

Рейтинговий звіт ARTM 001-017 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ІБК «Артем»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові, забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">▪ серія А – 82 153 680,00 грн.;▪ серія В – 21 829 920,00 грн.;▪ серія С – 20 613 600,00 грн. на загальну суму: 124 597 200,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А - С – 84,00 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">▪ серія А – 978 020 штук;▪ серія В – 259 880 штук;▪ серія С – 245 400 штук. на загальну кількість: 1 483 300 штук.
Термін розміщення:	серії А-С – з 15.10.2007 р. по 15.10.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про розміщення облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 14.01.2014 р.
Термін погашення:	серії А-С - з 15.01.2014 р. по 15.03.2014 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.11.2007 р.
Дата оновлення:	15.05.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери aa 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Інвестиційна будівельна компанія «Артем» за II півріччя та 2011 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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	13.11.2007	11.12.2009	24.06.2010	25.06.2010	23.09.2010	30.11.2010	25.06.2011	20.09.2011	15.05.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA	uaA	uaBBB	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «стабільний» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaBB** враховує можливість з боку емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ІБК «Артем» підтримується:

- входженням Емітента до групи компаній, пов'язаних з ДАХК «Артем»;
- ступенем будівельної готовності фінансово-офісної установи по вул. Мельникова, 2/10 Шевченківського району у м. Києві (станом на 31.12.2011 р. – близько 78%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ІБК «Артем» обмежується:

- тимчасовим призупиненням проведення будівельних робіт на об'єкті;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I півр. 2011	2011
Активи	110 888	154 625,3	154 451,5	153 974,2	153 973,2	77 757,1	77 783,2
Власний капітал	7 978	10 072,2	10 019,2	10 079,6	10 090,5	10 027,3	10 118,5
Грошові кошти	18 635	2 889,3	2 382,6	2 014,3	1 726,9	1 188,4	667,1
Дебіторська заборгованість	80 358	139 884,2	143 824,6	143 746,7	144 051,8	24 512,6	25 059,5
Довгострокові зобов'язання	91 038	105 598,1	105 598,1	105 598,1	105 598,1	65 150,4	65 150,4
Основні засоби	170	110,7	86,4	78,6	75,5	81,5	42,9

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	I півр. 2011	2011
Разом чисті доходи	2 931	3 570,4	426,4	636,9	906,4	454,4	1 000,0
Разом витрати	1 288	1 476,8	479,4	629,5	888,1	509,8	964,3
Чистий прибуток (непокритий збиток)	1 643	2 093,6	(53,0)	7,4	18,3	(63,1)	28,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

ТОВ «ІБК «Артем» зареєстровано 5 вересня 2005 року. Основним напрямом діяльності компанії на сьогодні є організація спорудження об'єктів нерухомості з метою їх продажу та здавання в оренду. Згідно з Рішенням Протоколу Загальних зборів учасників від 29.02.2012 р. за №1 підприємство було перереєстровано з Закритого акціонерного товариства на Товариство з обмеженою відповідальністю (далі – ТОВ «ІБК «Артем»).

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігається в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено активізацією будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. У цілому, протягом II півріччя 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось деяке зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать повільні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними Компанії «SV Development» протягом 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 2% до 1 833 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 4% до 1 612 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання цін і обсягів продажів нерухомості у 2011 році, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендарів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів, є факторами, що стримують розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

ТОВ «ІБК «Артем» не має досвіду реалізації проектів спорудження нерухомості і наразі вперше (як Інвестор) здійснює будівництво корпусу фінансово-офісної установи на території підприємства Державної акціонерної холдингової компанії «Артем» по вул. Мельникова, 2/10 Шевченківського району м. Києва.

З метою фінансування інвестиційно-будівельної діяльності ТОВ «ІБК «Артем» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій А-С загальним номінальним обсягом 124 597 200,0 грн. Замовником будівництва адміністративної будівлі виступає ДАХК «Артем».

Станом на 31.12.2011 р. ТОВ «ІБК «Артем» здійснило, згідно з Інвестиційним договором від 01.12.2005 р., інвестування у розмірі 83 045,8 тис. грн. (станом на 30.06.2011 р. - 83 016,2 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта становив близько 78%. Наразі проведення будівельно-монтажних робіт на об'єкті призупинено. Термін закінчення будівництва та здачі будівлі в експлуатацію було заплановано на грудень 2010 року, пізніше термін введення в експлуатацію було перенесено на II квартал 2011 року. На сьогодні компанією поки що не визначено актуальний термін введення об'єкту в експлуатацію. Згідно наданих планових показників, ТОВ «ІБК «Артем» планує у 2012 році здійснити фінансування будівельних робіт у обсязі 25 959,7 тис. грн.

Замовник будівництва – ДАХК «Артем». Підприємство є стратегічним для економіки України у галузях виробництва літальних апаратів, зброї та боєприпасів. Основною діяльністю компанії є виробництво спеціальної авіаційної техніки та озброєння, а також промислового та медичного обладнання, сучасних побутових товарів.

Випуск облігацій забезпечено порукою ПрАТ «АУРА», з яким ТОВ «ІБК «Артем» було укладено відповідний договір поруки. Основною діяльністю ПрАТ «АУРА» є виробництво літальних апаратів.

Протягом II півріччя 2011 року валюта балансу ТОВ «ІБК «Артем» практично не змінилась та на 31.12.2011 р. становила 77 783,2 тис. грн. Оборотні активи підприємства на кінець аналізованого періоду дорівнювали 77 740,3 тис. грн. та сформовані насамперед товарно-матеріальними запасами, де обліковується вартість незавершеного будівництва об'єкту по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві (станом на 31.12.2011 р. – 47 615,2 тис. грн.). На кінець II півріччя 2011 року ТОВ «ІБК «Артем» акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 667,1 тис. грн.

Необоротні активи ТОВ «ІБК «Артем» повністю сформовані з основних засобів, розмір яких на кінець II півріччя 2011 року дорівнював 42,9 тис. грн.

Протягом аналізованого півріччя основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ІБК «Артем» залишались довгострокові зобов'язання (розміщені облігації власного випуску на суму 65 150,4 тис. грн.). Інші поточні зобов'язання на кінець аналізованого півріччя становили 2 514,3 тис. грн. (переважно податковий кредит). Розмір власного капіталу на кінець II півріччя 2011 року становив 10 118,5 тис. грн. та був сформований за рахунок внесків учасників до статутного фонду обсягом 6 300,0 тис. грн. та нерозподіленого прибутку у розмірі 3 818,5 тис. грн.

За 2011 рік доходи Емітента сформовано з відсотків, нарахованих на залишок коштів на банківських рахунках, а також находжень від зворотної фінансової допомоги. У аналізованому періоді витрати підприємства сформовані за рахунок: орендних платежів, витрат на поточний ремонт, витрат на оплату праці, соціальних відрахувань, витрат на зв'язок, послуги банку тощо. Таким чином, за підсумками 2011 року Емітент отримав чистий прибуток у сумі 28,0 тис. грн.

23 листопада 2007 року компанія отримала постійні свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій А-С за №638/2/07-№640/2/07 відповідно. Станом на 01.01.2012 р. заборгованість Емітента за облігаціями становить 65 150,4 тис. грн.

Згідно умов випуску, погашення облігацій серій А-С було передбачено у період з 15.01.2011 р. по 15.03.2011 р. За даними ТОВ «ІБК «Артем», підприємством було внесено зміни у Проспект емісії облігацій щодо продовження терміну обігу облігацій серій А, В, С до 14.01.2014 р. Погашення облігацій передбачено у період з 15.01.2014 р. по 15.03.2014 р. (внесені зміни зареєстровано у ДКЦПФР 25.01.2011 р.).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігацій ТОВ «ІБК «Артем» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз **«стабільний»**

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «ІБК «Артем», тис. грн.

Актив	2008	2009	I півр. 2010	2010	I півр. 2011	2011
I. Необоротні активи	171,0	110,7	86,4	75,5	81,5	42,9
Основні засоби	170,0	110,7	86,4	75,5	81,5	42,9
II. Оборотні активи	110 717,0	154 514,6	154 365,1	153 897,7	77 675,6	77 740,3
Запаси:						
виробничі запаси	15,0	31,7	58,5	19,6	0,0	39,1
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	47 615,2	47 615,2
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	58,0	63,4	3 674,6	3 673,4	3 610,9	3 610,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	8 596,0	11 334,4	11 234,7	10 726,1	10 766,2	10 812,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	71 704,0	128 486,4	128 915,3	129 652,3	10 135,5	10 636,2
Поточні фінансові інвестиції	7 969,0	7 989,4	4 359,4	4 359,4	4 359,4	4 359,4
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	18 635,0	2 889,3	2 382,6	1 726,9	1 188,4	667,1
Інші оборотні активи	3 740,0	3 740,0	3 740,0	3 740,0	0,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	110 888,0	154 625,3	154 451,5	153 973,2	77 757,1	77 783,2
Пасив						
I. Власний капітал	7 978,0	10 072,2	10 019,2	10 090,5	10 027,3	10 118,5
Статутний капітал	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 678,0	3 772,2	3 719,2	3 790,5	3 727,3	3 818,5
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	68 598,0	105 598,1	105 598,1	105 598,1	65 150,4	65 150,4
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	68 598,0	105 598,1	105 598,1	105 598,1	65 150,4	65 150,4
IV. Поточні зобов'язання	11 872,0	16 515,0	16 394,2	15 844,6	2 579,4	2 514,3
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	149,7	0,1	0,2	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	6,9	0,4	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	13,4	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	11 872,0	16 365,3	16 394,2	15 844,0	2 579,4	2 514,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	110 888,0	154 625,3	154 451,5	153 973,2	77 757,1	77 783,2

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

Фінансові результати ТОВ «ІБК «Артем», тис. грн.

Показник	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010	2011
Чистий дохід від реалізації	334,0	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	2 597,0	3 565,2	425,4	635,9	905,4	1 000,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	0,0
Разом чисті доходи	2 931,0	3 570,4	426,4	636,9	906,4	1 000,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	46,2	0,0	51,9	84,1	0,0
Витрати на оплату праці	0,0	212,0	97,8	146,8	196,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	79,2	37,7	56,6	75,5	0,0
Амортизація	0,0	74,6	23,2	32,8	41,6	0,0
Інші операційні витрати	0,0	1 031,3	313,3	334,0	475,9	962,8
Інші звичайні витрати	1 218,0	0,0	1,0	1,0	1,2	1,5
Разом витрати	1 288,0	1 476,8	479,4	629,5	888,1	964,3
Податок на прибуток	70,0	33,5	6,4	6,4	13,8	7,7
Чистий прибуток (збиток)	1 643,0	2 093,6	(53,0)	7,4	18,3	28,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»



Об'єкт незавершеного будівництва по вул. Мельникова, 2/10, станом на середину II півріччя 2011 року