

Рейтинговий звіт UGAZ 002-043 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:	05.12.2017 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 III квартал та 9 місяців 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	08.08.2017	05.12.2017
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;
- 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	2012	2013	2014	2015	2016	3М2017	6М2017	9М2017
Активи	258 906	148 595	100 317	105 021	100 461	99 797	98 775	91 904
Основні засоби	5 142	4 854	4 746	30 674	27 452	27 386	21 830	47270
Запаси	162 823	112 170	70 487	57 528	56 428	56 245	35 111	29 722
Дебіторська заборгованість	57 871	22 545	20 145	15 097	14 799	14 549	14 433	13 419
Власний капітал	22 014	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(24 298)	(24 807)	(30 854)
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	119 978	106 452	89 976	86 140	85 092	84 878	84 201	83 569

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2012	2013	2014	2015	6М2016	2016	3М2017	6М2017	9М2017
Чистий дохід від реалізації	42 125	45 609	35 126	2 572	98	1 228	267	967	1 026
Валовий прибуток (збиток)	3 550	(4 276)	1 535	(376)	(124,8)	(98)	30	(134)	(132)
Операційний прибуток (збиток)	1 080	(50 694)	(7 723,1)	(2 334)	(934)	(1 438)	(216)	(726)	(1 076)
Чистий прибуток (збиток)	(5 149)	(51 772)	(7 285,9)	(2 206)	(709)	(1 210)	(216)	(725)	(1 394)

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 30.09.2017 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» становила 91 904,0 тис. грн. Скорочення валюти балансу на 7% у III кварталі 2017 року відбувалось за рахунок незавершеного виробництва, у структурі пасиву – за рахунок власного капіталу. Основними джерелами формування активів підприємства залишались позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства мав від'ємне значення на рівні (-) 30 854,0 тис. грн. та був сформований за рахунок зареєстрованого та додаткового капіталу. Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець вересня 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 – 5 482,0 тис. грн. або 6% активів (аккумуляовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області); основними засобами та нематеріальними активами – 47 270,0 тис. грн. (51,4% активів); готовими об'єктами нерухомості – 24 240,0 тис. грн. (26% активів); поточною дебіторською заборгованістю – 13 419,0 тис. грн. (15% активів); грошовими коштами на рахунках – 27,0 тис. грн.

За результатами 9 місяців 2017 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 1 394,2 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 30.09.2017 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 вересня 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 30.09.2017 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 30.09.2017 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 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.

Актив	2012	2013	2014	2015	2016	6M2017	9M2017
I. Необоротні активи	5 150	5 207	6 152	32 081	28 858	49 108	48 676
Нематеріальні активи	0	14	0	0	0	25 872	25 871
Незавершені капітальні інвестиції	8	0	0	0	0	0	0
Основні засоби	5 142	4 854	4 746	30 674	27 452	21 830	21 399
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	49 667	43 228
Виробничі запаси	112	95	0	0	0	47	0
Незавершене виробництво	102 933	62 329	43 588	32 309	25 293	10 768	5 482
Готова продукція	59 745	49 590	26 899	25 219	31 135	24 297	24 240
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	22 502	11 942	4 932	6 919	7 552	7 350	6 683
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, за виданими авансами	1 131	629	532	68	9	8	9
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	0	0	0	6 356	6 356
Поточні фінансові інвестиції	31 389	7 125	14 680	8 110	7 239	719	371
Грошові кошти та їх еквіваленти	0	0	0	0	0	0	0
Інші оборотні активи	1 930	820	3 407	260	328	60	27
Витрати майбутніх періодів	5 483	7 281	127	56	48	63	61
III. Необоротні активи та групи вибуття	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	98 775	91 904
Пасив							
I. Власний капітал	22 014	(29 758)	(37 044)	(23 077)	(24 082)	(24 807)	(30 854)
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)	(51 799)	(57 845)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	119 978	106 452	89 976	86 140	85 092	84 201	83 569
III. Поточні зобов'язання	72 428	71 901	47 385	41 958	39 452	39 381	39 189
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Векселі видані	31 504	26 165	0	0	0	22 813	22 676
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	5 982	0	25 657	24 797	23 087	0	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	28	28	0	193	217	377	258
зі страхування	7	0	0	7	7	5	7
Інші поточні зобов'язання	34 907	45 708	21 728	16 962	16 141	16 186	16 248
Баланс	258 906	148 595	100 317	105 021	100 461	98 775	91 904

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

Показник	2012	2013	2014	2015	6М2016	2016	3М2017	6М2017	9М2017
Чистий дохід від реалізації	42 125	45 609	35 126	2 572	98	1 228	267	967	1 026
Собівартість реалізованої продукції	38 575	49 885	33 591	2 948	223	1 326	236	1 101	1 159
Валовий прибуток (збиток)	3 550	(4 276)	1 535	(376)	(125)	(98)	31	(134)	(132)
Інші операційні доходи	511	478	232	662	24	245	7	15	22
Адміністративні витрати	980	1 078	0	0	0	1 432	0	379	619
Витрати на збут	371	249	0	0	0	1	0	0	2
Інші операційні витрати	1 630	45 569	9 491	2 620	833	152	254	227	345
Операційний прибуток (збиток)	1 080	(50 694)	(7 723)	(2 334)	(934)	(1 438)	(216)	(726)	(1 076)
Інші фінансові доходи	0	13	0	0	0	4	0	1	1
Інші доходи	26 134	1 995	1 892	4 672	3 222	3 221	0	0	57
Фінансові витрати	116	338	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	32 247	2 748	1 454	4 545	2 997	2 997	0	0	376
Прибуток (збиток) до оподаткування	(5 149)	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(709)	(1 210)	(216)	(725)	(1 394)
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(5 149)	(51 772)	(7 286)	(2 206)	(709)	(1 210)	(216)	(725)	(1 394)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»