

## **Рейтинговий звіт UGAZ 002-027 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.; серії D – 31 802 010,00 грн.; серії E – 18 057 600,00 грн.; серії F – 4 512 690,00 грн.; серії G – 6 318 070,00 грн. на загальну суму: 110 675 038,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серій С, D, G – 38,00 грн.; серії E – 68 400,00 грн.; серії F – 4 512 690,00 грн.
Кількість облігацій:	серії С – 1 315 386 шт.; серії D – 836 895 шт.; серії E – 264 шт.; серії F – 1 шт.; серії G – 166 265 шт. 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:	26.11.2013 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 2013 року у цілому, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій 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	21.09.2007	17.12.2009	14.03.2011	31.05.2011	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB-	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	зниження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	11.12.2012	12.03.2013	06.06.2013	26.09.2013	26.11.2013				
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC				
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний				
Рейтингова дія	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 ТОВ «Укргаз» введення в експлуатацію нерухомості площею понад 100 тис. кв. м шляхом реконструкції та спорудження житлових будинків;
- введенням в експлуатацію I черги, а також II черги житлового комплексу по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці, приміщення якої 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	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
Активи	488 117	380 747	310 270	272 361	258 906	271 551	284 233	206 893
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	0	0	0	0
Запаси	344 333	184 205	193 515	158 344	162 823	182 111	198 346	136 459
Дебіторська заборгованість	111 438	134 635	61 004	49 886	57 871	42 215	40 466	29 621
Власний капітал	29 339	32 128	32 516	27 163	22 014	66 218	22 264	(5 026)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	383 296	282 804	257 418	158 103	119 978	121 834	165 134	132 520
Кредиторська заборгованість	5 086	17 736	5 793	25 432	37 521	6 027	5 956	44

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
Чистий дохід від реалізації	170 097	179 160	101 677	74 881	32 505	42 125	5 155	7 545	29 492
Валовий прибуток (збиток)	71 614	(19 555)	15 794	8 657	3 052	3 550	1 080	1 810	(3 626)
Операційний прибуток (збиток)	26 999	(26 922)	1 435	4 266	(5 540)	1 080	14	363	(26 015)
Чистий прибуток (збиток)	18 476	2 789	388	(6 376)	(4 395)	(5 149)	49	250	(27 040)

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 реалізує свій перший 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 30.09.2013 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 206 893,0 тис. грн. Суттєве скорочення на 27,2% протягом III кварталу було зумовлено насамперед передачею об'єктів нерухомості та, відповідно, погашенням підприємством зобов'язань (у т.ч. фінансових). У III кварталі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу мав від'ємне значення на рівні (-) 5 026,0 тис. грн. (-27 290,0 тис. грн. протягом III кварталу за рахунок збиткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 10 816,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець III кварталу 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 103 097,0 тис. грн. Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними – 32 323,2 тис. грн., а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири – 26 323,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями – 95 206,0 тис. грн. (у т.ч. витрати майбутніх періодів) або 46,0% активів (переважно акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);

- основними засобами – 4 972,0 тис. грн. (2,4% активів);

- готовими об'єктами нерухомості – 65 246,0 тис. грн. (31,5% активів).

На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (29 621,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (1 311,0 тис. грн.) приходилось 14,3% та 0,6% активів підприємства відповідно.

За підсумками перших трьох кварталів 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 27 040,0 тис. грн. Витрати підприємства було сформовано, насамперед собівартістю реалізованих об'єктів нерухомості, а також витратами, пов'язаними з організацією будівельного процесу.

**Боргові інструменти** 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 III кварталу 2013 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 30.09.2013 р. становили 69 561,1 тис. грн. (на 30.06.2013 р. – 80 981,0 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 30.09.2013 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 33 535,9 тис. грн. (протягом III кварталу 2013 року облігації погашено на суму 3 362,1 тис. грн.), у т.ч. серії С – 18 825,5 тис. грн.; серії D – 4 640,0 тис. грн.; серії E – 1 117,0 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 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 **uaCCC**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***



## **Додатки**

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

Актив	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>17 252</b>	<b>55 595</b>	<b>31 482</b>	<b>20 415</b>	<b>5 150</b>	<b>7 315</b>	<b>7 162</b>	<b>4 987</b>
Нематеріальні активи	5	7	9	2	0	0	0	15
Незавершені капітальні інвестиції	10 266	0	0	8	8	8	8	0
Основні засоби	6 981	10 583	1 674	3 207	5 142	7 307	7 154	4 972
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	7 202	0	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	35 598	22 597	17 198	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>470 859</b>	<b>325 142</b>	<b>258 788</b>	<b>219 218</b>	<b>228 107</b>	<b>262 162</b>	<b>274 997</b>	<b>200 256</b>
Виробничі запаси	48	1 902	127	127	112	112	141	95
Незавершене виробництво	221 870	111 825	93 078	63 505	102 933	121 536	139 040	71 085
Готова продукція	122 415	70 478	100 310	94 349	59 745	60 430	59 132	65 246
Векселі одержані	0	1 217	1 217	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	1 995	23 552	36 179	33 273	22 502	19 541	19 556	16 970
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів	0	22 004	3 691	3 691	2 849	2 849	2 849	2 849
Інша поточна дебіторська заборгованість	40 076	65 229	7 531	9 568	31 389	18 959	17 358	9 258
Поточні фінансові інвестиції	0	551	916	8 115	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 088	5 751	3 413	2 873	1 930	3 012	707	1 311
Інші оборотні активи	2 054	4 191	3 125	1 945	5 483	11 249	11 903	10 394
Витрати майбутніх періодів	6	10	20 000	30 288	23 575	23 575	23 575	22 471
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 440</b>	<b>2 074</b>	<b>2 074</b>	<b>2 074</b>	<b>1 650</b>
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 747</b>	<b>310 270</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>271 551</b>	<b>284 233</b>	<b>206 893</b>
<b>Пасив</b>								
<b>I. Власний капітал</b>	<b>29 339</b>	<b>32 128</b>	<b>32 516</b>	<b>27 163</b>	<b>22 014</b>	<b>66 218</b>	<b>22 264</b>	<b>(5 026)</b>
Зареєстрований капітал	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816	10 816
Додатковий капітал	0	0	0	1 023	1 023	1 023	1 023	1 023
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	18 523	21 312	21 700	15 324	10 175	10 224	10 425	(16 865)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>383 296</b>	<b>282 804</b>	<b>257 418</b>	<b>158 103</b>	<b>119 978</b>	<b>121 834</b>	<b>165 134</b>	<b>132 520</b>
Довгострокові кредити банків	3 137	0	0	0	0	3 100	3 100	3 100
Довгострокові забезпечення	0	0	0	49 260	44 486	44 155	44 155	26 323
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	380 159	282 804	257 418	158 103	119 978	118 734	117 879	103 097
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>75 482</b>	<b>65 814</b>	<b>20 337</b>	<b>37 835</b>	<b>72 428</b>	<b>83 499</b>	<b>96 835</b>	<b>79 399</b>
Короткострокові кредити банків	12 000	12 000	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	0	0	2 395	25 156	31 504	30 352	30 283	26 988
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 652	17 702	275	248	5 982	5 982	5 913	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з бюджетом	406	0	3 087	8	28	30	30	30
зі страхування	28	34	36	20	7	5	4	5
з оплати праці	0	0	0	0	0	10	9	9
Інші поточні зобов'язання	58 396	36 078	14 544	12 403	34 907	47 120	60 596	52 367
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>488 117</b>	<b>380 746</b>	<b>310 271</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>271 551</b>	<b>284 233</b>	<b>206 893</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2008	2009	2010	2011	9 міс. 2012	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>170 097</b>	<b>179 160</b>	<b>101 677</b>	<b>74 881</b>	<b>32 505</b>	<b>42 125</b>	<b>5 155</b>	<b>7 545</b>	<b>29 492</b>
Собівартість реалізованої продукції	98 483	198 715	85 883	66 224	29 453	38 575	4 075	5 735	33 118
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>71 614</b>	<b>(19 55)</b>	<b>15 794</b>	<b>8 657</b>	<b>3 052</b>	<b>3 550</b>	<b>1 080</b>	<b>1 810</b>	<b>(3 626)</b>
Інші операційні доходи	15 697	1 660	11 537	40	295	511	126	258	377
Адміністративні витрати	4 125	8 229	5 790	1 971	1 074	980	297	566	852
Витрати на збут	0	0	0	38	1	371	52	119	211
Інші операційні витрати	56 187	798	20 106	2 422	7 812	1 630	843	1 021	21 703
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>26 99</b>	<b>(26 922)</b>	<b>1 435</b>	<b>4 266</b>	<b>(5 540)</b>	<b>1 080</b>	<b>14</b>	<b>363</b>	<b>(26 015)</b>
Інші фінансові доходи	0	6 841	5 922	27	0	0	13	13	13
Інші доходи	69	23 637	3 125	12 577	9 449	26 134	231	288	1 612
Фінансові витрати	6 535	240	0	10 975	87	116	0	153	295
Інші витрати	2 056	527	10 094	12 116	8 217	32 247	209	261	2 355
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>(6 221)</b>	<b>(4 395)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>49</b>	<b>250</b>	<b>(27 040)</b>
Податок на прибуток	0	0	0	155	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>18 476</b>	<b>2 789</b>	<b>388</b>	<b>(6 376)</b>	<b>(4 395)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>49</b>	<b>250</b>	<b>(27 040)</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>