

## **Рейтинговий звіт UGAZ 001-034 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:	09.12.2014 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 2014 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	01.09.2011	09.12.2011	23.03.2012	15.06.2012	20.09.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC+	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	uaB-	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	підтвердження	підтвердження	зниження	підтвердження

  

Дата	11.12.2012	12.03.2013	06.06.2013	26.09.2013	26.11.2013	28.03.2014	27.06.2014	04.09.2014	09.12.2014
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 окремий 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	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
Активи	310 270	272 361	258 906	148 595	130 171	120 132	112 841
Довгострокова дебіторська заборгованість	22 597	17 198	0	0	0	0	0
Запаси	193 515	158 344	162 823	112 170	86 048	81 356	78 446
Дебіторська заборгованість	61 004	49 886	57 871	22 545	35 042	30 109	26 488
Власний капітал	32 516	27 163	22 014	(29 758)	(32 714)	(32 721)	(31 577)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	257 418	158 103	119 978	106 452	95 111	93 153	91 629
Кредиторська заборгованість	5 793	25 432	37 521	28	50	51	33

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
Чистий дохід від реалізації	101 677	74 881	42 125	29 492	45 609	22 139	26 817	34 202
Валовий прибуток (збиток)	15 794	8 657	3 550	(3 626)	(4 276)	(89)	(397)	2 012
Операційний прибуток (збиток)	1 435	4 266	1 080	(24 767)	(50 694)	(2 227)	(2 963)	(2 081)
Чистий прибуток (збиток)	388	(6 376)	(5 149)	(27 040)	(51 772)	(2 227)	(2 963)	(1 818)

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 30.09.2014 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 112 841,0 тис. грн. Скорочення активів на 6,1% протягом III кварталу 2014 року було зумовлено передачею об'єктів нерухомості, погашенням дебіторської заборгованості та, відповідно, погашенням підприємством зобов'язань (у т.ч. фінансових). В аналізованому періоді джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства на кінець аналізованого кварталу мав від'ємне значення на рівні (-) 31 576,0 тис. грн. (+1 145,0 тис. грн. протягом III кварталу за рахунок прибуткової діяльності). Власний капітал був сформований за рахунок статутного та додаткового капіталу, зменшеного на суму непокритого збитку.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець вересня 2014 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску. Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними, а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно сформовано:

- незавершеними капітальними інвестиціями – 56 319,0 тис. грн. або 50% активів (аккумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);

- основними засобами – 4 635,0 тис. грн. (4,1% активів);

- готовими об'єктами нерухомості – 22 126,0 тис. грн. (19,6% активів);
- поточною дебіторською заборгованістю – 26 488,0 тис. грн. (23,5% активів);
- грошовими коштами на рахунках – 995,0 тис. грн. (0,9%).

За підсумками 9 місяців 2014 року фінансово-господарська діяльність підприємства була прибутковою, прибуток склав 1 818,4 тис. грн. Доходи підприємства насамперед було сформовано за рахунок реалізації нерухомості, оформлення прав власності інвесторам, реалізації теплової енергії. Крім того, підприємство отримувало доходи від надання в оренду об'єктів нерухомості, нарахованих відсотків, а також від реалізації цінних паперів.

**Боргові інструменти** Станом на 30.09.2014 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 III кварталу 2014 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 30.09.2014 р. становили 64 360,6 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 30.09.2014 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 16 929,1 тис. грн. (протягом III кварталу 2014 року облігації погашено на суму 1 327,2 тис. грн.), у т.ч.: серії С – 5 639,5 тис. грн.; серії D – 1 834,7 тис. грн.; серії E – 501,4 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**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***



## **Додатки**

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

Актив	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 482</b>	<b>20 415</b>	<b>5 150</b>	<b>5 207</b>	<b>4 805</b>	<b>6 445</b>	<b>6 720</b>
Нематеріальні активи	9	2	0	14	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	0	8	8	0	0	0	0
Основні засоби	1 674	3 207	5 142	4 854	4 805	4 699,5	4 635
Довгострокові фінансові інвестиції	7 202	0	0	339	0	1 745,6	2 085
Довгострокова дебіторська заборгованість	22 597	17 198	0	0	0	0	0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>258 788</b>	<b>219 218</b>	<b>228 107</b>	<b>142 816</b>	<b>124 794</b>	<b>113 686,5</b>	<b>106 121</b>
Виробничі запаси	127	127	112	95	47	47	0
Незавершене виробництво	93 078	63 505	102 933	62 329	57 325	56 743	56 320
Готова продукція	100 310	94 349	59 745	49 590	28 470	24 337	22 126
Векселі одержані	1 217	0	0	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	36 179	33 273	22 502	11 942	8 552	8 072	6 637
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом,	12 386	3 354	1 131	629	452	1 010	727
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 531	9 568	31 389	7 125	26 039	21 027	19 124
Поточні фінансові інвестиції	916	8 115	0	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 413	2 873	1 930	820	2 302	1 030	995
Інші оборотні активи	3 125	1 945	5 483	7 281	1 402	1 191	193
Витрати майбутніх періодів	20 000	30 288	23 575	0	0	0	0
<b>III. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>0</b>	<b>2 440</b>	<b>2 074</b>	<b>572</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>310 270</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>148 595</b>	<b>130 171</b>	<b>120 132</b>	<b>112 841</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>32 516</b>	<b>27 163</b>	<b>22 014</b>	<b>(29 758)</b>	<b>(32 714)</b>	<b>(32 721)</b>	<b>(31 577)</b>
Зареєстрований капітал	10 816	10 816	10 816	10 816	103	103	103
Додатковий капітал	0	1 023	1 023	1 023	1 023	1 023	1 023
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	21 700	15 324	10 175	(41 597)	(33 839)	(33 846)	(32 702)
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>	<b>257 418</b>	<b>158 103</b>	<b>119 978</b>	<b>106 452</b>	<b>95 111</b>	<b>93 153</b>	<b>91 629</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>20 337</b>	<b>37 835</b>	<b>72 428</b>	<b>71 901</b>	<b>67 774</b>	<b>59 700</b>	<b>52 789</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	2 395	25 156	31 504	26 165	26 167	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	275	248	5 982	0	0	25 954	25 954
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	3 087	8	28	28	30	33	33
зі страхування	36	20	7	0	11	10	10
з оплати праці	0	0	0	0	9	7	6
Інші поточні зобов'язання	14 544	12 403	34 907	45 708	41 557	33 696	26 786
Доходи майбутніх періодів	0	0	0	0	0	0	0
<b>Баланс</b>	<b>310 271</b>	<b>272 361</b>	<b>258 906</b>	<b>148 595</b>	<b>130 171</b>	<b>120 132</b>	<b>112 841</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2010	2011	2012	9 міс. 2013	2013	I кв. 2014	I півр. 2014	9 міс. 2014
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>101 677</b>	<b>74 881</b>	<b>42 125</b>	<b>29 492</b>	<b>45 609</b>	<b>22 139</b>	<b>26 817</b>	<b>34 202</b>
Собівартість реалізованої продукції	85 883	66 224	38 575	33 118	49 885	22 228	27 214	32 190
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>15 794</b>	<b>8 657</b>	<b>3 550</b>	<b>(3 626)</b>	<b>(4 276)</b>	<b>(89)</b>	<b>(397)</b>	<b>2 012</b>
Інші операційні доходи	11 537	40	511	377	478	79	144	180
Адміністративні витрати	5 790	1 971	980	0	1 078	0	0	0
Витрати на збут	0	38	371	0	249	0	0	0
Інші операційні витрати	20 106	2 422	1 630	22 766	45 569	2 217	2 709	4 273
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>1 435</b>	<b>4 266</b>	<b>1 080</b>	<b>(26 015)</b>	<b>(50 694)</b>	<b>(2 227)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(2 081)</b>
Інші фінансові доходи	5 922	27	0	0	13	0	0	0
Інші доходи	3 125	12 577	26 134	1 625	1 995	349	740	988
Фінансові витрати	0	10 975	116	0	338	0	0	0
Інші витрати	10 094	12 116	32 247	2 650	2 748	339	740	725
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>388</b>	<b>(6 221)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>(27 040)</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(2 217)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(1 818)</b>
Податок на прибуток	0	155	0	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>388</b>	<b>(6 376)</b>	<b>(5 149)</b>	<b>(27 040)</b>	<b>(51 772)</b>	<b>(2 217)</b>	<b>(2 963)</b>	<b>(1 818)</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>