

## **Рейтинговий звіт ARTM 001-036 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 облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ серія А – 82 153 680,0 грн.;</li><li>▪ серія В – 21 829 920,0 грн.;</li><li>▪ серія С – 20 613 600,0 грн.</li></ul> на загальну суму: 124 597 200,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А - С – 84,0 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ серія А – 978 020 шт.;</li><li>▪ серія В – 259 880 шт.;</li><li>▪ серія С – 245 400 шт.</li></ul> 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 облігацій та отримання свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій 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:	23.09.2021 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 I півріччя 2021 року, а також внутрішню інформацію, надану Емітентом 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	24.06.2010	23.09.2010	09.10.2015	15.03.2015	11.08.2016	21.03.2017	22.08.2017
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaA	uaBBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	зниження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження
Дата	29.03.2018	14.08.2018	10.05.2019	22.10.2019	31.03.2020	01.09.2020	25.03.2021	23.09.2021
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	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»;
- збільшенням розміру статутного капіталу підприємства;
- перебуванням за завершальній стадії будівництва фінансово-офісної установи (БЦ «LUWR») по вул. Ю. Ілленка, 2/10 у Шевченківському районі м. Києва, приміщення в якій мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С.

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

- низьким рівнем прозорості системи державного регулювання будівельної галузі, нестабільним попитом з боку населення, а також повільними темпами відновлення ринку нерухомості України.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2015	2016	2017	2018	2019	6M2020	2020	6M2021
Активи	96 196,1	94 548,7	93 958,4	96 410,6	335 402,3	352 063,8	467 061,2	106 549,4
Незавершені капітальні інвестиції	0,0	0,0	0,0	76 102,3	176 355,0	253 342,5	376 381,0	66 424,7
Основні засоби	7,0	7,0	7,0	0,0	0,0	9,9	8,5	7,4
Грошові кошти	35,0	84,0	43,2	476,5	524,2	113,2	133,7	54,7
Дебіторська заборгованість	19 638,2	17 861,2	17 913,1	19 829,4	158 440,3	94 018,6	67 076,7	24 332,6
Запаси	70 055,3	70 055,3	70 055,3	0,0	80,4	3 142,2	1 496,3	1 676,5
Власний капітал	10 128,6	10 131,2	10 131,2	9 831,3	156 462,1	168 362,8	163 512,0	15 342,8
Довгострокові зобов'язання	84 778,8	83 132,7	83 132,7	85 132,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання	1 288,7	1 284,8	694,5	1 446,6	178 940,2	183 701,0	303 549,2	91 206,6

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

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

Показник	2014	2015	2016	2017	2018	2019	6M2020	2020	6M2021
Разом чисті доходи	356,4	27,5	47,5	0,0	1,4	1,3	377,1	391,4	183 414,1
Разом витрати	354,3	24,4	44,3	0,0	301,3	207,5	176,4	5041,5	331 583,3
Чистий прибуток (збиток)	0,0	2,5	2,6	0,0	(299,9)	(206,2)	200,7	(4 650,1)	(148 169,2)

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 переєстровано з Закритого акціонерного товариства на Товариство з обмеженою відповідальністю (далі – ТОВ «ІБК «Артем» або підприємство).

Зареєстрований капітал підприємства у II півріччі 2019 року було збільшено з 133 000,0 тис. грн. до 164 837,0 тис. грн. (станом на 30.06.2021 р. - сплачений у повному обсязі). Учасниками підприємства є дві юридичні особи.

**Операційна діяльність** ТОВ «ІБК «Артем» на сьогодні реалізує проект будівництва корпусу фінансово-офісної установи (БЦ «LUWR») на території підприємства Державної акціонерної холдингової компанії «Артем» по вул. Ю. Ілленка, 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 початок липня 2021 року на будівельному майданчику виконувались внутрішні та оздоблювальні роботи, влаштування ліфтового обладнання. Будівельні роботи було профінансовано у обсязі 307 361,0 тис. грн. Станом на сьогодні будівельні роботи перебували на завершальній стадії.

Протягом 2017-2018 рр. будівельно-монтажні роботи на об'єкті тимчасово було призупинено. На початку 2019 року будівельні роботи було поновлено. Попередній термін введення об'єкта в експлуатацію – 2021 рік.

**Фінансові показники** Станом на 30.06.2021 р. валюта балансу ТОВ «ІБК «Артем» дорівнювала 106 549,4 тис. грн. Істотне скорочення валюти балансу у I півріччі поточного року на 77% відбувалось за рахунок капітальних витрат, пов'язаних з реалізацією будівельного проекту. У структурі пасиву зниження було зумовлено збитковою діяльністю.

Джерелами формування активів підприємства виступав власний капітал – 14%, а також позикові та залучені ресурси – 86%.

Власний капітал ТОВ «ІБК «Артем» на кінець I півріччя 2021 року складав 15 342,8 тис. грн. (-148 169,2 тис. грн. у I півріччі поточного року за рахунок збиткової діяльності), при цьому зареєстрований капітал дорівнював 164 837,0 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства практично повністю було представлено коштами, які надійшли від розміщення цільових облігацій власного випуску, а також від надходження позикових ресурсів від інших контрагентів.

Вищевказані джерела формували активи, які переважно було представлено: акумульованими витратами, які пов'язані з реалізацією будівельного проекту по вул. Ю. Ілленка, 2/10 у м. Києві – 66 424,7 тис. грн. (62% активів). На більш ліквідні

активи, а саме поточну дебіторську заборгованість (переважно авансові платежі на БМР, заборгованість бюджету) та грошові кошти на рахунках приходилось 23% активів підприємства.

За підсумками перших шести місяців 2021 року ТОВ «ІБК Артем» отримало чистий збиток у обсязі (-) 148 169,2 тис. грн., що було зумовлено витратами, включеними у собівартість продукції, яка була реалізована.

**Боргові інструменти** Станом на 30.06.2021 р. підприємство не мало заборгованості за банківськими кредитами.

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. Ю. Ілленка, 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.

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. Ю. Ілленка, 2/10 у м. Києві.

Розміщення облігацій Емітент здійснює 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. Ю. Ілленка, 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. Ю. Ілленка, 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. Ю. Ілленка, 2/10 у м. Києві.

НКЦПФР 27.05.2014 р. здійснила реєстрацію випуску облігацій серій А, В, С, про що свідчать отримані підприємством постійні свідоцтва за № 75-77/2/14 відповідно. Згідно з умовами випуску, погашення облігацій було передбачено у період з 01.01.2020 р. по 01.03.2020 р.

Станом на дату проведення рейтингової процедури, за даними підприємства, між ТОВ «ІБК «Артем» та єдиним власником облігацій було досягнуто взаємна домовленість щодо проведення погашення облігацій до кінця 2021 року.



## **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**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**

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

Актив	2015	2016	2017	2018	2019	6M2020	2020	6M2021
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>76 102,3</b>	<b>176 355,0</b>	<b>253 352,4</b>	<b>376 389,5</b>	<b>66 432,1</b>
Незавершені капітальні інвестиції	0,0	0,0	0,0	76 102,3	176 355,0	253 342,5	376 381,0	66 424,7
Основні засоби	7,0	7,0	7,0	0,0	0,0	9,9	8,5	7,4
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>96 189,1</b>	<b>94 541,7</b>	<b>93 951,4</b>	<b>20 308,3</b>	<b>159 047,3</b>	<b>98 711,4</b>	<b>90 671,7</b>	<b>40 117,3</b>
Запаси:								
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	80,4	3 142,2	1 496,3	0,0
готова продукція	70 055,3	70 055,3	70 055,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1 676,5
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	3 536,3	3 616,3	3 666,3	3 610,0	3 611,5	3 930,0	319,0	131,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:								
з бюджетом	10 752,8	10 747,1	10 748,8	11 021,9	40 742,3	49 147,9	47 857,8	10 260,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 250,1	3 497,8	3 498,0	5 197,5	114 086,5	40 940,7	18 899,9	13 941,0
Поточні фінансові інвестиції	3 481,9	3 481,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	35,0	84,0	43,2	476,5	524,2	113,2	133,7	54,7
Інші оборотні активи	116,0	116,0	116,0	2,4	2,4	1437,4	21 965,0	14 053,5
Витрати майбутніх періодів	2 862,7	2 943,3	5 823,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Баланс</b>	<b>96 196,1</b>	<b>94 548,7</b>	<b>93 958,4</b>	<b>96 410,6</b>	<b>335 402,3</b>	<b>352 063,8</b>	<b>467 061,2</b>	<b>106 549,4</b>
<b>Пасив</b>								
<b>I. Власний капітал</b>	<b>10 128,6</b>	<b>10 131,2</b>	<b>10 131,2</b>	<b>9 831,3</b>	<b>156 462,1</b>	<b>168 362,8</b>	<b>163 512,0</b>	<b>15 342,8</b>
Зареєстрований капітал	6 300,0	6 300,0	6 300,0	6 300,0	164 837,0	164 837,0	164 837,0	164 837,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 828,6	3 831,2	3 831,2	3 531,3	3 325,1	3 525,8	1 325,0	(149 494,2)
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	11 700,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування</b>	<b>84 778,8</b>	<b>83 132,7</b>	<b>83 132,7</b>	<b>85 132,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	84 778,8	83 132,7	83 132,7	85 132,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>III. Поточні зобов'язання</b>	<b>1 288,7</b>	<b>1 284,8</b>	<b>694,5</b>	<b>1 446,6</b>	<b>178 610,0</b>	<b>183 701,0</b>	<b>303 549,2</b>	<b>91 206,6</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	56,5	330,2	3 688,8	4 204,6	3 702,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з бюджетом	0,6	0,2	0,0	2,0	0,0	2,6	2,1	333,1
зі страхування	1,6	0,3	0,0	2,2	0,0	3,0	2,4	2,2
з оплати праці	3,2	1,4	0,0	8,1	0,0	10,9	8,7	8,0
Інші поточні зобов'язання	1 283,3	1 282,9	694,5	1 377,8	178 610,0	179 995,7	299 331,4	87 161,3
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Баланс</b>	<b>96 196,1</b>	<b>94 548,7</b>	<b>93 958,4</b>	<b>96 410,6</b>	<b>335 402,3</b>	<b>352 063,8</b>	<b>467 061,2</b>	<b>106 549,4</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»

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

Показник	2015	2016	2017	2018	6М2019	2019	6М2020	2020	6М2021
<b>Чистий дохід від реалізації</b>	<b>27,5</b>	<b>47,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>377,1</b>	<b>377,2</b>	<b>141 765,9</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,2	183,7
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	41 464,5
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>27,5</b>	<b>47,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>377,1</b>	<b>391,4</b>	<b>183 414,1</b>
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	240 950,4
Інші операційні витрати	24,4	0,0	0,0	295,3	104,9	207,5	176,4	5 041,5	296,6
Інші витрати	0,0	44,3	0,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	90 336,3
<b>Разом витрати</b>	<b>24,4</b>	<b>44,3</b>	<b>0,0</b>	<b>301,3</b>	<b>104,9</b>	<b>206,2</b>	<b>176,4</b>	<b>5 041,5</b>	<b>331 583,3</b>
Податок на прибуток	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>(299,9)</b>	<b>(104,9)</b>	<b>(206,2)</b>	<b>200,7</b>	<b>4 650,1</b>	<b>148 169,2</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «ІБК «Артем»