

## **Рейтинговий звіт SIMI 002-007 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 облигації, з додатковим забезпеченням
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 140 808 525,00 грн.</li><li>• серії В – 16 697 240,00 грн.</li><li>• серії С – 15 083 992,00 грн.</li><li>• серії D – 4 836 964,00 грн.</li><li>• серії Е – 13 433 000,00 грн.</li></ul> на загальну суму: 190 859 721,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 61,75 грн.</li><li>• серії В – 121,70 грн.</li><li>• серії С – 114,62 грн.</li><li>• серії D – 114,62 грн.</li><li>• серії Е – 101 000,00 грн.</li></ul>
Кількість облигацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 2 280 300 штук</li><li>• серії В – 137 200 штук</li><li>• серії С – 131 600 штук</li><li>• серії D – 42 200 штук</li><li>• серії Е – 133 штуки</li></ul> 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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	11.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, 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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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:**

- наявністю у Емітента досвіду інвестиційно-будівельної діяльності: на правах Замовника ним було реалізовано проект будівництва будівлі адміністративно-торговельного призначення по пр. Кірова, 101 у м. Дніпропетровську загальною площею 5,0 тис. кв. м;
- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлового комплексу «Кіровський» по вул. Ульянова в районі буд. 17А у м. Дніпропетровську (станом на 01.10.2009 р. – 90%), 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 незавершеного 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;
- від'ємним значенням власного капіталу (станом на 30.09.2009 р. (-) 53,8 млн. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- 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	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	51 837,7	108 844,0	223 998,4	312 487,8	307 639,6	303 275,4	301 205,4
Незавершене будівництво	42 718,7	61 259,4	81 633,3	96 544,9	109 127,3	130 103,8	147 509,5
Дебіторська заборгованість	8 154,4	12 574,7	24 575,5	16 829,7	37 376,3	36 688,2	33 416,9
Основні засоби	109,3	106,8	283,6	103,7	101,7	99,9	100,5
Короткострокові кредити банків	0,0	32 972,5	33 054,8	152 460,0	152 460,0	151 079,9	158 598,0
Інші поточні зобов'язання	1 114,9	1 162,8	193 196,7	195 130,5	193 986,5	193 347,9	192 347,7
Власний капітал	673,7	(469,7)	(3 538,1)	(36 851,2)	(40 281,2)	(43 799,5)	(53 755,2)

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

Показник	2007	I півр.	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	221,0	91,6	120,3	130,0	66,7	100,0	125,0
Разом чисті доходи	41 218,9	35 269,4	35 798,9	64 112,4	3 336,6	6 234,9	11 701,1
Разом витрати	41 464,3	36 563,5	40 161,4	101 788,0	6 766,6	13 183,2	28 605,1
Чистий прибуток (збиток)	(245,4)	(1 294,1)	(4 362,5)	(37 675,6)	(3 430,0)	(6 948,3)	(16 904,0)

ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» зареєстровано 04.10.2002 р. Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради. Статутний фонд ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» станом на 30.09.2009 р. становить 1 500,0 тис. грн., та, за даними фінансової звітності, сплачено у повному обсязі.

В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Так, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області У січні–вересні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 1 475,9 млн. грн., що на 50,9% менше відповідного періоду минулого року.

Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності, зокрема на 51,9% – з підготовки будівельних ділянок та на 51,3% – з будівництва будівель і споруд. Зменшили обсяги робіт будівельники майже всіх міст та районів області, найсуттєвіше – Солонянського району (на 82,1%) та м. Павлограда (на 76,9%). За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння – 79,8%, з капітального ремонту – 15,3% та поточного – 4,9% загального обсягу. Скорочення будівельної діяльності в цілому по області відбулося переважно за рахунок підприємств міст Дніпропетровська і Кривого Рогу, на які припадає більше 90% загального обсягу робіт. Порівняно з аналогічним періодом 2008 р. вони зменшились на 48,4% і 51,2% відповідно.

Наразі ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» (як Замовник, Інвестор та Генпідрядник) здійснює 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 компанія здійснила випуск цільових облігацій серій А–Е загальною номінальною вартістю 190 859,7 тис. грн.

Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 190 860,2 тис. грн. (разом з ПДВ), з них витрати на будівництво житлового будинку – 116 651,2 тис. грн. (Додаток до рейтингового звіту № 3). Станом на кінець III кварталу 2009 року ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» здійснило фінансування будівництва об'єкта обсягом 173 228,4 тис. грн. (станом на 01.07.2009 р. – 161 812,8 тис. грн.). Станом на 30.09.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва складає 90% (станом на 01.07.2009 р. – 80,3%), на об'єкті завершено роботи зі зведення монолітного каркасу, а також з улаштування стін та перегородок, завершені роботи зі встановлення металопластикових вікон, виконуються зовнішні оздоблювальні роботи, також виконуються роботи з встановлення зовнішніх та внутрішніх мереж водопостачання, тепlopостачання, газо- та електропостачання, ведеться благоустрій прилеглої території. Наразі об'єкт будівництва знаходиться на стадії введення в експлуатацію (запланований строк введення будинку в експлуатацію – кінець 2009 року).

Активи ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» протягом III кварталу 2009 року зменшились на 2 070,0 тис. грн. – до 301 205,4 тис. грн. за рахунок переважно залишків грошових коштів на рахунках компанії. Необоротні активи компанії станом на 30.09.2009 р.

складали 147 509,5 тис. грн., збільшившись протягом III кварталу 2009 року на 17 406,3 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, обсяг якого дорівнював 147 509,5 тис. грн. Незавершене будівництво переважно сформовано: витратами на будівництво житлового будинку по вул. Ульянова, м. Дніпропетровськ (142 004,1 тис. грн.) та витратами на оформлення земельної ділянки по вул. Войцеховича, 9/23 (5 505,3 тис. грн.).

Оборотні активи компанії протягом III кварталу 2009 року зменшились на 19 476,1 тис. грн. – до 153 595,4 тис. грн. за рахунок, насамперед, залишків грошових коштів на рахунках компанії, які станом на 30.09.2009 р. становили 3 331,3 тис. грн. Поточні фінансові інвестиції становили 116 301,2 тис. грн. (придбані цінні папери). Виробничі запаси компанії представлені обладнанням для житлового комплексу «Кіровський» (357,7 тис. грн.).

Поточні зобов'язання компанії на кінець аналізованого періоду складали 354 960,6 тис. грн., збільшившись протягом аналізованого періоду на 7 885,7 тис. грн. за рахунок, насамперед, заборонності за банківськими кредитами, яка дорівнює 158 598,0 тис. грн. Інші поточні зобов'язання на кінець III кварталу 2009 року становили 192 347,7 тис. грн.

За підсумками 9 місяців 2009 року компанія отримала чистий дохід від реалізації товарів та послуг у сумі 125,0 тис. грн. (дохід від оренди складських приміщень). Інші операційні доходи компанії становили 8 552,6 тис. грн. (переоцінка валюти), інші доходи дорівнювали 3 023,5 тис. грн. (відсотки за депозитом). Інші операційні витрати за 9 місяців 2009 року становили 489,8 тис. грн. (оренда офісу, рекламні послуги тощо), інші витрати компанії становили 27 867,0 тис. грн. (переважно сплачені відсотки за кредитом). Таким чином, за підсумками 9 місяців 2009 року компанія отримала чистий збиток у сумі 16 904,0 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 01.10.2009 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	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>42 828,0</b>	<b>61 366,2</b>	<b>81 916,9</b>	<b>96 648,6</b>	<b>109 229,0</b>	<b>130 203,7</b>	<b>147 610,0</b>
Незавершене будівництво	42 718,7	61 259,4	81 633,3	96 544,9	109 127,3	130 103,8	147 509,5
Основні засоби	109,3	106,8	283,6	103,7	101,7	99,9	100,5
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>9 009,7</b>	<b>47 476,3</b>	<b>142 080,3</b>	<b>215 838,3</b>	<b>198 410,1</b>	<b>173 071,5</b>	<b>153 595,4</b>
Запаси:	0,0	0,0	1 106,3	5 312,0	4 967,7	3 102,8	357,7
виробничі запаси	153,1	585,3	1 106,3	5 312,0	4 967,7	3 102,8	357,7
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	6 685,5	11 264,0	16 682,7	21 610,0	23 872,0	27 054,1	28 861,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 468,9	1 310,7	7 892,7	14 668,7	13 504,3	9 634,1	4 555,4
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	23,5	1 331,5	86,6	72,9	121,9	106,7	115,2
в іноземній валюті	0,0	32 972,5	0,0	57 863,0	39 629,1	16 857,3	3 216,1
Інші оборотні активи	678,7	12,3	10,7	10,5	13,9	15,3	188,3
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>51 837,7</b>	<b>108 844,0</b>	<b>223 998,4</b>	<b>312 487,8</b>	<b>307 639,6</b>	<b>303 275,4</b>	<b>301 205,4</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>673,7</b>	<b>(469,7)</b>	<b>(3 538,1)</b>	<b>(36 851,2)</b>	<b>(40 281,2)</b>	<b>(43 799,5)</b>	<b>(53 755,2)</b>
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)	(826,3)	(1 969,7)	(5 038,1)	(38 351,2)	(41 781,2)	(45 299,5)	(55 255,2)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</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>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</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>0,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>51 164,0</b>	<b>109 313,7</b>	<b>227 536,5</b>	<b>349 339,0</b>	<b>347 920,8</b>	<b>347 074,9</b>	<b>354 960,6</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	32 972,5	33 054,8	152 460,0	152 460,0	151 079,9	158 598,0
Кредиторська заборгованість за товари	50 049,1	75 178,4	1 285,0	1 748,5	1 474,3	2 647,1	4 014,9
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	1 114,9	1 162,8	193 196,7	195 130,5	193 986,5	193 347,9	192 347,7
<b>V. Доходи 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>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>51 837,7</b>	<b>108 844,0</b>	<b>223 998,4</b>	<b>312 487,8</b>	<b>307 639,6</b>	<b>303 275,4</b>	<b>301 205,4</b>

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»

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

Показник	9 міс. 2007	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>173,3</b>	<b>221,0</b>	<b>91,6</b>	<b>120,3</b>	<b>130,0</b>	<b>66,7</b>	<b>100,0</b>	<b>125,0</b>
інші операційні доходи	19,9	19,3	3,3	383,0	28 686,8	2 169,2	3 422,8	8 552,6
інші звичайні доходи	0,0	40 978,6	35 174,5	35 295,6	35 295,6	0,0	2 712,1	3 023,5
надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 100,7	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>193,2</b>	<b>41 218,9</b>	<b>35 269,4</b>	<b>35 798,9</b>	<b>64 112,4</b>	<b>3 336,6</b>	<b>6 234,9</b>	<b>11 701,1</b>
матеріальні витрати	0,0	13,8	8,3	8,3	5 480,6	917,6	3 102,8	48,6
витрати на оплату праці	56,5	75,7	53,4	86,3	125,0	40,6	86,6	133,5
відрахування на соціальні заходи	20,6	29,3	20,9	39,0	57,7	15,0	32,2	49,6
амортизація	4,0	6,7	5,2	7,5	9,5	1,9	3,7	3,2
інші операційні витрати	105,2	311,6	901,0	1 117,4	2 207,9	174,0	302,6	489,8
інші звичайні витрати	354,3	41 022,6	35 542,2	38 864,5	93 867,1	5 616,6	9 653,5	27 867,0
надзвичайні витрати	0,0	0,0	31,5	37,2	37,9	0,0	0,0	5,2
податок на прибуток	0,0	4,6	1,0	1,2	2,3	0,9	1,8	8,2
<b>Разом витрати</b>	<b>540,6</b>	<b>41 464,3</b>	<b>36 563,5</b>	<b>40 161,4</b>	<b>101 788,0</b>	<b>6 766,6</b>	<b>13 183,2</b>	<b>28 605,1</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(347,4)</b>	<b>(245,4)</b>	<b>(1 294,1)</b>	<b>(4 362,5)</b>	<b>(37 675,6)</b>	<b>(3 430,0)</b>	<b>(6 948,3)</b>	<b>(16 904,0)</b>

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Ульянова, в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську станом на 10.08.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Ульянова, в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську станом на кінець вересня 2009 р.





