

## **Рейтинговий звіт ARTM 001-010 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:	11.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року 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	07.08.2008	11.11.2008	20.03.2009	23.06.2009	24.09.2009	11.12.2009
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 – 80% (станом на 01.07.2009 р. – 76%), 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 півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	150 378,3	159 798,8	162 320,7	163 741,1	110 888	111 725,0	113 196,8	152 744,4
Власний капітал	6 335,4	9 395,0	9 426,7	9 690,6	7 978	7 982,6	7 982,4	8 495,0
Грошові кошти	110 109,8	99 283,9	85 158,7	78 344,3	18 635	13 831,5	4 740,3	4 417,4
Дебіторська заборгованість	32 729,7	48 508,0	65 223,0	73 459,9	80 358	85 982,7	96 436,3	136 455,4
Довгострокові зобов'язання	143 216,9	143 216,9	143 216,9	143 216,9	91 038	91 038,1	91 038,1	128 038,1
Основні засоби	231,2	211,0	209,4	189,6	170	173,0	184,8	143,0

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

Показник	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	3 384,9	3 882,1	4 388,1	2 931	96,4	165,7	1 242,6
Разом витрати	325,3	790,8	1 032,6	1 288	92,4	161,9	726,2
Чистий прибуток (непокритий збиток)	3 059,6	3 091,3	3 355,5	1 643	4,0	3,8	516,4

ЗАТ «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.

В У ІІІ кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно з статичними даними в січні - вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м., тобто порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Як і раніше, основним фактором перебування 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 в столиці залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість на столичному ринку виглядає найбільш імовірнішим сценарієм розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості зупинено реалізацію багатьох проектів, особливо масштабних, які знаходилися на початкових стадіях реалізації, значно знизилася орендні ставки.

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 01.10.2009 р. ЗАТ «ІБК «Артем» здійснило, згідно з Інвестиційним договором від 01.12.2005 р., інвестування у розмірі 83 341,2 тис. грн. (у т.ч. у ІІІ кварталі 2009 року обсяг фінансування склав 243,6 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта на 01.10.2009 р. становить 79,9% (станом на 01.07.2009 р. – 76,2%). 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 III кварталу 2009 року збільшилась на 13 043,0 тис. грн. – до 900 983,0 тис. грн. за рахунок переважно основних засобів. Обсяг товарно-матеріальних запасів станом на 30.09.2009 р. становив 266 803,0 тис. грн. Дебіторська заборгованість за товари та послуги дорівнювала 162 307,0 тис. грн. Іншою вагомою статтею оборотних активів є дебіторська заборгованість за виданими авансами – 35 111,0 тис. грн.

Необоротні активи компанії станом на 30.09.2009 р. становили 289 877,0 тис. грн. та представлені незавершеним будівництвом у сумі 106 101,0 тис. грн., основними засобами – 140 142,0 тис. грн., довгостроковими фінансовими інвестиціями – 27 320,0 тис. грн. та довгостроковою дебіторською заборгованістю – 6 508,0 тис. грн.

Протягом III кварталу 2009 року основним джерелом фінансування поточної діяльності компанії були поточні зобов'язання, які станом на 30.09.2009 р. дорівнювали 650 364,0 тис. грн. (72% валюти балансу) і були сформовані переважно за рахунок кредиторської заборгованості за товари, роботи та послуги (70 837,0 тис. грн.); короткострокових банківських кредитів (365 652,0 тис. грн.).

Фінансово-господарська діяльність ДАХК «Артем» протягом 9 місяців 2009 року була прибутковою, розмір чистого прибутку склав 64,0 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 III кварталу 2009 року збільшилась на 27 576,0 тис. грн. – до 165 760,0 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості, у структурі пасиву – за рахунок кредиторської заборгованості за товари та послуги. Пасив компанії за результатами III кварталу 2009 року був сформований переважно поточними зобов'язаннями (76% валюти балансу). За 9 місяців 2009 року чистий дохід від реалізації продукції ЗАТ «АУРА» становив 149 303,0 тис. грн. Фінансово-господарська діяльність компанії протягом аналізованого періоду була прибутковою – 5 742,0 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 III кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «ІБК «Артем» збільшилась на 39 547,6 тис. грн. – до 152 744,4 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості. Дебіторська заборгованість товариства на кінець III кварталу 2009 року збільшилась на 40 019,1 тис. грн. – до 136 455,4 тис. грн. та представлена наступними основними складовими: інша поточна дебіторська заборгованість – 125 424,3 тис. грн., заборгованість за розрахунками з бюджетом – 10 697,7 тис. грн. (заборгованість з ПДВ);

Поточні фінансові інвестиції компанії на кінець аналізованого періоду становили 7 969,0 тис. грн. Необоротні активи ЗАТ «ІБК «Артем» переважно сформовані з основних засобів, розмір яких на кінець III кварталу 2009 року дорівнював

143,0 тис. грн. та представлені: машинами та обладнанням (46,5 тис. грн.), транспортними засобами (96,5 тис. грн.).

Протягом III кварталу 2009 року основними джерелами фінансування поточної діяльності ЗАТ «ІБК «Артем» були довгострокові зобов'язання – розміщені облігації серій А-С на суму 105 598,1 тис. грн. Довгострокові зобов'язання також сформовані за рахунок цільового фінансування – у зв'язку з реалізацією інвестиційно-будівельного проекту підприємство залучило додаткові ресурси – цільове фінансування - 22 440,0 тис. грн.

За 9 місяців 2009 року доходи компанії сформовано у результаті операцій з цінними паперами, а також з відсотків, нарахованих на залишок коштів на банківських рахунках. Протягом аналізованого періоду підприємство здійснило такі витрати: витрати на оплату праці, соціальні відрахування, витрати на зв'язок, послуги банку тощо. За результатами 9 місяців 2009 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 516,4 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 01.10.2009 р. облігації розміщені на суму 105 598,1 тис. грн.

## **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 корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

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

Актив	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>210,4</b>	<b>190,6</b>	<b>171,0</b>	<b>173,0</b>	<b>187,8</b>	<b>143,0</b>
Нематеріальні активи	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	209,4	189,6	170,0	173,0	184,8	143,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>162 110,3</b>	<b>163 550,5</b>	<b>110 717,0</b>	<b>111 552</b>	<b>113 012,0</b>	<b>152 601,4</b>
Запаси:						
виробничі запаси	19,2	36,9	15,0	28,0	25,8	19,1
Дебіторська заборгованість за товари:	725,7	781,9	58,0	57,1	57,1	63,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	6 349,9	7 517,1	8 596,0	9 418,4	10 915,3	10 967,7
за виданими авансами	54 134,6	60 757,4	69 416,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 012,8	4 403,5	2 288,0	76 507,2	85 463,9	125 424,3
Поточні фінансові інвестиції	7 964,4	7 969,1	7 969,0	7 969,4	7 969,4	7 969,4
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	85 158,7	78 344,3	18 635,0	13 831,5	4 840,2	4 417,4
Інші оборотні активи	3 740,0	3 740,3	3 740,0	3 740,4	3 740,3	3 740,1
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>162 320,7</b>	<b>163 741,1</b>	<b>110 888,0</b>	<b>111 725,0</b>	<b>113 196,8</b>	<b>152 744,4</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>9 426,7</b>	<b>9 690,6</b>	<b>7 978,0</b>	<b>7 982,6</b>	<b>7 982,4</b>	<b>8 495,0</b>
Статутний капітал	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 126,7	3 390,6	1 678,0	1 682,6	1 682,4	2 195,0
<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>22 440,0</b>	<b>22 440,0</b>
Цільове фінансування	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>120 776,9</b>	<b>120 776,9</b>	<b>68 598,0</b>	<b>68 598,1</b>	<b>68 598,1</b>	<b>105 598,1</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	120 776,9	120 776,9	68 598,0	68 598,1	68 598,1	105 598,1
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>9 677,1</b>	<b>10 833,6</b>	<b>11 872,0</b>	<b>12 704,3</b>	<b>14 176,3</b>	<b>16 211,4</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	9,6	4,1	0,0	2,4	2,4	2,0
зі страхування	0,0	12,0	0,0	6,9	6,9	5,8
з оплати праці	0,0	23,5	0,0	13,4	13,4	11,3
Інші поточні зобов'язання	9 667,5	10 794,0	11 872,0	12 681,6	14 153,6	16 192,2
<b>Баланс</b>	<b>162 320,7</b>	<b>163 741,1</b>	<b>110 888,0</b>	<b>111 725,0</b>	<b>113 196,8</b>	<b>152 744,4</b>

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	334,0	0,0	0,0	5,2
Інші операційні доходи	2 597,0	96,4	165,7	1 237,4
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>2 931,0</b>	<b>96,4</b>	<b>165,7</b>	<b>1 242,6</b>
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	33,9
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	157,5
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	60,4
Амортизація	0,0	0,0	0,0	42,3
Інші операційні витрати	0,0	0,0	22,7	409,4
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	1 218,0	90,1	132,3	0,0
Податок на прибуток	70,0	2,3	6,9	22,7
<b>Разом витрати</b>	<b>1 288,0</b>	<b>92,4</b>	<b>161,9</b>	<b>726,2</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 643,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>	<b>516,4</b>



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мельникова, 2/10, станом на 22.09.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мельникова, 2/10, станом на 01.12.2009 р.