

Рейтинговий звіт ARTM 001-021 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 облигації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">▪ серія А – 82 153 680,0 грн.;▪ серія В – 21 829 920,0 грн.;▪ серія С – 20 613 600,0 грн. на загальну суму: 124 597 200,0 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	серії А - С – 84,0 грн.
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none">▪ серія А – 978 020 шт.;▪ серія В – 259 880 шт.;▪ серія С – 245 400 шт. загальною кількістю: 1 483 300 шт.
Термін розміщення:	серії А-С – з 01.07.2014 р. по 01.07.2015 р.
Термін обігу:	після реєстрації НКЦПФР звіту про розміщення облигацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2019 р.
Термін погашення:	серії А-С - з 01.01.2020 р. по 01.03.2020 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.11.2007 р.
Дата оновлення:	10.07.2014 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
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 «Інвестиційна будівельна компанія «Артем» за II півріччя та 2013 рік в цілому, I квартал 2014 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками Емітента у ході рейтингового процесу.

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	13.11.2007	11.12.2009	24.06.2010	25.06.2010	23.09.2010	25.06.2011	20.09.2011	15.05.2012	09.10.2012
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
Дата	06.06.2013	05.11.2013	10.07.2014						
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB						
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний						
Рейтингова дія	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 у Шевченківському районі м. Києва (станом на 01.04.2014 р. – близько 78%), приміщення в якій мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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

- тимчасовим призупиненням будівельних робіт на об'єкті;
- 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

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014
Активи	110 888,0	154 625,3	153 973,2	77 783,2	98 406,5	102 168,6	96 944,0	95 101,1
Основні засоби	170,0	110,7	75,5	42,9	13,4	13,4	13,4	10,6
Власний капітал	7 978,0	10 072,2	10 090,5	10 118,5	10 126	10 126,0	10 126,0	10 126,0
Грошові кошти на рахунках	18 635,0	2 889,3	1 726,9	667,1	58,2	836,2	801,8	782,9
Дебіторська заборгованість	80 358,0	139 884,2	144 051,8	25 059,5	16 992,1	23 347,1	21 682,7	19 853,9
Довгострокові зобов'язання	91 038,0	105 598,1	105 598,1	65 150,4	85 691,3	85 859,3	86 227,3	0,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014
Разом чисті доходи	2 931,0	3 570,4	906,4	1 000,0	38,8	93,6	14,4	95,9	45,7
Разом витрати	1 288,0	1 476,8	888,1	964,3	33,4	83,4	14,4	93,3	45,7
Чистий прибуток (збиток)	1 643,0	2 093,6	18,3	28,0	3,7	7,5	0,0	0,0	0,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

Загальна інформація ТОВ «ІБК «Артем» було зареєстровано Броварською районною державною адміністрацією Київської області 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» або підприємство).

Операційна діяльність ТОВ «ІБК «Артем» на сьогодні вперше (як Інвестор) реалізує проект будівництва корпусу фінансово-офісної установи на території підприємства Державної акціонерної холдингової компанії «Артем» по вул. Мельникова, 2/10 у Шевченківському районі м. Києва.

Замовником будівництва проекту виступає ДАХК «Артем». З метою фінансування будівництва ТОВ «ІБК «Артем» здійснило випуск іменних цільових забезпечених облігацій серій А, В, С загальним номінальним обсягом 124 597 200,0 грн.

Станом на 01.04.2014 р. ТОВ «ІБК «Артем» здійснило, згідно з Інвестиційним договором від 01.12.2005 р., інвестування у розмірі 83 064,8 тис. грн. Ступінь будівельної готовності об'єкта становить близько 78%. На сьогодні будівельно-монтажні роботи на об'єкті призупинено. Термін закінчення будівництва та введення будівлі в експлуатацію було заплановано на II квартал 2011 року. На сьогодні підприємством поки що не визначено актуальний термін введення об'єкта в експлуатацію.

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

Фінансові показники Станом на 31.12.2013 р. валюта балансу підприємства становила 96 944,0 тис. грн. (-5 224,6 тис. грн. протягом II півріччя за рахунок проведення взаєморозрахунків з контрагентами за операціями, пов'язаними з купівлею-продажем цінних паперів). У II півріччі 2013 року джерелами формування активів підприємства виступали: власний капітал – 10,5%, позикові та залучені ресурси – відповідно 89,5%. Власний капітал ТОВ «ІБК «Артем» на кінець півріччя, що аналізувалось, складав 10 126,0 тис. грн., сплачений статутний капітал – 6 300,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства на кінець II півріччя 2013 року практично повністю було представлено коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску – 84,0% валюти балансу.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: акумульованими витратами, які пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві – 72,3% активів. На більш ліквідні активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (переважно авансові платежі на БМР, заборгованість бюджету); поточні фінансові інвестиції (балансова вартість

придбаних акцій) та грошові кошти на рахунках приходилося 22,4%, 3,7% та 0,8% активів підприємства відповідно.

Боргові інструменти Протягом II півріччя 2013 року ТОВ «ІБК «Артем» не залучало банківські кредити.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення цільових облігацій серій А, В, С було прийнято Загальними зборами акціонерів ТОВ «ІБК «Артем», протокол № 1 від 10.04.2007 р. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, у повному обсязі планувалось спрямувати на фінансування будівництва об'єкта адміністративної будівлі з вбудовано-прибудованими приміщеннями торговельно-адміністративного призначення, паркінгом та інженерними мережами по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві.

Джерелом погашення облігацій мали бути відповідні об'єкти нерухомого майна – нежитлові приміщення у зазначеному будинку. Погашення цільових облігацій всіх серій здійснюється за номінальною вартістю облігацій шляхом передачі у власність власнику повного пакета облігацій нежитлового приміщення відповідної кількості квадратних метрів приміщення. Випуск облігацій був забезпечений порукою ПрАТ «АУРА», з яким ТОВ «ІБК «Артем» було укладено відповідний Договір поруки № 1 від 10.04.2007 р. Сума забезпечення згідно з договором поруки складала 124 597 200,0 грн.

ТОВ «ІБК «Артем» розмістило облігації та 23 листопада 2007 року отримало постійні свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій А, В, С за №638/2/07-№640/2/07 відповідно. Згідно з умовами випуску, погашення облігацій серій А, В, 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. Відповідно, погашення облігацій було перенесено на період з 15.01.2014 р. по 15.03.2014 р. (внесені зміни зареєстровано у НКЦПФР 25.01.2011 р.).

У зв'язку з закінченням терміну обігу та погашення облігацій ТОВ «ІБК «Артем» було прийнято рішення здійснити погашення цінних паперів, підприємство отримало відповідні Розпорядження НКЦПФР про скасування реєстрації випуску облігацій за № 94-96-КФ-С-О від 08.04.2014 р.

Згідно з Протоколом Загальних зборів Учасників від 09.04.2014 р. за № 4 було прийнято рішення здійснити новий випуск іменних, цільових облігацій серій А, В, С. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть у повному обсязі – 124 597 200 грн. спрямовані на інвестування у будівництво об'єкту адміністративної будівлі з вбудовано-прибудованими приміщеннями торговельно-адміністративного призначення, паркінгом та інженерними мережами по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві.

Розміщення облігацій Емітент буде здійснювати самостійно.

Джерелом погашення облігацій **серії А** є новозбудована кількість квадратних метрів (1 облігація – 0,01 кв. м) корисної площі нежитлових приміщень на 1, 2, 3, 4, 5, 7 поверхах з вирахуванням спеціально спроектованого блоку приміщень для

банку в адміністративній будівлі з вбудовано-прибудованими приміщеннями торговельно-адміністративного призначення, паркінгом та інженерними мережами по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві.

Джерелом погашення облігацій **серії В** є новозбудована кількість квадратних метрів (1 облігація – 0,01 кв. м) корисної площі нежитлових приміщень у спеціально спроектованому блоці приміщень для банку в лівих крилах 1, 2, 3 поверхів в адміністративній будівлі з вбудовано-прибудованими приміщеннями торговельно-адміністративного призначення, паркінгом та інженерними мережами по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві.

Джерелом погашення облігацій **серії С** є новозбудована кількість квадратних метрів (1 облігація – 0,01 кв. м) корисної площі нежитлових приміщень на типових поверхах 8-13 в будівлі з вбудовано-прибудованими приміщеннями торговельно-адміністративного призначення, паркінгом та інженерними мережами по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві.

Публічне розміщення облігацій буде здійснюватись на Київській міжнародній фондовій біржі (код ЄДРПОУ 20064500 / 01033, м. Київ, вул. Саксаганського, 36-В / Ліцензія НКЦПФР АВ 581146, термін дії з 10.08.2007 р. по 10.08.2017 р.).

НКЦПФР 27.05.2014 р. здійснила реєстрацію випуску облігацій серій А, В, С, про що свідчать отримані підприємством тимчасові свідоцтва за № 75-77/2/14-Т відповідно. Згідно з умовами випуску, розміщення облігацій здійснюється у період з 01.07.2014 р. по 01.07.2015 р.

Висновок

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

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

Актив	2009	2010	2011	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014
I. Необоротні активи	110,7	75,5	42,9	13,4	13,4	13,4	10,6
Основні засоби	110,7	75,5	42,9	13,4	13,4	13,4	10,6
II. Оборотні активи	154 514,6	153 897,7	77 740,3	97 764,9	101 398,0	96 109,2	95 090,5
Запаси:							
виробничі запаси	31,7	19,6	39,1	0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	47 615,2	70 055,3	70 055,3	70 055,3	70 055,3
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	63,4	3 673,4	3 610,9	5 351	5 329,6	3 641,4	3 650,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	11 334,4	10 726,1	10 812,4	10 852,3	10 865,8	10 876,7	10 877,2
Інша поточна дебіторська заборгованість	128 486,4	129 652,3	10 636,2	7 088,8	7 151,7	7 164,6	5 326,0
Поточні фінансові інвестиції	7 989,4	4 359,4	4 359,4	4 359,4	7 159,4	3 569,4	3 569,4
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	2 889,3	1 726,9	667,1	58,2	836,2	801,8	782,9
Інші оборотні активи	3 740,0	3 740,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	628,1	757,2	821,4	829,0
Баланс	154 625,3	153 973,2	77 783,2	98 406,5	102 168,6	96 944,0	95 101,1
Пасив							
I. Власний капітал	10 072,2	10 090,5	10 118,5	10 126,0	10 126,0	10 126,0	10 126,0
Статутний капітал	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 772,2	3 790,5	3 818,5	3 826,0	3 826,0	3 826,0	3 826,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	22 440,0	22 440,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	22 440,0	22 440,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	105 598,1	105 598,1	65 150,4	85 691,3	85 859,3	86 227,6	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	105 598,1	105 598,1	65 150,4	85 691,3	85 859,3	86 227,6	0,0
IV. Поточні зобов'язання	16 515,0	15 844,6	2 514,3	2 589,2	6 183,2	590,7	84 975,1
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	149,7	0,2	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0
зі страхування	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	16 365,3	15 844,0	2 514,3	2 589,2	6 183,2	589,3	84 975,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	154 625,3	153 973,2	77 783,2	98 406,5	102 168,6	96 944,0	95 101,1

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

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

Показник	2009	2010	2011	I півр. 2012	2012	I півр. 2013	2013	I кв. 2014
Чистий дохід від реалізації	5,2	0,0	0,0	0,0	91,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	3 565,2	905,4	1 000,0	38,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	1,0	0,0	0,0	2,6	14,4	95,6	45,7
Разом чисті доходи	3 570,4	906,4	1 000,0	38,8	93,6	14,4	95,6	45,7
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	46,2	84,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	212,0	196,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	79,2	75,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	74,6	41,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1 031,3	475,9	962,8	33,4	74,7	14,4	93,3	45,7
Інші витрати	0,0	1,2	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	1 476,8	888,1	964,3	33,4	83,4	14,4	93,3	45,7
Податок на прибуток	33,5	13,8	7,7	1,7	2,7	0,0	2,6	0,0
Чистий прибуток (збиток)	2 093,6	18,3	28,0	3,7	7,5	0,0	0,0	45,7

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

Розподіл торгівельно-адміністративних приміщень установи по вул. Мельникова, 2/10 у м. Києві

Приміщення, що надається після розподілу	Площа, кв. м
ДАХК «Артем» (Замовник) отримує:	2 689,8
3 поверх, частина	369,7
6 поверх, цілком	2 320,1
ТОВ «ІБК «Артем» (Інвестор) отримує:	15 242,0
1 поверх, цілком	1 468,4
2 поверх, цілком	2 102,7
3 поверх, частина	1 901,4
4 поверх, цілком	2 210,5
5 поверх, цілком	2 425,7
7 поверх, цілком	2 270,3
8 поверх, цілком	409,0
9 поверх, цілком	409,0
10 поверх, цілком	409,0
11 поверх, цілком	409,0
12 поверх, цілком	409,0
13 поверх, цілком	409,0
14 поверх, цілком	409,0

Джерело: інформація ТОВ «ІБК «Артем»



Об'єкт незавершеного будівництва по вул. Мельникова, 2/10, станом на кінець червня 2014 року