

Рейтинговий звіт SIMI 002-005 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:	11.06.2009 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 I квартал 2009 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	05.09.2008	11.11.2008	05.03.2009	11.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	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;
- збільшенням обсягу здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу «Кіровський» по вул. Ульянова в районі буд. 17А у м. Дніпропетровську до 143,8 млн. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 129,8 млн. грн.), 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 31.03.2009 р. (-) 40 281,2 тис. грн.) внаслідок збиткової діяльності Емітента протягом останніх років;
- 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	2006	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	3 909,9	43 360,9	51 837,7	108 844,0	223 998,4	312 487,8	307 639,6
Незавершене будівництво	2 253,4	31 271,4	42 718,7	61 259,4	81 633,3	96 544,9	109 127,3
Дебіторська заборгованість	726,2	9 820,7	8 154,4	12 574,7	24 575,5	16 829,7	37 376,3
Основні засоби	68,3	96,1	109,3	106,8	283,6	103,7	101,7
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	32 972,5	33 054,8	152 460,0	152 460,0
Інші поточні зобов'язання	2 839,6	1 537,0	1 114,9	1 162,8	193 196,7	195 130,5	193 986,5
Власний капітал	1 062,0	824,4	673,7	(-) 469,7	(-) 3 538,1	(-) 36 851,2	(-) 40 281,2

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	I півр. 2007	9 міс. 2007	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	144,5	173,3	221,0	91,6	120,3	130,0	66,7
Разом чисті доходи	155,0	193,2	41 218,9	35 269,4	35 798,9	64 112,4	3 336,6
Разом витрати	477,6	540,6	41 464,3	36 563,5	40 161,4	101 788,0	6 766,6
Чистий прибуток (збиток)	(-) 322,6	(-) 347,4	(-) 245,4	(-) 1 294,1	(-) 4 362,5	(-) 37 675,6	(-) 3 430,0

ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» зареєстровано 04.10.2002 р. Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради. Статутний фонд ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» станом на 31.03.2009 р. становить 1 500,0 тис. грн., та, за даними фінансової звітності, сплачено у повному обсязі.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 299,2 млн. грн., що на 63,2% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування.

Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит.

За час існування як Замовник компанія реалізувала проект будівництва будівлі адміністративно-торговельного призначення по пр. Кірова, 101, а також як Співінвестор фінансувала будівництво (здійснювало проектування та будівництво будівлі до етапу «монолітний каркас») бізнес-центру по вул. Набережної Перемоги, 30.

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. 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 I кварталу 2009 року ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» здійснило фінансування будівництва об'єкта обсягом 143 792,8 тис. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 129 865,7 тис. грн.). Станом на 31.03.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва складає 68,3% (станом на 01.01.2009 р. – 60%), на об'єкті завершено роботи зі зведення монолітного каркасу, а також з улаштування стін та перегородок, завершуються роботи з встановлення металопластикових вікон, виконуються зовнішні оздоблювальні роботи, також виконуються роботи з встановлення зовнішніх та внутрішніх мереж водопостачання, тепlopостачання, газо- та електропостачання. Будівництво виконується відповідно до затвердженого графіка виконання будівельних робіт. Запланований строк закінчення будівництва об'єкта – II квартал 2009 року, введення будинку в експлуатацію – III квартал 2009 року.

Активи ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» протягом I кварталу 2009 року зменшилась на 4 848,2 тис. грн. – до 307 639,6 тис. грн. за рахунок переважно залишків грошових коштів на рахунках компанії. Оборотні активи компанії протягом I кварталу 2009 року зменшились на 17 428,2 тис. грн. – до 198 410,1 тис. грн. за рахунок, насамперед, залишків грошових коштів на рахунках компанії, які станом на 31.03.2009 р. становили 39 629,1 тис. грн. Поточні фінансові інвестиції становили 116 301,2 тис. грн. (придбані цінні папери).

Поточні зобов'язання компанії на кінець аналізованого періоду склали 349 339,0 тис. грн., зменшившись протягом аналізованого періоду на 1 418,2 тис. грн. за рахунок, насамперед, інших поточних зобов'язань, які станом на кінець I кварталу 2009 року становили 193 986,5 тис. грн. (розміщені у повному обсязі облігації серій А-Е, заборгованість за оренду офісу, оренду землі, за охорону об'єкта, податковий кредит тощо). Поточні зобов'язання також сформовані заборгованістю за банківськими кредитами – 152 460,0 тис. грн., заборгованістю за товари та послуги – 1 474,3 тис. грн. (заборгованість перед контрагентами за виконані будівельно-монтажні роботи). За підсумками I кварталу 2009 року компанія отримала чистий збиток у сумі 3 430,0 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 01.04.2009 року облігації серій А-Е розміщені у повному обсязі на суму 190 859,7 тис. грн. Власниками облігацій є: ТОВ «Венчурні інвестиційні проекти» – у кількості 290 004 шт. на загальну суму 18 917,1 тис. грн., ДП «ЛД-Україна» – у кількості 2 127 629 шт. на загальну суму 152 021,6 тис. грн., ВАТ «Готель Прем'єр Палац» – у кількості 173 800 шт. на загальну суму 19 920,9 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 моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ», тис. грн.

Актив	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	22 095,9	31 367,5	42 828,0	61 366,2	81 916,9	96 648,6	109 229,0
Незавершене будівництво	22 020,8	31 271,4	42 718,7	61 259,4	81 633,3	96 544,9	109 127,3
Основні засоби	75,1	96,1	109,3	106,8	283,6	103,7	101,7
II. Оборотні активи	12 198,1	11 991,2	9 009,7	47 476,3	142 080,3	215 838,3	198 410,1
Запаси:	0,0	0,0	0,0	0,0	1 106,3	5 312,0	4 967,7
виробничі запаси	456,6	337,6	153,1	585,3	1 106,3	5 312,0	4 967,7
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	7,7	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	3 486,6	5 620,6	6 685,5	11 264,0	16 682,7	21 610,0	23 872,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 110,9	4 192,4	1 468,9	1 310,7	7 892,7	14 668,7	13 504,3
Поточні фінансові інвестиції	3 610,8	0,0	0,0	0,0	116 301,2	116 301,2	116 301,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	2 460,8	1 819,4	23,5	1 331,5	86,6	72,9	121,9
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	32 972,5	0,0	57 863,0	39 629,1
Інші оборотні активи	72,4	13,5	678,7	12,3	10,7	10,5	13,9
III. Витрати майбутніх періодів	2,5	2,2	0,0	1,5	1,2	0,9	0,5
Баланс	34 296,5	43 360,9	51 837,7	108 844,0	223 998,4	312 487,8	307 639,6
Пасив							
I. Власний капітал	722,3	824,4	673,7	(-) 469,7	(-) 3 538,1	(-) 36 851,2	(-) 40 281,2
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)	(-) 777,7	(-) 675,6	(-) 826,3	(-) 1 969,7	(-) 5 038,1	(-) 38 351,2	(-) 41 781,2
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	33 574,2	42 536,5	51 164,0	109 313,7	227 536,5	349 339,0	347 920,8
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	32 972,5	33 054,8	152 460,0	152 460,0
Кредиторська заборгованість за товари	32 318,9	40 999,5	50 049,1	75 178,4	1 285,0	1 748,5	1 474,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
зі страхування	0,10	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 255,2	1 537,0	1 114,9	1 162,8	193 196,7	195 130,5	193 986,5
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	34 296,5	43 360,9	51 837,7	108 844,0	223 998,4	312 487,8	307 639,6

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»

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

Показник	2006	I півр. 2007	9 міс. 2007	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	144,5	173,3	221,0	91,6	120,3	130,0	66,7
інші операційні доходи	552,9	0,0	19,9	19,3	3,3	383,0	28 686,8	2 169,2
інші звичайні доходи	8 333,3	10,5	0,0	40 978,6	35 174,5	35 295,6	35 295,6	0,0
надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 100,7
Разом чисті доходи	8 886,2	155,0	193,2	41 218,9	35 269,4	35 798,9	64 112,4	3 336,6
матеріальні витрати	120,9	0,0	0,0	13,8	8,3	8,3	5 480,6	917,6
витрати на оплату праці	66,9	38,0	56,5	75,7	53,4	86,3	125,0	40,6
відрахування на соціальні заходи	24,6	13,6	20,6	29,3	20,9	39,0	57,7	15,0
амортизація	6,9	2,8	4,0	6,7	5,2	7,5	9,5	1,9
інші операційні витрати	321,2	423,2	105,2	311,6	901,0	1 117,4	2 207,9	174,0
інші звичайні витрати	8 501,0	0,0	354,3	41 022,6	35 542,2	38 864,5	93 867,1	5 616,6
надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	31,5	37,2	37,9	0,0
податок на прибуток	5,3	0,0	0,0	4,6	1,0	1,2	2,3	0,9
Разом витрати	9 046,8	477,6	540,6	41 464,3	36 563,5	40 161,4	101 788,0	6 766,6
Чистий прибуток (збиток)	(-) 160,6	(-) 322,6	(-) 347,4	(-) 245,4	(-) 1 294,1	(-) 4 362,5	(-) 37 675,6	(-) 3 430,0

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»

**Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва житлового комплексу по вул. Ульянова,
в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську**

№ з/п	Тип робіт	Загальна кошторисна вартість, тис. грн.
1	Підготовка території будівництва	218,0
2	Основні об'єкти будівництва (житловий будинок)	116 651,2
3	Об'єкти енергетичного господарства	2 117,5
4	Об'єкти транспортного господарства та зв'язку	1,8
5	Зовнішні мережі водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання	3 935,5
6	Благоустрій та озеленення території	5 390,2
7	Тимчасові будівлі та споруди	1 156,8
8	Інші роботи та затрати	1 204,7
9	Утримання служб замовника і авторський нагляд	4 630,6
10	Проектні та вишукувальні роботи	89,3
	Кошторисний прибуток	9 269,7
	Інші витрати	14 064,9
	Всього за зведеним кошторисним розрахунком	190 860,2

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»

Графік будівництва БМР житлового комплексу по вул. Ульянова, в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську

№ з/п	Найменування робіт	Початок робіт	Завершення робіт	Стан виконання
1	Підготовчі роботи знесення дерев, вивіз сміття та з/б конструкцій, перенесення лінії водопроводу, теплотраси, газопроводу, електричного кабелю, телефонних ліній	09.2006 р.	10.2007 р.	виконано
2	Загальнобудівельні роботи, оздоблювальні роботи та благоустрій			
	Земляні роботи	11.2006 р.	09.2007 р.	виконано
	Облаштування пальового поля	04.2007 р.	09.2007 р.	виконано
	Облаштування ростверків та з/б плити	07.2007 р.	11.2007 р.	виконано
	Зведення каркасу	08.2007 р.	03.2009 р.	виконано
	Внутрішні перегородки	12.2007 р.	03.2009 р.	виконується
	Облаштування кривлі	12.2008 р.	03.2009 р.	
	Зовнішні оздоблювальні роботи	03.2008 р.	04.2009 р.	виконується
	Монтаж вікон, огорожень, сходов	01.2008 р.	03.2009 р.	виконується
	Внутрішні оздоблювальні роботи	04.2008 р.	04.2009 р.	виконується
	Благоустрій	07.2007 р.	04.2009 р.	виконується
3	Облаштування зовнішніх мереж			
	Монтаж зовнішньої мережі водопостачання каналізації	03.2008 р.	05.2008 р.	
	Монтаж зовнішньої мережі каналізації	07.2007 р.	07.2008 р.	виконується
	Встановлення зовнішніх електричних мереж	07.2007 р.	09.2008 р.	виконується
	Встановлення зовнішніх мереж зв'язку	09.2008 р.	10.2008 р.	
4	Внутрішнє устаткування та комунікації			
	Монтаж систем водопостачання та каналізації	07.2008 р.	04.2009 р.	виконується
	Внутрішні електричні системи	07.2008 р.	04.2009 р.	виконується
	Монтаж систем опалення та вентиляції	07.2008 р.	04.2009 р.	виконується
	Встановлення систем безпеки, відтаювання криги, механізації миття фасадів	04.2008 р.	03.2009 р.	виконується
	Монтаж ліфтів	12.2008 р.	04.2009 р.	виконується
	Монтаж дахової котельної	01.2009 р.	04.2009 р.	виконується
	Монтаж устаткування теплового пункту	07.2008 р.	11.2008 р.	виконується

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Ульянова, в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську станом на 10.02.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Ульянова, в районі буд. 17 А у м. Дніпропетровську станом на 20.05.2009 р.