | 26 889          | 26 889          | 26 888          | 26 888          | 26 888          |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)                                    | (41 597)        | (38 169)        | (50 069)        | (51 074)        | (58 282)        | (57 594)        | (57 724)        |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>                           | <b>106 452</b>  | <b>89 976</b>   | <b>86 140</b>   | <b>85 092</b>   | <b>83 542</b>   | <b>83 542</b>   | <b>82 721</b>   |
| <b>III. Поточні зобов'язання</b>   | <b>71 901</b>   | <b>47 385</b>   | <b>41 958</b>   | <b>39 452</b>   | <b>38 531</b>   | <b>36 007</b>   | <b>35 670</b>   |
| Векселі видані   | 26 165          | 0               | 0               | 0               | 22 471          | 15 066          | 14 792          |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги                               | 0               | 25 657          | 24 797          | 23 087          | 0               | 0               | 0               |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| з бюджетом   | 28              | 0               | 193             | 217             | 251             | 272             | 266             |
| зі страхування   | 0               | 0               | 7               | 7               | 0               | 0               | 0               |
| Інші поточні зобов'язання  | 45 708          | 21 728          | 16 962          | 16 141          | 15 809          | 20 669          | 20 613          |
| <b>Баланс</b>  | <b>148 595</b>  | <b>100 317</b>  | <b>105 021</b>  | <b>100 461</b>  | <b>90 782</b>   | <b>88 946</b>   | <b>87 658</b>   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

| Показник                                  | 2013            | 2014           | 2015           | 2016           | 9М2017         | 2017           | 3М2018       | 6М2018       | 9М2018       |
|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Чистий дохід від реалізації</b>        | <b>45 609</b>   | <b>35 126</b>  | <b>2 572</b>   | <b>1 228</b>   | <b>1 026</b>   | <b>1 682</b>   | <b>407</b>   | <b>633</b>   | <b>794</b>   |
| Собівартість реалізованої продукції       | 49 885          | 33 591         | 2 948          | 1 326          | 1 159          | 1 968          | 399          | 649          | 848          |
| <b>Валовий прибуток (збиток)</b>          | <b>(4 276)</b>  | <b>1 535</b>   | <b>(376)</b>   | <b>(98)</b>    | <b>(132)</b>   | <b>(286)</b>   | <b>8</b>     | <b>(16)</b>  | <b>(54)</b>  |
| Інші операційні доходи                    | 478             | 232            | 662            | 245            | 22             | 91             | 6            | 8            | 9            |
| Адміністративні витрати                   | 1 078           | 0              | 0              | 1 432          | 619            | 799            | 0            | 330          | 440          |
| Витрати на збут                           | 249             | 0              | 0              | 1              | 2              | 5              | 0            | 4            | 6            |
| Інші операційні витрати                   | 45 569          | 9 491          | 2 620          | 152            | 345            | 560            | 298          | 223          | 330          |
| <b>Операційний прибуток (збиток)</b>      | <b>(50 694)</b> | <b>(7 723)</b> | <b>(2 334)</b> | <b>(1 438)</b> | <b>(1 076)</b> | <b>(1 559)</b> | <b>(284)</b> | <b>(565)</b> | <b>(822)</b> |
| Інші фінансові доходи                     | 13              | 0              | 0              | 4              | 1              | 1              | 0            | 439          | 489          |
| Інші доходи                               | 1 995           | 1 892          | 4 672          | 3 221          | 57             | 171            | 845          | 1 073        | 1 244        |
| Фінансові витрати                         | 338             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0            | 0            | 0            |
| Інші витрати                              | 2 748           | 1 454          | 4 545          | 2 997          | 376            | 444            | 128          | 259          | 353          |
| <b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b> | <b>(51 772)</b> | <b>(7 286)</b> | <b>(2 206)</b> | <b>(1 210)</b> | <b>(1 394)</b> | <b>(1 831)</b> | <b>433</b>   | <b>688</b>   | <b>558</b>   |
| Податок на прибуток                       | 0               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0            | 0            | 0            |
| <b>Чистий прибуток (збиток)</b>           | <b>(51 772)</b> | <b>(7 286)</b> | <b>(2 206)</b> | <b>(1 210)</b> | <b>(1 394)</b> | <b>(1 831)</b> | <b>433</b>   | <b>688</b>   | <b>558</b>   |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»