

## **Рейтинговий звіт ARTM 001-008 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ЗАТ «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"><li>▪ серія А – 82 153 680,00 грн.;</li><li>▪ серія В – 21 829 920,00 грн.;</li><li>▪ серія С – 20 613 600,00 грн.</li></ul> 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"><li>▪ серія А – 978 020 штук;</li><li>▪ серія В – 259 880 штук;</li><li>▪ серія С – 245 400 штук.</li></ul> 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 14.01.2011 р.
Термін погашення:	з 15.01.2011 р. по 15.03.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.11.2007 р.
Дата оновлення:	23.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaA
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 ЗАТ «Інвестиційна будівельна компанія «Артем» за I квартал 2009 року, 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	21.03.2008	22.05.2008	07.08.2008	11.11.2008	20.03.2009	23.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA	uaA	uaA	uaA	uaA	uaA	uaA
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaA** характеризується **ВИСОКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності чутливий до впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «ІБК «Артем» підтримується:**

- входженням Емітента до групи компаній, пов'язаних з ДАХК «Артем» та наявністю поруки за випуском облігацій з боку ЗАТ «АУРА» (акціонером якої є ДАХК «Артем»);
- ступенем будівельної готовності фінансово-офісної установи по вул. Мельникова, 2/10 Шевченківського району у м. Києві (станом на 31.03.2009 р. – 73,2%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «ІБК «Артем» обмежується:**

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	150 378,3	159 798,8	162 320,7	163 741,1	110 888	111 725,0
Власний капітал	6 335,4	9 395,0	9 426,7	9 690,6	7 978	7 982,6
Грошові кошти	110 109,8	99 283,9	85 158,7	78 344,3	18 635	13 831,5
Дебіторська заборгованість	32 729,7	48 508,0	65 223,0	73 459,9	80 358	85 982,7
Довгострокові зобов'язання	143 216,9	143 216,9	143 216,9	143 216,9	91 038	91 038,1
Основні засоби	231,2	211,0	209,4	189,6	170	173,0

### Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	3 348,1	3 384,9	3 882,1	4 388,1	2 931	96,4
Разом витрати	3 319,5	325,3	790,8	1 032,6	1 288	92,4
Чистий прибуток (непокритий збиток)	28,6	3 059,6	3 091,3	3 355,5	1 643	4,0

ЗАТ «ІБК «Артем» зареєстровано 5 вересня 2005 року. Основним видом діяльності компанії на сьогодні є організація спорудження об'єктів нерухомості з метою їх продажу та здавання в оренду.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти.

Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будеться. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

ЗАТ «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 ЗАТ «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 01.04.2009 р. ЗАТ «ІБК «Артем» здійснило, згідно з Інвестиційним договором від 01.12.2005 р., інвестування у розмірі 74 215,1 тис. грн. (у т.ч. у I кварталі 2009 року обсяг фінансування склав 4 798,7 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта на 01.04.2009 р. становить 73,2%. Термін закінчення будівництва та здачі будівлі в експлуатацію – грудень 2010 року.

Замовник будівництва – ДАХК «Артем» є стратегічним для економіки України підприємством 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. Валюта балансу протягом I кварталу 2009 року збільшилась на 87 609,0 тис. грн. – до 979 260,0 тис. грн. за рахунок переважно залишків товарно-матеріальних запасів та поточної дебіторської заборгованості. Обсяг товарно-матеріальних запасів станом на 31.03.2009 р. становив 373 937,0 тис. грн. Дебіторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 130 368,0 тис. грн. Іншою вагомою статтею оборотних активів є дебіторська заборгованість за виданими авансами – 109 523,0 тис. грн. Необоротні активи компанії станом на 31.03.2009 р. становили 284 095,0 тис. грн. та представлені незавершеним будівництвом у сумі 102 566,0 тис. грн., основними засобами – 137 019,0 тис. грн., довгостроковими фінансовими інвестиціями – 36 735,0 тис. грн. та довгостроковою дебіторською заборгованістю – 7 341,0 тис. грн.

Протягом I кварталу 2009 року основним джерелом фінансування поточної діяльності компанії були поточні зобов'язання, які станом на 31.03.2009 р. становили 78 530,0 тис. грн. (74% валюти балансу) і були сформовані переважно за рахунок: кредиторської заборгованості за товари, роботи та послуги (16 133,0 тис. грн.); короткострокових банківських кредитів (420 670,0 тис. грн.). Фінансово-господарська діяльність компанії протягом I кварталу 2009 року була прибутковою, розмір чистого прибутку склав 40,0 тис. грн.

Випуск облігацій забезпечено порукою ЗАТ «АУРА», з яким ЗАТ «ІБК «Артем» було укладено відповідний договір поруки. Основною діяльністю ЗАТ «АУРА» є виробництво літальних апаратів. Валюта балансу ЗАТ «АУРА» протягом I кварталу 2009 року збільшилась на 11 255,0 тис. грн. – до 114 338,0 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості, а також виробничих запасів. Структура пасиву компанії у I кварталі 2009 року представлена переважно поточними зобов'язаннями (65% валюти балансу). За I квартал 2009 року чистий дохід від реалізації продукції ЗАТ «АУРА» становив 35 210,0 тис. грн. Фінансово-господарська діяльність компанії протягом аналізованого періоду була прибутковою – 6 389,0 тис. грн.

Також з метою пошуку джерел фінансування для здійснення інвестування об'єкта будівництва між ЗАТ «ІБК «Артем» та ТОВ «Артем-банк» було укладено Інвестиційний контракт № 1206/1, згідно з яким ТОВ «Артем-банк» як Субінвестор, здійснило фінансування у розмірі 22,4 млн. грн.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «ІБК «Артем» несуттєво збільшилась на 837,0 тис. грн. – до 111 725,0 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості, у структурі пасиву – за рахунок інших поточних зобов'язань. Дебіторська заборгованість товариства на кінець I кварталу 2009 року збільшилась на 5 624,7 тис. грн. – до 85 982,7 тис. грн., з якої: інша поточна дебіторська заборгованість – 76 507,2 тис. грн.; заборгованість за розрахунками з бюджетом збільшена на 822,4 тис. грн. – до 9 418,4 тис. грн. (заборгованість з ПДВ). Поточні фінансові інвестиції компанії на кінець аналізованого періоду становили 7 969,0 тис. грн. та представлені цінними

паперами. Інші оборотні активи підприємства дорівнювали 3 740,4 тис. грн. (податкові зобов'язання). На кінець аналізованого періоду ЗАТ «ІБК «Артем» акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 13 831,5 тис. грн.

Протягом I кварталу 2009 року основними джерелами фінансування поточної діяльності ЗАТ «ІБК «Артем» були довгострокові зобов'язання – розміщені облігації серій А-С на суму 120 776,9 тис. грн., але згідно з формою №1 за I квартал 2009 року, за статтею 450 «Інші довгострокові фінансові інвестиції» обліковується зобов'язання за облігаціями у сумі 68 598,0 тис. грн., що пов'язано з підписанням у IV кварталі 2008 року між ЗАТ «ІБК «Артем» та власником облігацій – фізичною особою попереднього договору про достроковий викуп пакета облігацій, але викуп протягом аналізованого періоду не відбувся. Довгострокові зобов'язання також сформовані за рахунок цільового фінансування – у зв'язку з реалізацією інвестиційно-будівельного проекту підприємство залучило додаткові ресурси – цільове фінансування ТОВ «Артем-банк» за Інвестиційним контрактом № 1206/1 від 20.01.2007 р., обсяг зобов'язань за яким на 31.12.2008 р. склав 22 440,0 тис. грн. Інші поточні зобов'язання протягом аналізованого періоду збільшились на 809,6 тис. грн. – до 12 681,6 тис. грн. (податковий кредит). За результатами I кварталу 2009 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 4,0 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 01.04.2009 р. компанія розмістила облігації обсягом 120 776,9 тис. грн., уклавши Договори на купівлю-продаж облігацій на суму емісії.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігації ЗАТ «ІБК «Артем» підтверджено на рівні **uaA**, прогноз **«стабільний»**

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу моніторингу рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу  
моніторингу рейтингів

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

**Балансові дані ЗАТ «ІБК «Артем», тис. грн.**

<b>Актив</b>	<b>2007</b>	<b>I кв. 2008</b>	<b>I пів. 2008</b>	<b>9 міс. 2008</b>	<b>2008</b>	<b>I кв. 2009</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>231,2</b>	<b>212,1</b>	<b>210,4</b>	<b>190,6</b>	<b>171</b>	<b>173,0</b>
Нематеріальні активи	0,0	1,1	1,0	1,0	1	0
Основні засоби	231,2	211,0	209,4	189,6	170	173,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>150 110,6</b>	<b>159 586,7</b>	<b>162 110,3</b>	<b>163 550,5</b>	<b>110 717</b>	<b>111 552</b>
Запаси:						
виробничі запаси	48,1	85,4	19,2	36,9	15	28
Дебіторська заборгованість за товари:	465,0	621,5	725,7	781,9	58	57,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	470,1	3 855,4	6 349,9	7 517,1	8 596	9 418,4
за виданими авансами	30 501,8	39 159,0	54 134,6	60 757,4	69 416	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 292,8	4 872,1	4 012,8	4 403,5	2 288	76 507,2
Поточні фінансові інвестиції	7 223,0	7 969,4	7 964,4	7 969,1	7 969	7 969,4
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	110 109,8	99 283,9	85 158,7	78 344,3	18 635	13 831,5
Інші оборотні активи	0,0	3 740,0	3 740,0	3 740,3	3 740	3 740,4
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>36,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>150 378,3</b>	<b>159 798,8</b>	<b>162 320,7</b>	<b>163 741,1</b>	<b>110 888</b>	<b>111 725,0</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>6 335,4</b>	<b>9 395,0</b>	<b>9 426,7</b>	<b>9 690,6</b>	<b>7 978</b>	<b>7 982,6</b>
Статутний капітал	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300	6 300
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	35,4	3 095,0	3 126,7	3 390,6	1 678	1 682,6
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>22 440,0</b>	<b>22 440,0</b>	<b>22 440,0</b>	<b>22 440,0</b>	<b>22 440</b>	<b>22 440</b>
Цільове фінансування	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440	22 440
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>120 776,9</b>	<b>120 776,9</b>	<b>120 776,9</b>	<b>120 776,9</b>	<b>68 598</b>	<b>68 598,1</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	120 776,9	120 776,9	120 776,9	120 776,9	68 598	68 598,1
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>826,0</b>	<b>7 186,9</b>	<b>9 677,1</b>	<b>10 833,6</b>	<b>11 872</b>	<b>12 704,3</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	10,6	5,4	9,6	4,1	0	2,4
зі страхування	0,0	18,3	0,0	12,0	0	6,9
з оплати праці	0,0	32,8	0,0	23,5	0	13,4
Інші поточні зобов'язання	815,4	7 130,4	9 667,5	10 794,0	11 872	12 681,6
<b>Баланс</b>	<b>150 378,3</b>	<b>159 798,8</b>	<b>162 320,7</b>	<b>163 741,1</b>	<b>110 888</b>	<b>111 725,0</b>

**Фінансові результати ЗАТ «ІБК «Артем», тис. грн.**

Найменування показника	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	218,0	130,3	217,2	264,1	334	0,0
Собівартість реалізованої продукції	150,2	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Валовий прибуток/збиток	67,8	130,3	217,2	264,1	334	0,0
Інші операційні доходи	2 325,4	3 254,6	3 664,9	4 124,0	2 597	96,4
Адміністративні витрати	2 152,3	288,7	708,2	929,5	1 178	0,0
Інші операційні витрати	190,3	36,6	82,6	103,1	40	22,4
Фінансові результати від операційної діяльності	50,6	3 059,6	3 091,3	3 355,5	1 713	74,0
Інші доходи	804,7	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Фінансові витрати	7,8	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Інші витрати	802,4	0,0	0,0	0,0	0	67,7
Фінансові результати до оподаткування	45,1	3 059,6	3 091,3	3 355,5	1 713	6,3
Податок на прибуток	16,5	0,0	0,0	0,0	70	2,3
<b>Чистий прибуток/збиток</b>	<b>28,6</b>	<b>3 059,6</b>	<b>3 091,3</b>	<b>3 355,5</b>	<b>1 643</b>	<b>4,0</b>



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мельникова, 2/10, станом на 19.03.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мельникова, 2/10, станом на 18.06.2009 р.