

Рейтинговий звіт SATN 001-005 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ВАТ «КЕТЗ «Сатурн»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні забезпечені облигації
Обсяг емісії:	• серій А, В, С – 50 167 000,00 грн. • серії D – 49 499 008,00 грн. на загальну суму: 200 000 008,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	• серій А-D – 26,00 грн.
Кількість облигацій:	• серій А, В, С – 1 929 500 штук • серії D – 1 903 808 штук загальною кількістю: 7 692 308 штук
Термін розміщення:	• серії А – з 09.12.2008 р. по 08.12.2009 р. • серії В – з 12.01.2009 р. по 11.01.2010 р. • серії С – з 09.02.2009 р. по 08.02.2010 р. • серії D – з 12.03.2009 р. по 11.03.2010 р.
Термін обігу:	• серії А-D – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.10.2017 р.
Термін погашення:	• серії А-D – з 01.11.2017 р. по 31.10.2018 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	16.10.2008 р.
Дата оновлення:	24.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» за III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, 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.

Історія кредитного рейтингу

Дата	16.10.2008 р.	26.06.2009 р.	04.09.2009 р.	24.12.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» підтримується:

- наявністю поруки за випуском облігацій з боку ТОВ «Укркомплект Плюс», нерозподілений прибуток якого станом на 30.09.2009 р. склав 63,5 млн. грн.;
- наявністю в Емітента досвіду діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: Емітентом на правах Замовника та Інвестора введено в експлуатацію I чергу оздоровчого комплексу зі спеціалізованим парком відпочинку «Аквапарк» у Парку Перемоги у м. Севастополі.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» обмежується:

- залежністю результатів діяльності Емітента від успішності реалізації будівельного проекту за наявності негативних тенденцій на ринку нерухомості України;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)5,8 млн. грн. станом на 30.09.2009 р.) та збитковою діяльністю протягом останніх 5 років;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив / Пасив	34 211,4	40 577,7	94 212,7	231 762,0	234 444,0	226 186,0	246 632,0
Дебіторська заборгованість	5 888,8	5 994,4	21 109,7	91 872,0	65 407,0	41 767,0	34 355,0
Незавершене будівництво	0,0	5 851,6	39 792,4	75 878,0	90 267,0	110 658,0	132 920,0
Довгострокові зобов'язання	25 249,9	33 625,1	63 573,4	111 339,0	134 267,0	133 195,0	181 402,0
Власний капітал	2 362,5	3 499,3	6 025,3	(164,0)	(2 068,0)	(3 566,0)	(5 831,0)

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	8 207,9	5 565,3	2 851,7	62 778,0	62 778,0	512,0	512,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	(488,9)	(2 039,8)	(3 263,2)	5 390,0	5 390,0	512,0	512,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(1 978,6)	(3 507,3)	(6 471,0)	6 469,0	(9 765,0)	(138,0)	(210,0)	(2 081,0)
Чистий прибуток (збиток)	(2 051,0)	(3 430,1)	(3 905,1)	(1 221,0)	(30 188,0)	(1 904,0)	(3 402,0)	(5 667,0)

ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» зареєстровано у 1995 році у м. Севастополі. Статутний фонд товариства становить 29 891 470,00 грн., розділений на 119 565 880 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 0,25 грн. кожна і станом на 30.09.2009 р., за даними фінансової звітності, сплачений повністю. Акціонерами товариства є 517 осіб. До 2007 року ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» здійснювало виробничу діяльність. Починаючи з 2007 року, підприємство змінило напрями діяльності та на сьогодні займається здаванням приміщень у суборенду, а також здійснює організацію спорудження та реалізації об'єктів нерухомості. На сьогодні товариство виконує функції замовника з реалізації інвестиційно-будівельного проекту в м. Севастополі.

ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» має досвід реалізації проектів спорудження нерухомості – у 2005 році компанія як Замовник здійснила введення в експлуатацію І черги оздоровчого комплексу зі спеціалізованим парком відпочинку «Аквапарк» у парку Перемоги в м. Севастополі – Аквапарк «Зурбаган» (Акт введення в експлуатацію від 11.07.2005 р.).

На сьогодні ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» зосередило свою діяльність на реалізації проекту будівництва II черги зазначеного оздоровчого комплексу, а саме готельного комплексу, який складається з двох частин (готелю та апартаментів). Загальна площа приміщень комплексу складає 30 284,0 кв. м. Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує ТОВ «Будівельна компанія Форум Крим», з яким ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» уклало відповідний Договір підряду на капітальне будівництво № 2-0/06 від 18.07.2006 р.

На сьогодні на об'єкті «Готель з апартаментами» завершено зведення монолітного каркасу, виконуються роботи з зовнішнього та внутрішнього улаштування та опорядження. Ступінь будівельної готовності за даними компанії станом на 30.09.2009 р. складає 80% (на 30.06.2009 р. – 78%). Запланований термін введення об'єкта в експлуатацію – травень 2010 року.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва оздоровчого комплексу зі спеціалізованим парком відпочинку «Аквапарк» у парку Перемоги в м. Севастополі (II черга будівництва – «Готельний комплекс з апартаментами») ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» здійснило емісію дисконтних облігацій загальною номінальною вартістю 200 000 008,00 грн. У разі доцільності частина залучених коштів може бути спрямована на погашення банківських кредитів, одержаних Емітентом для здійснення господарської діяльності Емітента з інвестування у будівництво вищезазначеного проекту.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. За січень-вересень 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 1 268,9 млн. грн., що на 44,3% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Протягом 9 міс. 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 153 тис. кв. м. житлової нерухомості, що на 27,9% менше показника відповідного періоду 2008 року.

Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найбільш ймовірним сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі знаходитися в сильній кризі, будівельні роботи будуть тривати на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

За підсумками фінансово-господарської діяльності протягом 9 місяців 2009 року ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» отримало чистий збиток у розмірі 5 667 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом III кварталу 2009 року збільшилася на 9% – до 246 632 тис. грн. Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням на 20,1% вартості незавершеного будівництва (капітальне будівництво готелю та придбання нематеріальних активів). Основними джерелами формування валюти балансу на кінець вересня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно банківські кредити, фінансова допомога пов'язаних осіб, кредиторська заборгованість та розміщені облігації. Станом на 30.09.2009 р. ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» мало заборгованість за банківським кредитом у розмірі 42 845 тис. грн., що становить 17,4% пасиву підприємства. Протягом 9 місяців 2009 року сплачені відсотки за користуванням позикою склали 6 103 тис. грн.

На момент проведення процедури оновлення кредитного рейтингу ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» розмістило дисконтні облігації серій А, В, С, D у повному обсязі, загальна номінальна вартість складала 200 000 008 грн. Відкрите розміщення дисконтних іменних облігацій ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» здійснено на ТОВ «КУА «ПАРАНГОН» (ПНВІФЗТ «ПАРАНГОН») через організатора торгівлі – ВАТ «Фондова біржа «Перспектива». Облігації випущено з додатковим забезпеченням. Поручителем за випуском облігацій є ТОВ «Укркомплект Плюс», відповідно до умов Договору поруки від 01.08.2008 р. ТОВ «Укркомплект Плюс» (Поручитель) зобов'язується перед власниками облігацій солідарно відповідати за виконання Емітентом своїх зобов'язань обсягом 200 000 008,00 грн., а саме: у разі невиконання Емітентом власних зобов'язань щодо отримання власниками номінальної вартості облігацій із настанням строку погашення облігацій за їх вимогою, Поручитель зобов'язується здійснити відшкодування номінальної вартості облігацій.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ВАТ «КЕТЗ «Сатурн» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

І. І. Дикий

Додатки

Балансові дані ВАТ «КЕТЗ «Сатурн», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	8,4	14,1	4,6	2,0	2,0	2,0	2,0
первісна вартість	12,9	18,6	15,3	15,0	15,0	15,0	15,0
накопичена амортизація	4,5	4,5	10,7	13,0	13,0	13,0	13,0
Незавершене будівництво	0,0	5 851,6	39 792,4	75 878,0	90 267,0	110 658,0	132 920,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	26 790,5	24 982,2	30 722,5	29 405,0	28 725,0	28 385,0	34 919,0
первісна вартість	31 514,0	31 306,1	37 721,3	38 781,0	38 807,0	39 152,0	46 418,0
знос	4 723,5	6 323,9	6 998,8	9 376,0	10 082,0	10 767,0	11 499,0
Довгострокові фінансові інвестиції:							
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	39,0	39,0	39,0	39,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	26 798,9	30 847,9	70 519,5	105 324,0	119 033,0	139 084,0	167 880,0
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	669,4	392,5	1 124,9	10 073,0	5 631,0	3 571,0	2 660,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	43,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	362,3	2 155,6	142,8	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	224,8	19,8	17,4	17,0	17,0	571,0	983,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	7 022,0	9 502,0	9 502,0	13 097,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:							
чиста реалізаційна вартість	1 951,1	1 234,0	1 664,3	1 974,0	1 800,0	1 585,0	1 620,0
первісна вартість	1 951,1	1 234,0	1 664,3	1 974,0	1 800,0	1 585,0	1 620,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	3 345,4	1 971,3	6 108,0	15 121,0	11 364,0	11 413,0	16 214,0
за виданими авансами	385,6	2 470,2	2 766,9	49 388,0	30 168,0	8 598,0	5 684,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	206,7	318,9	10 570,5	25 389,0	22 075,0	20 171,0	10 837,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	11 745,0	34 414,0	25 658,0	21 309,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	9,0	886,5	17,4	5 300,0	8,0	193,0	67,0
в іноземній валюті	67,7	7,3	0,0	0,0	0,0	5 410,0	5 870,0
Інші оборотні активи	146,9	273,7	1 242,0	366,0	404,0	407,0	398,0
Усього за розділом II	7 412,5	9 729,8	23 654,2	126 395,0	115 383,0	87 079,0	78 739,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	39,0	43,0	28,0	23,0	13,0
БАЛАНС	34 211,4	40 577,7	94 212,7	231 762,0	234 444,0	226 186,0	246 632,0

Джерело: ВАТ «КЕТЗ «Сатурн»

ПАСИВ	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Власний капітал							
Статутний капітал	891,5	5 891,5	5 891,5	29 891,0	29 891,0	29 891,0	29 891,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	4 225,9	3 881,8	10 309,3	10 309,0	10 309,0	10 309,0	10 309,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 754,9)	(6 185,0)	(10 175,5)	(40 364,0)	(42 268,0)	(43 766,0)	(46 031,0)
Неоплачений капітал	0,0	89,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	2 362,5	3 499,3	6 025,3	(164,0)	(2 068,0)	(3 566,0)	(-5 831,0)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів							
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання							
Довгострокові кредити банків	0,0	14 367,0	34 215,3	43 737,0	43 512,0	42 845,0	42 845,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	25 249,9	19 258,1	29 358,1	67 602,0	90 755,0	90 350,0	138 557,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	25 249,9	33 625,1	63 573,4	111 339,0	134 267,0	133 195,0	181 402,0
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	46,6	21,4	0,0	5 000,0	2 850,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3 571,0	1 963,1	131,2	115,0	115,0	115,0	115,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з одержаних авансів	125,0	852,6	7 205,8	19 514,0	2 146,0	2 189,0	2 146,0
з бюджетом	71,8	324,4	44,6	36,0	64,0	64,0	61,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	26,2	0,8	4,4	4,0	4,0	5,0	5,0
з оплати праці	51,5	0,8	9,2	8,0	8,0	10,0	18,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	2 706,9	290,2	17 218,8	95 910,0	97 058,0	94 174,0	68 716,0
Усього за розділом IV	6 599,0	3 453,3	24 614,0	120 587,0	102 245,0	96 557,0	71 061,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	34 211,4	40 577,7	94 212,7	231 762,0	234 444,0	226 186,0	246 632,0

Джерело: ВАТ «KETЗ «Сатурн»

Дані звіту про фінансові результати ВАТ «КЕТЗ «Сатурн», тис. грн.

Стаття	2005	2006	2007	9 міс. 2008	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	9 834,4	6 678,3	3 422,1	71 616,0	71 616,0	1 635,0	1 635,0
Податок на додану вартість	1 602,3	1 113,0	570,4	6 795,0	6 795,0	102,0	273,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	24,2	0,0	0,0	2 043,0	2 043,0	1 021,0	1 362,0
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 207,9	5 565,3	2 851,7	62 778,0	62 778,0	512,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	8 696,8	7 605,1	6 114,9	57 388,0	57 388,0	0,0	0,0
Валовий:							
прибуток	–	–	–	5 390,0	5 390,0	512,0	0,0
збиток	488,9	2 039,8	3 263,2	–	–	–	0,0
Інші операційні доходи	25 436,7	10 414,1	28 816,9	48 735,0	50 116,0	3 453,0	6 419,0
Адміністративні витрати	1 362,6	1 403,8	1 205,3	1 090,0	1 319,0	537,0	805,0
Витрати на збут	65,1	35,6	955,8	2 269,0	2 995,0	2 323,0	3 945,0
Інші операційні витрати	25 498,7	10 442,2	29 863,6	44 297,0	60 957,0	1 315,0	3 750,0
Фінансові результати від операційної діяльності:							
прибуток	–	–	–	6 469,0	–	–	–
збиток	1 978,6	3 507,3	6 471,0	–	9 765,0	210,0	2 081,0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	11,0	21,7	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	5,1	367,2	6 346,0	72 490,0	116 885,0	41 368,0	58 693,0
Фінансові витрати	53,0	171,8	672,0	11 931,0	17 405,0	4 846,0	5 506,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	35,5	139,9	3 109,0	68 249,0	119 903,0	39 714,0	56 773,0
Фінансові результати до оподаткування:							
прибуток	–	–	–	–	–	–	–
збиток	2 051,0	3 430,1	3 905,1	1 221,0	30 188,0	3 402,0	5 667,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:							
прибуток	–	–	–	–	–	–	–
збиток	2 051,0	3 430,1	3 905,1	1 221,0	30 188,0	3 402,0	5 667,0
Надзвичайні:							
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий:							
прибуток	–	–	–	–	–	–	–
збиток	2 051,0	3 430,1	3 905,1	1 221,0	30 188,0	3 402,0	5 667,0

Джерело: ВАТ «КЕТЗ «Сатурн»