

## **Рейтинговий звіт UGAZ 002-041 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:	13.06.2017 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 I квартал 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	21.09.2007	17.12.2009	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012	11.12.2012	12.03.2013
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	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		
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC		
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний		
Рейтингова дія	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	9М2016	2016	3М2017
Активи	272 361	258 906	148 595	100 317	105 021	101 296	100 461	99 797
Довгострокова дебіторська заборгованість	17 198	0	0	0	0	0	0	0
Запаси	158 344	162 823	112 170	70 487	57 528	57 024	56 428	56 245
Дебіторська заборгованість	49 886	57 871	22 545	20 145	15 097	15 039	14 799	14 549
Власний капітал	27 163	22 014	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 048)	(24 082)	(24 298)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	158 103	119 978	106 452	89 976	86 140	85 338	85 092	84 878

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	6М2016	9М2016	2016	3М2017
Чистий дохід від реалізації	74 881	42 125	45 609	35 126	2 572	98	582	1 228	267
Валовий прибуток (збиток)	8 657	3 550	(4 276)	1 535	(376)	(124,8)	(106)	(98)	30
Операційний прибуток (збиток)	4 266	1 080	(50 694)	(7 723,1)	(2 334)	(934)	(1 193)	(1 438)	(216)
Чистий прибуток (збиток)	(6 376)	(5 149)	(51 772)	(7 285,9)	(2 206)	(709)	(967)	(1 210)	(216)

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 31.03.2017 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 99 798,0 тис. грн. Неістотне скорочення валюти балансу на 0,7% протягом I кварталу 2017 року було зумовлено частковою реалізацією активів, 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 (-) 24 298,0 тис. грн. та був сформований за рахунок зареєстрованого та додаткового капіталу. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець грудня 2016 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 – 31 180,0 тис. грн. або 31% активів (акумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області); основними засобами – 27 386,0 тис. грн. (27% активів); готовими об'єктами нерухомості – 25 065,0 тис. грн. (25% активів); поточною дебіторською заборгованістю – 14 549,0 тис. грн. (15% активів); грошовими коштами на рахунках – 163,0 тис. грн. (0,2%).

У перші три місяці 2017 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 215,6 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 31.03.2017 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 I кварталу 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 31.03.2017 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 I кварталі погашено облігації у обсязі 208,0 тис. грн.), у т.ч.: серії С – 2 205,0 тис. грн.; серії D – 995,7 тис. грн.; серії Е – 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 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>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>3М2017</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>20 415</b>	<b>5 150</b>	<b>5 207</b>	<b>6 152</b>	<b>32 081</b>	<b>28 858</b>	<b>28 792</b>
Нематеріальні активи	2	0	14	0	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	8	8	0	0	0	0	0
Основні засоби	3 207	5 142	4 854	4 746	30 674	27 452	27 386
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	339	1 406	1 406	1 406	1 406
Довгострокова дебіторська заборгованість	17 198	0	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>219 218</b>	<b>228 107</b>	<b>142 816</b>	<b>94 165</b>	<b>72 941</b>	<b>71 603</b>	<b>71 005</b>
Виробничі запаси	127	112	95	0	0	0	0
Незавершене виробництво	63 505	102 933	62 329	43 588	32 309	25 293	25 065
Готова продукція	94 349	59 745	49 590	26 899	25 219	31 135	31 198
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	33 273	22 502	11 942	4 932	6 919	7 552	7 343
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом,	3 354	1 131	629	532	68	9	10
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 568	31 389	7 125	14 680	8 110	7 239	7 196
Поточні фінансові інвестиції	8 115	0	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 873	1 930	820	3 407	260	328	163
Інші оборотні активи	1 945	5 483	7 281	127	56	48	48
Витрати майбутніх періодів	30 288	23 575	0	0	0	0	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>2 440</b>	<b>2 074</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>148 595</b>	<b>100 317</b>	<b>105 021</b>	<b>100 461</b>	<b>99 797</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>27 163</b>	<b>22 014</b>	<b>(29 758)</b>	<b>(37 044)</b>	<b>(23 077)</b>	<b>(24 082)</b>	<b>(24 298)</b>
Зареєстрований капітал	10 816	10 816	10 816	103	103	103	103
Додатковий капітал	1 023	1 023	1 023	1 023	26 889	26 889	26 889
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	15 324	10 175	(41 597)	(38 169)	(50 069)	(51 074)	(51 289)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>158 103</b>	<b>119 978</b>	<b>106 452</b>	<b>89 976</b>	<b>86 140</b>	<b>85 092</b>	<b>84 878</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>37 835</b>	<b>72 428</b>	<b>71 901</b>	<b>47 385</b>	<b>41 958</b>	<b>39 452</b>	<b>39 218</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	25 156	31 504	26 165	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	248	5 982	0	25 657	24 797	23 087	22 813
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	8	28	28	0	193	217	257
зі страхування	20	7	0	0	7	7	7
Інші поточні зобов'язання	12 403	34 907	45 708	21 728	16 962	16 141	16 141
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>148 595</b>	<b>100 317</b>	<b>105 021</b>	<b>100 461</b>	<b>99 797</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2011	2012	2013	2014	2015	6М2016	9М2016	2016	3М2017
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>74 881</b>	<b>42 125</b>	<b>45 609</b>	<b>35 126</b>	<b>2 572</b>	<b>98</b>	<b>582</b>	<b>1 228</b>	<b>267</b>
Собівартість реалізованої продукції	66 224	38 575	49 885	33 591	2 948	223	688	1 326	236
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>8 657</b>	<b>3 550</b>	<b>(4 276)</b>	<b>1 535</b>	<b>(376)</b>	<b>(125)</b>	<b>(106)</b>	<b>(98)</b>	<b>31</b>
Інші операційні доходи	40	511	478	232	662	24	43	245	7
Адміністративні витрати	1 971	980	1 078	0	0	0	0	1 432	0
Витрати на збут	38	371	249	0	0	0	0	1	0
Інші операційні витрати	2 422	1 630	45 569	9 491	2 620	833	1 130	152	254
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>4 266</b>	<b>1 080</b>	<b>(50 694)</b>	<b>(7 723)</b>	<b>(2 334)</b>	<b>(934)</b>	<b>(1 193)</b>	<b>(1 438)</b>	<b>(216)</b>
Інші фінансові доходи	27	0	13	0	0	0	0	4	0
Інші доходи	12 577	26 134	1 995	1 892	4 672	3 222	3 223	3 221	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	2 997	0
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>(6 221)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(7 286)</b>	<b>(2 206)</b>	<b>(709)</b>	<b>(966,7)</b>	<b>(1 210)</b>	<b>(216)</b>
Податок на прибуток	155	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(6 376)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(7 286)</b>	<b>(2 206)</b>	<b>(709)</b>	<b>(966,7)</b>	<b>(1 210)</b>	<b>(216)</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>