

Рейтинговий звіт SIMI 002-009 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації, з додатковим забезпеченням
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 140 808 525,00 грн.• серії В – 16 697 240,00 грн.• серії С – 15 083 992,00 грн.• серії D – 4 836 964,00 грн.• серії Е – 13 433 000,00 грн. на загальну суму: 190 859 721,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 61,75 грн.• серії В – 121,70 грн.• серії С – 114,62 грн.• серії D – 114,62 грн.• серії Е – 101 000,00 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 2 280 300 штук• серії В – 137 200 штук• серії С – 131 600 штук• серії D – 42 200 штук• серії Е – 133 штуки на загальну кількість: 2 591 433 штуки
Термін розміщення:	• серій А–Е – з 12.08.2008 р. по 25.12.2008 р.
Термін обігу:	• серій А–Е – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 05.11.2009 р.
Термін погашення:	• серій А–Е – з 06.11.2009 р. по 05.11.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	19.06.2008 р.
Дата оновлення:	10.06.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB+
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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» за I квартал 2010 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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	19.06.2008	11.11.2008	05.03.2009	11.06.2009	17.09.2009	11.12.2009	16.03.2010	10.06.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже 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.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Кредитний рейтинг **uaB** враховує можливість виникнення затримки з боку Емітента в розрахунках по випущених їм цільових облігацій на строк до 12 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлового комплексу «Кіровський» по вул. Ульянова в районі буд. 17А у м. Дніпропетровську, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Е.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» обмежується:

- перебуванням у заставі за банківським кредитом об'єкта будівництва по вул. Ульянова, в районі буд. 17 А, у м. Дніпропетровську, площі якого мають бути передані за випуском облігацій серій А-Е;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Активи	223 998,4	312 487,8	307 639,6	303 275,4	301 205,4	323 095,4	306 346,7
Незавершене будівництво	81 633,3	96 544,9	109 127,3	130 103,8	147 509,5	168 564,5	168 629,7
Дебіторська заборгованість	24 575,5	16 829,7	37 376,3	36 688,2	33 416,9	36 029,1	34 009,3
Основні засоби	283,6	103,7	101,7	99,9	100,5	114,3	114,3
Короткострокові кредити банків	33 054,8	152 460,0	152 460,0	151 079,9	158 598,0	169 554,4	174 915,0
Інші поточні зобов'язання	193 196,7	195 130,5	193 986,5	193 347,9	192 347,7	191 874,5	191 924,1
Власний капітал	(3 538,1)	(36 851,2)	(40 281,2)	(43 799,5)	(53 755,2)	(57 340,2)	(62 894,2)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	120,3	130,0	66,7	100,0	125,0	221,9	50,0
Разом чисті доходи	35 798,9	64 112,4	3 336,6	6 234,9	11 701,1	12 415,0	14 511,6
Разом витрати	40 161,4	101 788,0	6 766,6	13 183,2	28 605,1	32 904,0	20 065,6
Чистий прибуток (збиток)	(4 362,5)	(37 675,6)	(3 430,0)	(6 948,3)	(16 904,0)	(20 489,0)	(5 554,0)

ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» зареєстровано 04.10.2002 р. Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради. Статутний фонд ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» станом на 31.03.2010 р. становить 1 500,0 тис. грн., та, за даними фінансової звітності, сплачено у повному обсязі.

Спад на ринку нерухомості м. Дніпропетровськ продовжувався в 2010 році. Зокрема, за січень-квітень 2010 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт власними силами на суму 638,4 млн. грн., що на 7,7% менше відповідного періоду попереднього року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого поживлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на поживлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Дніпропетровськ, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами поживлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Наразі ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» (як Замовник, Інвестор та Генпідрядник) здійснило реалізацію інвестиційно-будівельного проекту будівництва житлового комплексу «Кіровський» по вул. Ульянова в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську загальною площею 46 150,0 кв. м. З метою фінансування будівництва підприємство здійснило випуск цільових облігацій серій А–Е загальною номінальною вартістю 190 859,7 тис. грн.

Станом на 01.05.2010 р. житловий комплекс введено в експлуатацію, про що свідчить Сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм за №ДП000102.

Необоротні активи компанії станом на 31.03.2010 р. склали 168 744,0 тис. грн., несуттєво збільшившись протягом I кварталу 2010 року на 65,2 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, обсяг якого дорівнював 168 629,7 тис. грн. Незавершене будівництво переважно сформовано: витратами на будівництво житлового будинку по вул. Ульянова, м. Дніпропетровськ (163 122,9 тис. грн.) та витратами на оформлення земельної ділянки по вул. Войцеховича, 9/23 (5 506,8 тис. грн.). Оборотні активи підприємства протягом аналізованого кварталу зменшились на 16 795,3 тис. грн. – до 137 602,7 тис. грн. за рахунок, насамперед, поточних фінансових інвестицій – 103 406,9 тис. грн. (-12 894,3 протягом I кварталу 2010 року за рахунок часткового продажу інвестиційних сертифікатів). Іншою вагомою статтею оборотних активів підприємства є дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 32 779,6 тис. грн. (ПДВ за актами виконаних робіт).

Протягом I кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» були поточні зобов'язання, які на кінець аналізованого періоду склали 369 240,9 тис. грн., зменшившись на 11 194,7 тис. грн. за рахунок,

насамперед, поточної заборгованості за товари та послуги – 2 401,8 тис. грн. (- 16 604,3 тис. грн. протягом I кварталу 2010 року у зв'язку з оплатою здійснених будівельно-монтажних робіт, наданих послуг). Заборгованість за банківськими кредитами дорівнювала 174 915,0 тис. грн. Інші поточні зобов'язання на кінець I кварталу 2010 року становили 191 924,1 тис. грн. (розміщені у повному обсязі облігації серій А-Е, заборгованість за оренду офісу, оренду землі, за охорону об'єкта, податковий кредит тощо).

За підсумками I кварталу 2010 року підприємство отримало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у сумі 50,0 тис. грн. (дохід від оренди складських приміщень). Інші операційні доходи компанії становили 1 512,3 тис. грн. (переоцінка валюти), інші доходи дорівнювали 12 949,3 тис. грн. (дохід від продажу інвестиційних сертифікатів, відсотки за депозитом). Інші операційні витрати становили 624,1 тис. грн. (оренда офісу, охоронні, рекламні послуги тощо), інші витрати – 19 324,4 тис. грн. (переважно сплачені відсотки за банківськими кредитами, собівартість реалізації інвестиційних сертифікатів, розрахунки з містом тощо). Таким чином, за підсумками I кварталу 2010 року ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» отримало чистий збиток у сумі 5 554,0 тис. грн.

31 липня 2008 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск цільових облігацій серій А-Е за № 642/2/08 – 646/2/08 відповідно. Станом на 01.04.2010 року облігації серій А-Е розміщені у повному обсязі на суму 190 859,7 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» підтверджено на рівні **uaB+**, 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 ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ», тис. грн.

Актив	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
I. Необоротні активи	81 916,9	96 648,6	109 229,0	130 203,7	147 610,0	168 678,8	168 744,0
Незавершене будівництво	81 633,3	96 544,9	109 127,3	130 103,8	147 509,5	168 564,5	168 629,7
Основні засоби	283,6	103,7	101,7	99,9	100,5	114,3	114,3
II. Оборотні активи	142 080,3	215 838,3	198 410,1	173 071,5	153 595,4	154 398,0	137 602,7
Запаси:	1 106,3	5 312,0	4 967,7	3 102,8	357,7	161,2	168,4
виробничі запаси	1 106,3	5 312,0	4 967,7	3 102,8	357,7	161,2	168,4
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	80,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	16 682,7	21 610,0	23 872,0	27 054,1	28 861,5	32 672,8	32 779,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 892,7	14 668,7	13 504,3	9 634,1	4 555,4	3 336,3	1 149,7
Поточні фінансові інвестиції	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2	103 406,9
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	86,6	72,9	121,9	106,7	115,2	258,8	9,0
в іноземній валюті	0,0	57 863,0	39 629,1	16 857,3	3 216,1	1 489,4	0,0
Інші оборотні активи	10,7	10,5	13,9	15,3	188,3	158,3	9,1
III. Витрати майбутніх періодів	1,2	0,9	0,5	0,2	0,0	18,6	0,0
Баланс	223 998,4	312 487,8	307 639,6	303 275,4	301 205,4	323 095,4	306 346,7
Пасив							
I. Власний капітал	(3 538,1)	(36 851,2)	(40 281,2)	(43 799,5)	(53 755,2)	(57 340,2)	(62 894,2)
Статутний капітал	1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(5 038,1)	(38 351,2)	(41 781,2)	(45 299,5)	(55 255,2)	(58 840,2)	(64 394,2)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	227 536,5	349 339,0	347 920,8	347 074,9	354 960,6	380 435,6	369 240,9
Короткострокові кредити банків	33 054,8	152 460,0	152 460,0	151 079,9	158 598,0	169 554,4	174 915,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 285,0	1 748,5	1 474,3	2 647,1	4 014,9	19 006,1	2 401,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	193 196,7	195 130,5	193 986,5	193 347,9	192 347,7	191 874,5	191 924,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	223 998,4	312 487,8	307 639,6	303 275,4	301 205,4	323 095,4	306 346,7

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»

Фінансові результати ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ», тис. грн.

Показник	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	91,6	120,3	130,0	66,7	100,0	125,0	221,9	50,0
інші операційні доходи	3,3	383,0	28 686,8	2 169,2	3 422,8	8 552,6	9 118,1	1 512,3
інші звичайні доходи	35 174,5	35 295,6	35 295,6	0,0	2 712,1	3 023,5	3 075,0	12 949,3
надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	1 100,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	35 269,4	35 798,9	64 112,4	3 336,6	6 234,9	11 701,1	12 415,0	14 511,6
матеріальні витрати	8,3	8,3	5 480,6	917,6	3 102,8	48,6	0,0	0,0
витрати на оплату праці	53,4	86,3	125,0	40,6	86,6	133,5	0,0	81,0
відрахування на соціальні заходи	20,9	39,0	57,7	15,0	32,2	49,6	77,8	30,4
амортизація	5,2	7,5	9,5	1,9	3,7	3,2	4,5	0,0
інші операційні витрати	901,0	1 117,4	2 207,9	174,0	302,6	489,8	850,2	624,1
інші звичайні витрати	35 542,2	38 864,5	93 867,1	5 616,6	9 653,5	27 867,0	31 749,5	19 324,4
податок на прибуток	1,0	1,2	2,3	0,9	1,8	8,2	9,2	1,4
Разом витрати	36 563,5	40 161,4	101 788,0	6 766,6	13 183,2	28 605,1	32 904,0	20 065,6
Чистий прибуток (збиток)	(1 294,1)	(4 362,5)	(37 675,6)	(3 430,0)	(6 948,3)	(16 904,0)	(20 489,0)	(5 554,0)

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»



Житловий комплекс по вул. Ульянова, в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську