

## **Рейтинговий звіт SIMI 002-010 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"><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 облігації:	<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 облігацій:	<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 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:	07.09.2010 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 II квартал та I півріччя 2010 року в цілому, 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	07.09.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Активи	312 487,8	307 639,6	303 275,4	301 205,4	323 095,4	306 346,7	326 760,8
Незавершене будівництво	96 544,9	109 127,3	130 103,8	147 509,5	168 564,5	168 629,7	168 629,7
Дебіторська заборгованість	16 829,7	37 376,3	36 688,2	33 416,9	36 029,1	34 009,3	54 619,6
Основні засоби	103,7	101,7	99,9	100,5	114,3	114,3	110,8
Короткострокові кредити банків	152 460,0	152 460,0	151 079,9	158 598,0	169 554,4	174 915,0	191 358,4
Інші поточні зобов'язання	195 130,5	193 986,5	193 347,9	192 347,7	191 874,5	191 924,1	191 870,7
Власний капітал	(36 851,2)	(40 281,2)	(43 799,5)	(53 755,2)	(57 340,2)	(62 894,2)	(58 829,9)

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	130,0	66,7	100,0	125,0	221,9	50,0	18 373,1
Разом чисті доходи	64 112,4	3 336,6	6 234,9	11 701,1	12 415,0	14 511,6	20 315,3
Разом витрати	101 788,0	6 766,6	13 183,2	28 605,1	32 904,0	20 065,6	21 805,0
Чистий прибуток (збиток)	(37 675,6)	(3 430,0)	(6 948,3)	(16 904,0)	(20 489,0)	(5 554,0)	(1 489,7)

ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» зареєстровано 04.10.2002 р. Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради. Статутний фонд ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» станом на 30.06.2010 р. становить 1 500,0 тис. грн., та, за даними фінансової звітності, сплачено у повному обсязі.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Дніпропетровська суттєвого поживлення не відбулося, кількість укладених угод купівлі-продажу була незначною, обсяг пропозиції значно перевищував попит як на первинному, так і вторинному ринках. У I півріччі 2010 року темпи падіння у будівельній сфері Дніпропетровщини уповільнились. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Дніпропетровській області, за січень-червень 2010 року підприємствами області виконано будівельних робіт власними силами на суму 1 110,8 млн. грн., що на 1,0% 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. 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 кредитування.

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. Протягом II кварталу 2010 року підприємство продовжувало здійснювати оформлення прав власності на збудований об'єкт.

Активи ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» протягом II кварталу 2010 року збільшились на 20 414,0 тис. грн. – до 326 760,8 тис. грн. за рахунок переважно поточної дебіторської заборгованості. Необоротні активи підприємства станом на 30.06.2010 р. склали 168 740,5 тис. грн., несуттєво зменшившись протягом II кварталу 2010 року за рахунок амортизаційних відрахувань. Обсяг незавершеного будівництва дорівнював 168 629,7 тис. грн. (переважно витрати на будівництво житлового будинку по вул. Ульянова, м. Дніпропетровськ - 163 122,9 тис. грн. та витрати на оформлення земельної ділянки по вул. Войцеховича, 9/23 - 5 506,8 тис. грн.).

Оборотні активи підприємства протягом аналізованого кварталу збільшились на 20 417,6 тис. грн. – до 158 020,3 тис. грн. за рахунок, насамперед, поточної дебіторської заборгованості за товари та послуги – 22 067,7 тис. грн.

(+21 987,0 тис. грн. протягом II кварталу 2010 року за рахунок реалізації підприємством будівельних матеріалів). Іншою вагомою складовою оборотних активів є поточні фінансові інвестиції – 103 276,7 тис. грн. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом дорівнювала 29 150,9 тис. грн. (ПДВ за актами виконаних робіт).

Протягом II кварталу 2010 року основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» виступали поточні зобов'язання, які на кінець аналізованого періоду склали 385 590,7 тис. грн., збільшившись на 16 349,8 тис. грн. за рахунок, насамперед, зростання заборгованості за банківськими кредитами – 191 358,4 тис. грн. Поточна заборгованість за товари та послуги підприємства дорівнювала 2 361,6 тис. грн. (неоплачені будівельно-монтажні роботи за проектом будівництва житлового комплексу «Кіровський»). Інші поточні зобов'язання на кінець II кварталу 2010 року становили 191 870,7 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 півріччя 2010 року підприємство отримало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у сумі 18 373,1 тис. грн. (дохід від оренди складських приміщень, реалізації будівельних матеріалів). Інші операційні доходи підприємства становили 1 885,8 тис. грн. (переоцінка валюти). Інші операційні витрати становили 1 064,1 тис. грн. (оренда офісу, охоронні, рекламні послуги тощо), інші витрати – 20 452,7 тис. грн. (переважно сплачені відсотки за банківськими кредитами, розрахунки з містом тощо). Таким чином, за підсумками I півріччя 2010 року ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» отримало чистий збиток у сумі 1 489,7 тис. грн.

Протягом II кварталу 2010 року ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» не залучило нових банківських кредитів. Станом на 30.06.2010 р. заборгованість підприємства за існуючими банківськими кредитами становила 191 358,0 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 01.07.2010 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»**.

Голова рейтингового комітету

*Г. Л. Перерва*

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	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>96 648,6</b>	<b>109 229,0</b>	<b>130 203,7</b>	<b>147 610,0</b>	<b>168 678,8</b>	<b>168 744,0</b>	<b>168 740,5</b>
Незавершене будівництво	96 544,9	109 127,3	130 103,8	147 509,5	168 564,5	168 629,7	168 629,7
Основні засоби	103,7	101,7	99,9	100,5	114,3	114,3	110,8
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>215 838,3</b>	<b>198 410,1</b>	<b>173 071,5</b>	<b>153 595,4</b>	<b>154 398,0</b>	<b>137 602,7</b>	<b>158 020,3</b>
Запаси:	5 312,0	4 967,7	3 102,8	357,7	161,2	168,4	7,2
виробничі запаси	5 312,0	4 967,7	3 102,8	357,7	161,2	168,4	7,2
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	80,0	22 067,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	21 610,0	23 872,0	27 054,1	28 861,5	32 672,8	32 779,6	29 150,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	14 668,7	13 504,3	9 634,1	4 555,4	3 336,3	1 149,7	3 401,0
Поточні фінансові інвестиції	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2	103 406,9	103 276,7
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	72,9	121,9	106,7	115,2	258,8	9,0	111,6
в іноземній валюті	57 863,0	39 629,1	16 857,3	3 216,1	1 489,4	0,0	0,0
Інші оборотні активи	10,5	13,9	15,3	188,3	158,3	9,1	5,2
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>18,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>312 487,8</b>	<b>307 639,6</b>	<b>303 275,4</b>	<b>301 205,4</b>	<b>323 095,4</b>	<b>306 346,7</b>	<b>326 760,8</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(36 851,2)</b>	<b>(40 281,2)</b>	<b>(43 799,5)</b>	<b>(53 755,2)</b>	<b>(57 340,2)</b>	<b>(62 894,2)</b>	<b>(58 829,9)</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)	(38 351,2)	(41 781,2)	(45 299,5)	(55 255,2)	(58 840,2)	(64 394,2)	(60 329,9)
<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>349 339,0</b>	<b>347 920,8</b>	<b>347 074,9</b>	<b>354 960,6</b>	<b>380 435,6</b>	<b>369 240,9</b>	<b>385 590,7</b>
Короткострокові кредити банків	152 460,0	152 460,0	151 079,9	158 598,0	169 554,4	174 915,0	191 358,4
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 748,5	1 474,3	2 647,1	4 014,9	19 006,1	2 401,8	2 361,6
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	195 130,5	193 986,5	193 347,9	192 347,7	191 874,5	191 924,1	191 870,7
<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>312 487,8</b>	<b>307 639,6</b>	<b>303 275,4</b>	<b>301 205,4</b>	<b>323 095,4</b>	<b>306 346,7</b>	<b>326 760,8</b>

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»

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

Показник	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I півр. 2010
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>130,0</b>	<b>66,7</b>	<b>100,0</b>	<b>125,0</b>	<b>221,9</b>	<b>50,0</b>	<b>18 373,1</b>
інші операційні доходи	28 686,8	2 169,2	3 422,8	8 552,6	9 118,1	1 512,3	1 885,8
інші звичайні доходи	35 295,6	0,0	2 712,1	3 023,5	3 075,0	12 949,3	56,4
надзвичайні доходи	0,0	1 100,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>64 112,4</b>	<b>3 336,6</b>	<b>6 234,9</b>	<b>11 701,1</b>	<b>12 415,0</b>	<b>14 511,6</b>	<b>20 315,3</b>
матеріальні витрати	5 480,6	917,6	3 102,8	48,6	0,0	0,0	0,0
витрати на оплату праці	125,0	40,6	86,6	133,5	0,0	81,0	154,1
відрахування на соціальні заходи	57,7	15,0	32,2	49,6	77,8	30,4	116,8
амортизація	9,5	1,9	3,7	3,2	4,5	0,0	3,5
інші операційні витрати	2 207,9	174,0	302,6	489,8	850,2	624,1	1 064,1
інші звичайні витрати	93 867,1	5 616,6	9 653,5	27 867,0	31 749,5	19 324,4	20 452,7
податок на прибуток	2,3	0,9	1,8	8,2	9,2	1,4	9,5
<b>Разом витрати</b>	<b>101 788,0</b>	<b>6 766,6</b>	<b>13 183,2</b>	<b>28 605,1</b>	<b>32 904,0</b>	<b>20 065,6</b>	<b>21 805,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(37 675,6)</b>	<b>(3 430,0)</b>	<b>(6 948,3)</b>	<b>(16 904,0)</b>	<b>(20 489,0)</b>	<b>(5 554,0)</b>	<b>(1 489,7)</b>

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»



---

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