

Рейтинговий звіт UGAZ 001-045 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:	08.08.2017 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 2017 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	17.11.2015	17.03.2016	02.06.2016	23.08.2016	15.11.2016	13.06.2017	08.08.2017	
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	
Рейтингова дія	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;
- 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017
Активи	272 361	258 906	148 595	100 317	105 021	100 461	99 797	98 775
Основні засоби	3 207	5 142	4 854	4 746	30 674	27 452	27 386	21 830
Запаси	158 344	162 823	112 170	70 487	57 528	56 428	56 245	35 111
Дебіторська заборгованість	49 886	57 871	22 545	20 145	15 097	14 799	14 549	14 433
Власний капітал	27 163	22 014	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(24 298)	(24 807)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	158 103	119 978	106 452	89 976	86 140	85 092	84 878	84 201

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	6М2016	2016	3М2017	6М2017
Чистий дохід від реалізації	74 881	42 125	45 609	35 126	2 572	98	1 228	267	967
Валовий прибуток (збиток)	8 657	3 550	(4 276)	1 535	(376)	(124,8)	(98)	30	(134)
Операційний прибуток (збиток)	4 266	1 080	(50 694)	(7 723,1)	(2 334)	(934)	(1 438)	(216)	(726)
Чистий прибуток (збиток)	(6 376)	(5 149)	(51 772)	(7 285,9)	(2 206)	(709)	(1 210)	(216)	(725)

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 30.06.2017 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» становила 98 775,0 тис. грн. Неістотне скорочення валюти балансу на 1,0% у II кварталі 2017 року було зумовлено проведенням взаєморозрахунків з контрагентами та, відповідно, скороченням поточної дебіторської, кредиторської заборгованості (у т.ч. за облігаціями та заставними). Основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 24 807,0 тис. грн. та був сформований за рахунок зареєстрованого та додаткового капіталу. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець червня 2017 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 – 10 768,0 тис. грн. або 11% активів (акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області); основними засобами та нематеріальними активами – 47 702,0 тис. грн. (48,3% активів); готовими об'єктами нерухомості – 24 297,0 тис. грн. (25% активів); поточною дебіторською заборгованістю – 14 433,0 тис. грн. (15% активів); грошовими коштами на рахунках – 60,0 тис. грн. (0,1%).

У I півріччі 2017 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 725,0 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 30.06.2017 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 червня 2017 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 30.06.2017 р. становили 63 541,5 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 31.03.2017 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 12 382,0 тис. грн., у т.ч.: серії С – 2 205,0 тис. грн.; серії D – 995,7 тис. грн.; серії E – 228,0 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 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	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017
I. Необоротні активи	5 150	5 207	6 152	32 081	28 858	28 792	49 108
Нематеріальні активи	0	14	0	0	0	0	25 872
Незавершені капітальні інвестиції	8	0	0	0	0	0	0
Основні засоби	5 142	4 854	4 746	30 674	27 452	27 386	21 830
Довгострокові фінансові інвестиції	0	339	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0	0	0	0	0	0
II. Оборотні активи	228 107	142 816	94 165	72 941	71 603	71 005	49 667
Виробничі запаси	112	95	0	0	0	0	47
Незавершене виробництво	102 933	62 329	43 588	32 309	25 293	25 065	10 768
Готова продукція	59 745	49 590	26 899	25 219	31 135	31 198	24 297
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	22 502	11 942	4 932	6 919	7 552	7 343	7 350
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	1 131 0	629 0	532 0	68 0	9 0	10 0	8 6 356
Інша поточна дебіторська заборгованість	31 389	7 125	14 680	8 110	7 239	7 196	719
Поточні фінансові інвестиції	0	0	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 930	820	3 407	260	328	163	60
Інші оборотні активи	5 483	7 281	127	56	48	48	63
Витрати майбутніх періодів	23 575	0	0	0	0	0	0
III. Необоротні активи та групи вибуття	2 074	572	0	0	0	0	0
Баланс	258 906	148 595	100 317	105 021	100 461	99 797	98 775
Пасив							
I. Власний капітал	22 014	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(24 298)	(24 807)
Зареєстрований капітал	10 816	10 816	103	103	103	103	103
Додатковий капітал	1 023	1 023	1 023	26 889	26 889	26 889	26 889
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	10 175	(41 597)	(38 169)	(50 069)	(51 074)	(51 289)	(51 799)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	119 978	106 452	89 976	86 140	85 092	84 878	84 201
III. Поточні зобов'язання	72 428	71 901	47 385	41 958	39 452	39 218	39 381
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	31 504	26 165	0	0	0	0	22 813
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	5 982	0	25 657	24 797	23 087	22 813	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	28	28	0	193	217	257	377
зі страхування	7	0	0	7	7	7	5
Інші поточні зобов'язання	34 907	45 708	21 728	16 962	16 141	16 141	45
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	16 141
Баланс	258 906	148 595	100 317	105 021	100 461	99 797	98 775

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	6М2016	2016	3М2017	6М2017
Чистий дохід від реалізації	74 881	42 125	45 609	35 126	2 572	98	1 228	267	967
Собівартість реалізованої продукції	66 224	38 575	49 885	33 591	2 948	223	1 326	236	1 101
Валовий прибуток (збиток)	8 657	3 550	(4 276)	1 535	(376)	(125)	(98)	31	(134)
Інші операційні доходи	40	511	478	232	662	24	245	7	15
Адміністративні витрати	1 971	980	1 078	0	0	0	1 432	0	379
Витрати на збут	38	371	249	0	0	0	1	0	0
Інші операційні витрати	2 422	1 630	45 569	9 491	2 620	833	152	254	227
Операційний прибуток (збиток)	4 266	1 080	(50 694)	(7 723)	(2 334)	(934)	(1 438)	(216)	(726)
Інші фінансові доходи	27	0	13	0	0	0	4	0	1
Інші доходи	12 577	26 134	1 995	1 892	4 672	3 222	3 221	0	0
Фінансові витрати	10 975	116	338	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	12 116	32 247	2 748	1 454	4 545	2 997	2 997	0	0
Прибуток (збиток) до оподаткування	(6 221)	(5 149)	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(709)	(1 210)	(216)	(725)
Податок на прибуток	155	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(6 376)	(5 149)	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(709)	(1 210)	(216)	(725)

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>