

Рейтинговий звіт UGAZ 001-049 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:	18.09.2018 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 II квартал та I півріччя 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	12.03.2013	06.06.2013	26.09.2013	26.11.2013
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	28.03.2014	27.06.2014	04.09.2014	09.12.2014	19.03.2015	07.05.2015	15.09.2015	17.11.2015	17.03.2016
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	02.06.2016	23.08.2016	15.11.2016	13.06.2017	08.08.2017	05.12.2017	17.05.2018	08.05.2018	18.09.2018
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;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості, низьким рівнем платоспроможного попиту з боку населення, а також повільними темпами відновлення будівельної галузі України;
- неврегульованістю 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	2013	2014	2015	2016	9M2017	2017	3M2018	6M2018
Активи	148 595	100 317	105 021	100 461	91 904	90 782	90 029	88 946
Основні засоби	4 854	4 746	30 674	27 452	47 270	21 264	46 958	20 916
Запаси	112 170	70 487	57 528	56 428	29 722	29 787	29 431	29 217
Дебіторська заборгованість	22 545	20 145	15 097	14 799	13 419	12 374	12 122	11 317
Власний капітал	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(30 854)	(31 291)	(30 858)	(30 603)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	106 452	89 976	86 140	85 092	83 569	83 542	83 565	83 542

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2013	2014	2015	2016	6M2017	9M2017	2017	3M2018	6M2018
Чистий дохід від реалізації	45 609	35 126	2 572	1 228	967	1 026	1 682	407	633
Валовий прибуток (збиток)	(4 276)	1 535	(376)	(98)	(134)	(132)	(286)	8	(16)
Операційний прибуток (збиток)	(50 694)	(7 723,1)	(2 334)	(1 438)	(726)	(1 076)	(1 559)	(285)	(565)
Чистий прибуток (збиток)	(51 772)	(7 285,9)	(2 206)	(1 210)	(725)	(1 394)	(1 831)	433	688

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 30.06.2018 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» становила 88 946,0 тис. грн. Неістотне скорочення валюти балансу на 1,2% у II 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 (-) 30 603,0 тис. грн. та був сформований за рахунок зареєстрованого та додаткового капіталу. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець II 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 (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області) (7%); основними засобами та нематеріальними активами (53%); готовими об'єктами нерухомості (26%); поточною дебіторською заборгованістю (13%).

За підсумками перших шести місяців 2018 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 688,0 тис. грн. Доходи підприємства насамперед було сформовано за рахунок реалізації нерухомості, оформлення прав власності інвесторам, орендної плати тощо. Витрати

підприємства представлені, собівартістю реалізованих об'єктів нерухомості, наданих послуг тощо.

Боргові інструменти Станом на 30.06.2018 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 30.06.2018 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 30.06.2018 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 12 382,0 тис. грн., у т.ч.: серії С – 2 068,2 тис. грн.; серії D – 995,7 тис. грн.; серії E – 364,6 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 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	3М2018	6М2018
I. Необоротні активи	5 207	6 152	32 081	28 858	48 541	48 364	48 191
Нематеріальні активи	14	0	0	0	25 871	0	25 869
Основні засоби	4 854	4 746	30 674	27 452	21 264	46 958	20 916
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	41 665	40 755
Виробничі запаси	95	0	0	0	47	0	47
Незавершене виробництво	62 329	43 588	32 309	25 293	6 207	6 297	6 207
Готова продукція	49 590	26 899	25 219	31 135	23 533	23 134	22 963
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	11 942	4 932	6 919	7 552	5 889	5 681	4 808
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	629	532	68	9	9	11	14
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	0	0	6 352	0	6 352
Грошові кошти та їх еквіваленти	7 125	14 680	8 110	7 239	133	6 431	143
Інші оборотні активи	820	3 407	260	328	8	48	150
Інші оборотні активи	7 281	127	56	48	63	65	71
III. Необоротні активи та групи вибуття	572	0	0	0	0	0	0
Баланс	148 595	100 317	105 021	100 461	90 782	90 029	88 946
Пасив							
I. Власний капітал	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(31 291)	(30 858)	(30 603)
Зареєстрований капітал	10 816	103	103	103	103	103	103
Додатковий капітал	1 023	1 023	26 889	26 889	26 888	26 889	26 888
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(41 597)	(38 169)	(50 069)	(51 074)	(58 282)	(57 850)	(57 594)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	106 452	89 976	86 140	85 092	83 542	83 565	83 542
III. Поточні зобов'язання	71 901	47 385	41 958	39 452	38 531	37 322	36 007
Векселі видані	26 165	0	0	0	22 471	15 545	15 066
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	318	272
зі страхування	0	0	7	7	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	45 708	21 728	16 962	16 141	15 809	21 460	20 669
Баланс	148 595	100 317	105 021	100 461	90 782	90 029	88 946

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2013	2014	2015	2016	6М2017	9М2017	2017	3М2018	6М2018
Чистий дохід від реалізації	45 609	35 126	2 572	1 228	967	1 026	1 682	407	633
Собівартість реалізованої продукції	49 885	33 591	2 948	1 326	1 101	1 159	1 968	399	649
Валовий прибуток (збиток)	(4 276)	1 535	(376)	(98)	(134)	(132)	(286)	8	(16)
Інші операційні доходи	478	232	662	245	15	22	91	6	8
Адміністративні витрати	1 078	0	0	1 432	379	619	799	0	330
Витрати на збут	249	0	0	1	0	2	5	0	4
Інші операційні витрати	45 569	9 491	2 620	152	227	345	560	298	223
Операційний прибуток (збиток)	(50 694)	(7 723)	(2 334)	(1 438)	(726)	(1 076)	(1 559)	(284)	(565)
Інші фінансові доходи	13	0	0	4	1	1	1	0	439
Інші доходи	1 995	1 892	4 672	3 221	0	57	171	845	1 073
Фінансові витрати	338	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	2 748	1 454	4 545	2 997	0	376	444	128	259
Прибуток (збиток) до оподаткування	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(1 210)	(725)	(1 394)	(1 831)	433	688
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(1 210)	(725)	(1 394)	(1 831)	433	688

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»