

## **Рейтинговий звіт ARTM 001-011 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:	24.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	aaBBB
Прогноз:	негативний

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 IV квартал та 2009 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	20.03.2009	23.06.2009	24.09.2009	11.12.2009	24.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA	uaA	uaA	uaA	uaA	uaBBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом «**uaBBB**» характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «**Негативний**» вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «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 01.04.2010 р. - близько 80%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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

- перенесенням терміну введення об'єкту в експлуатацію на II квартал 2011 року (попередній термін введення в експлуатацію – кінець 2010 року);
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Активи	150 378,3	110 888	111 725,0	113 196,8	152 744,4	154 625,3
Власний капітал	6 335,4	7 978	7 982,6	7 982,4	8 495,0	10 072,2
Грошові кошти	110 109,8	18 635	13 831,5	4 740,3	4 417,4	2 889,3
Дебіторська заборгованість	32 729,7	80 358	85 982,7	96 436,3	136 455,4	139 884,2
Довгострокові зобов'язання	143 216,9	91 038	91 038,1	91 038,1	128 038,1	105 598,1
Основні засоби	231,2	170	173,0	184,8	143,0	110,7

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

Показник	I кв. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом чисті доходи	3 384,9	2 931	96,4	165,7	1 242,6	3 570,4
Разом витрати	325,3	1 288	92,4	161,9	726,2	1 476,8
Чистий прибуток (непокритий збиток)	3 059,6	1 643	4,0	3,8	516,4	2 093,6

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.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009 р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від поживлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Загалом в Києві нараховується біля 200 будівельних об'єктів, що передбачають зведення багатоквартирних житлових будинків. Протягом року роботи на більшості з них були зупинені або відбувалися ледь помітними темпами. Активні роботи йшли лише на окремих майданчиках.

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 31.03.2010 р. ЗАТ «ІБК «Артем» здійснило, згідно з Інвестиційним договором від 01.12.2005 р., інвестування у розмірі 84 497,0 тис. грн. (станом на 01.10.2009 р. – 83 341,2 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта на 31.03.2010 р. становить 78%. Термін закінчення будівництва та здачі будівлі в експлуатацію було заплановано на грудень 2010 року. За даними ЗАТ «ІБК Артем», термін введення в експлуатацію перенесено на II квартал 2011 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.

На кінець IV кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «ІБК «Артем» становила 154 625,3 тис. грн. Дебіторська заборгованість товариства у аналізованому кварталі збільшилась на 3 428,8 тис. грн. до рівня в 139 884,2 тис. грн. та сформована за рахунок: інша поточна дебіторська заборгованість – 128 486,4 тис. грн.; заборгованість за розрахунками з бюджетом – 11 334,4 тис. грн. (заборгованість з ПДВ). Поточні фінансові інвестиції компанії на кінець аналізованого періоду становили 7 969,4 тис. грн. (придбані акції українських підприємств).

Необоротні активи ЗАТ «ІБК «Артем» повністю сформовані з основних засобів, розмір яких на кінець IV кварталу 2009 року дорівнював 110,7 тис. грн. та представлені: машинами та обладнанням, транспортними засобами. Інші оборотні активи підприємства дорівнювали 3 740,0 тис. грн. (податкові зобов'язання). На

кінець аналізованого періоду ЗАТ «ІБК «Артем» акумулювала грошові кошти на рахунках у сумі 2 889,3 тис. грн.

Протягом IV кварталу 2009 року основним джерелом формування валюти балансу ЗАТ «ІБК «Артем» виступали довгострокові зобов'язання – розміщені облігації власного випуску 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 ТОВ «Артем-банк» за Інвестиційним контрактом № 1206/1 від 20.01.2007 р., обсяг зобов'язань за яким на 31.12.2009 р. складав 22 440,0 тис. грн. Інші поточні зобов'язання на кінець аналізованого періоду становили 16 365,3 тис. грн. (переважно податковий кредит).

У 2009 році доходи Емітента сформовано з відсотків, нарахованих на залишок коштів на банківських рахунках, а також доходів від продажу цінних паперів. Протягом аналізованого періоду підприємство здійснило такі витрати: витрати на оплату праці, соціальні відрахування, витрати на зв'язок, послуги банку, собівартість реалізованих цінних паперів тощо. За результатами 2009 року компанія отримала чистий прибуток у сумі 2 093,6 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 01.04.2010 р. облігації розміщені на суму 105 598,1 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових забезпечених облігації ЗАТ «ІБК «Артем» знижено до рівня **uaBBB**, прогноз змінено на **«негативний»**

**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.**

<b>Актив</b>	<b>2008</b>	<b>I кв. 2009</b>	<b>I півр. 2009</b>	<b>9 міс. 2009</b>	<b>2009</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>171,0</b>	<b>173,0</b>	<b>187,8</b>	<b>143,0</b>	<b>110,7</b>
Нематеріальні активи	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби	170,0	173,0	184,8	143,0	110,7
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>110 717,0</b>	<b>111 552</b>	<b>113 012,0</b>	<b>152 601,4</b>	<b>154 514,6</b>
Запаси:					
виробничі запаси	15,0	28,0	25,8	19,1	31,7
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	58,0	57,1	57,1	63,4	63,4
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	8 596,0	9 418,4	10 915,3	10 967,7	11 334,4
за виданими авансами	69 416,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 288,0	76 507,2	85 463,9	125 424,3	128 486,4
Поточні фінансові інвестиції	7 969,0	7 969,4	7 969,4	7 969,4	7 989,4
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	18 635,0	13 831,5	4 840,2	4 417,4	2 889,3
Інші оборотні активи	3 740,0	3 740,4	3 740,3	3 740,1	3 740,0
<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>Баланс</b>	<b>110 888,0</b>	<b>111 725,0</b>	<b>113 196,8</b>	<b>152 744,4</b>	<b>154 625,3</b>
<b>Пасив</b>					
<b>I. Власний капітал</b>	<b>7 978,0</b>	<b>7 982,6</b>	<b>7 982,4</b>	<b>8 495,0</b>	<b>10 072,2</b>
Статутний капітал	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 678,0	1 682,6	1 682,4	2 195,0	3 772,2
<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>
Цільове фінансування	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0	22 440,0
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>68 598,0</b>	<b>68 598,1</b>	<b>68 598,1</b>	<b>105 598,1</b>	<b>105 598,1</b>
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	68 598,0	68 598,1	68 598,1	105 598,1	105 598,1
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>11 872,0</b>	<b>12 704,3</b>	<b>14 176,3</b>	<b>16 211,4</b>	<b>16 515,0</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	0,0	2,4	2,4	2,0	149,7
зі страхування	0,0	6,9	6,9	5,8	0,0
з оплати праці	0,0	13,4	13,4	11,3	0,0
Інші поточні зобов'язання	11 872,0	12 681,6	14 153,6	16 192,2	16 365,3
<b>Баланс</b>	<b>110 888,0</b>	<b>111 725,0</b>	<b>113 196,8</b>	<b>152 744,4</b>	<b>154 625,3</b>

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	334,0	0,0	0,0	5,2	5,2
Інші операційні доходи	2 597,0	96,4	165,7	1 237,4	3 565,2
Інші звичайні доходи	0,0	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>	<b>3 570,4</b>
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	33,9	46,2
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	157,5	212,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	60,4	79,2
Амортизація	0,0	0,0	0,0	42,3	74,6
Інші операційні витрати	0,0	0,0	22,7	409,4	1 031,3
Собівартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	1 218,0	90,1	132,3	0,0	0,0
Податок на прибуток	70,0	2,3	6,9	22,7	33,5
<b>Разом витрати</b>	<b>1 288,0</b>	<b>92,4</b>	<b>161,9</b>	<b>726,2</b>	<b>1 476,8</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 643,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>	<b>516,4</b>	<b>2 093,6</b>



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



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Мельникова, 2/10, станом на 24.06.2010 р.