

Рейтинговий звіт UGAZ 001-031 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: | 28.03.2014 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 IV квартал та 2013 рік 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 | 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 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC | uaCCC |
| Прогноз | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | 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 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;
- неврегульованістю 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 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 | 9 міс. 2013 | 2013 |
|---|---------|---------|---------|---------|------------|--------------|-------------|----------|
| Активи | 380 747 | 310 270 | 272 361 | 258 906 | 271 551 | 284 233 | 206 893 | 148 595 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 35 598 | 22 597 | 17 198 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Запаси | 184 205 | 193 515 | 158 344 | 162 823 | 182 111 | 198 346 | 136 459 | 112 170 |
| Дебіторська заборгованість | 134 635 | 61 004 | 49 886 | 57 871 | 42 215 | 40 466 | 29 621 | 22 545 |
| Власний капітал | 32 128 | 32 516 | 27 163 | 22 014 | 66 218 | 22 264 | (5 026) | (29 758) |
| Довгострокові зобов'язання і забезпечення | 282 804 | 257 418 | 158 103 | 119 978 | 121 834 | 165 134 | 132 520 | 106 452 |
| Кредиторська заборгованість | 17 736 | 5 793 | 25 432 | 37 521 | 6 027 | 5 956 | 44 | 28 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2009 | 2010 | 2011 | 9 міс. 2012 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 | 9 міс. 2013 | 2013 |
|-------------------------------|----------|---------|---------|-------------|---------|------------|--------------|-------------|----------|
| Чистий дохід від реалізації | 179 160 | 101 677 | 74 881 | 32 505 | 42 125 | 5 155 | 7 545 | 29 492 | 45 609 |
| Валовий прибуток (збиток) | (19 555) | 15 794 | 8 657 | 3 052 | 3 550 | 1 080 | 1 810 | (3 626) | (4 276) |
| Операційний прибуток (збиток) | (26 922) | 1 435 | 4 266 | (5 540) | 1 080 | 14 | 363 | (26 015) | (50 694) |
| Чистий прибуток (збиток) | 2 789 | 388 | (6 376) | (4 395) | (5 149) | 49 | 250 | (27 040) | (51 772) |

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 31.12.2013 р. валюта балансу ТОВ «Укргаз» дорівнювала 148 595,0 тис. грн. Суттєве скорочення на 28,2% протягом IV кварталу було зумовлено насамперед передачею об'єктів нерухомості та, відповідно, погашенням підприємством зобов'язань (у т.ч. фінансових). У IV 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 (-) 29 758,0 тис. грн. (-24 732,0 тис. грн. протягом IV кварталу за рахунок збиткової діяльності), при цьому сплачений статутний капітал дорівнював 10 816,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2013 року було представлено коштами, які надійшли від розміщення облігацій власного випуску – 89 858,0 тис. грн. Крім того, залучені ресурси було представлено зобов'язаннями за виданими векселями, заставними – 26 165,0 тис. грн., а також по забезпеченню майбутніх платежів з майнових прав на квартири – 16 594,0 тис. грн.

Вищевказані джерела формували активи, які було переважно представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями – 62 329,0 тис. грн. або 41,9% активів (переважно акумульовані витрати, пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Лобановського, 1 у с. Чайці Києво-Святошинського району Київської області);

- основними засобами – 4 854,0 тис. грн. (3,3% активів);

- готовими об'єктами нерухомості – 49 590,0 тис. грн. (33,4% активів).

На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (22 545,0 тис. грн.) та грошові кошти на рахунках (820,0 тис. грн.) приходилось 15,2% та 0,6% активів підприємства відповідно.

За підсумками 2013 року фінансово-господарська діяльність підприємства була збитковою, збиток склав (-) 51 772,0 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 IV 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 31.12.2013 р. становили 65 796,5 тис. грн. (на 30.09.2013 р. – 69 561,1 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 31.12.2013 р. зобов'язання за облігаціями серій С-Г становили 24 061,4 тис. грн. (протягом IV кварталу 2013 року облігації погашено на суму 9 474,5 тис. грн.), у т.ч. серії С – 10 697,1 тис. грн.; серії D – 3 362,2 тис. грн.; серії E – 1 048,6 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 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 | 9 міс. 2013 | 2013 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| I. Необоротні активи | 55 595 | 31 482 | 20 415 | 5 150 | 7 315 | 7 162 | 4 987 | 5 207 |
| Нематеріальні активи | 7 | 9 | 2 | 0 | 0 | 0 | 15 | 14 |
| Незавершені капітальні інвестиції | 0 | 0 | 8 | 8 | 8 | 8 | 0 | 0 |
| Основні засоби | 10 583 | 1 674 | 3 207 | 5 142 | 7 307 | 7 154 | 4 972 | 4 854 |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 0 | 7 202 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 339 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 35 598 | 22 597 | 17 198 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Оборотні активи | 325 142 | 258 788 | 219 218 | 228 107 | 262 162 | 274 997 | 200 256 | 142 816 |
| Виробничі запаси | 1 902 | 127 | 127 | 112 | 112 | 141 | 95 | 95 |
| Незавершене виробництво | 111 825 | 93 078 | 63 505 | 102 933 | 121 536 | 139 040 | 71 085 | 62 329 |
| Готова продукція | 70 478 | 100 310 | 94 349 | 59 745 | 60 430 | 59 132 | 65 246 | 49 590 |
| Векселі одержані | 1 217 | 1 217 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари та послуги | 23 552 | 36 179 | 33 273 | 22 502 | 19 541 | 19 556 | 16 970 | 11 942 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, з нарахованих доходів | 22 633 | 12 386 | 3 354 | 1 131 | 866 | 703 | 544 | 629 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 22 004 | 3 691 | 3 691 | 2 849 | 2 849 | 2 849 | 2 849 | 2 849 |
| Поточні фінансові інвестиції | 65 229 | 7 531 | 9 568 | 31 389 | 18 959 | 17 358 | 9 258 | 7 125 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 551 | 916 | 8 115 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інші оборотні активи | 5 751 | 3 413 | 2 873 | 1 930 | 3 012 | 707 | 1 311 | 820 |
| Витрати майбутніх періодів | 4 191 | 3 125 | 1 945 | 5 483 | 11 249 | 11 903 | 10 394 | 7 281 |
| Витрати майбутніх періодів | 10 | 20 000 | 30 288 | 23 575 | 23 575 | 23 575 | 22 471 | 0 |
| III. Необоротні активи та групи вибуття | 0 | 0 | 2 440 | 2 074 | 2 074 | 2 074 | 1 650 | 572 |
| Баланс | 380 747 | 310 270 | 272 361 | 258 906 | 271 551 | 284 233 | 206 893 | 148 595 |
| Пасив | | | | | | | | |
| I. Власний капітал | 32 128 | 32 516 | 27 163 | 22 014 | 66 218 | 22 264 | (5 026) | (29 758) |
| Зареєстрований капітал | 10 816 | 10 816 | 10 816 | 10 816 | 10 816 | 10 816 | 10 816 | 10 816 |
| Додатковий капітал | 0 | 0 | 1 023 | 1 023 | 1 023 | 1 023 | 1 023 | 1 023 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 21 312 | 21 700 | 15 324 | 10 175 | 10 224 | 10 425 | (16 865) | (41 597) |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | 282 804 | 257 418 | 158 103 | 119 978 | 121 834 | 165 134 | 132 520 | 106 452 |
| Довгострокові кредити банків | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 100 | 3 100 | 3 100 | 0 |
| Довгострокові забезпечення | 0 | 0 | 49 260 | 44 486 | 44 155 | 44 155 | 26 323 | 16 594 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 282 804 | 257 418 | 158 103 | 119 978 | 118 734 | 117 879 | 103 097 | 89 858 |
| III. Поточні зобов'язання | 65 814 | 20 337 | 37 835 | 72 428 | 83 499 | 96 835 | 79 399 | 71 901 |
| Короткострокові кредити банків | 12 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Векселі видані | 0 | 2 395 | 25 156 | 31 504 | 30 352 | 30 283 | 26 988 | 26 165 |
| Кредиторська заборгованість за товари та послуги | 17 702 | 275 | 248 | 5 982 | 5 982 | 5 913 | 0 | 0 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | | | |
| з бюджетом | 0 | 3 087 | 8 | 28 | 30 | 30 | 30 | 28 |
| зі страхування | 34 | 36 | 20 | 7 | 5 | 4 | 5 | 0 |
| з оплати праці | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 9 | 9 | 0 |
| Інші поточні зобов'язання | 36 078 | 14 544 | 12 403 | 34 907 | 47 120 | 60 596 | 52 367 | 45 708 |
| Доходи майбутніх періодів | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Баланс | 380 746 | 310 271 | 272 361 | 258 906 | 271 551 | 284 233 | 206 893 | 148 595 |

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Укргаз»

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

| Показник | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | I кв. 2013 | I півр. 2013 | 9 міс. 2013 | 2013 |
|---|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Чистий дохід від реалізації | 170 097 | 179 160 | 101 677 | 74 881 | 42 125 | 5 155 | 7 545 | 29 492 | 45 609 |
| Собівартість реалізованої продукції | 98 483 | 198 715 | 85 883 | 66 224 | 38 575 | 4 075 | 5 735 | 33 118 | 49 885 |
| Валовий прибуток (збиток) | 71 614 | (19 55) | 15 794 | 8 657 | 3 550 | 1 080 | 1 810 | (3 626) | (4 276) |
| Інші операційні доходи | 15 697 | 1 660 | 11 537 | 40 | 511 | 126 | 258 | 377 | 478 |
| Адміністративні витрати | 4 125 | 8 229 | 5 790 | 1 971 | 980 | 297 | 566 | 852 | 1 078 |
| Витрати на збут | 0 | 0 | 0 | 38 | 371 | 52 | 119 | 211 | 249 |
| Інші операційні витрати | 56 187 | 798 | 20 106 | 2 422 | 1 630 | 843 | 1 021 | 21 703 | 45 569 |
| Операційний прибуток (збиток) | 26 99 | (26 922) | 1 435 | 4 266 | 1 080 | 14 | 363 | (26 015) | (50 694) |
| Інші фінансові доходи | 0 | 6 841 | 5 922 | 27 | 0 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Інші доходи | 69 | 23 637 | 3 125 | 12 577 | 26 134 | 231 | 288 | 1 612 | 1 995 |
| Фінансові витрати | 6 535 | 240 | 0 | 10 975 | 116 | 0 | 153 | 295 | 338 |
| Інші витрати | 2 056 | 527 | 10 094 | 12 116 | 32 247 | 209 | 261 | 2 355 | 2 748 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | 18 476 | 2 789 | 388 | (6 221) | (5 149) | 49 | 250 | (27 040) | (51 772) |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 0 | 155 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) | 18 476 | 2 789 | 388 | (6 376) | (5 149) | 49 | 250 | (27 040) | (51 772) |

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>