

## **Рейтинговий звіт SIMI 002-006 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:	17.09.2009 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 II квартал та I півріччя 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	05.09.2008	11.11.2008	05.03.2009	11.06.2009	17.09.2009
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;
- збільшенням обсягу здійснених Емітентом інвестицій у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу «Кіровський» по вул. Ульянова в районі буд. 17А у м. Дніпропетровську до 161,8 млн. грн. (станом на 01.04.2009 р. – 143,8 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 30.06.2009 р. (-) 43,8 млн. 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	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Активи	43 360,9	51 837,7	108 844,0	223 998,4	312 487,8	307 639,6	303 275,4
Незавершене будівництво	31 271,4	42 718,7	61 259,4	81 633,3	96 544,9	109 127,3	130 103,8
Дебіторська заборгованість	9 820,7	8 154,4	12 574,7	24 575,5	16 829,7	37 376,3	36 688,2
Основні засоби	96,1	109,3	106,8	283,6	103,7	101,7	99,9
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	32 972,5	33 054,8	152 460,0	152 460,0	151 079,9
Інші поточні зобов'язання	1 537,0	1 114,9	1 162,8	193 196,7	195 130,5	193 986,5	193 347,9
Власний капітал	824,4	673,7	(469,7)	(3 538,1)	(36 851,2)	(40 281,2)	(43 799,5)

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

Показник	9 міс. 2007	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	173,3	221,0	91,6	120,3	130,0	66,7	100,0
Разом чисті доходи	193,2	41 218,9	35 269,4	35 798,9	64 112,4	3 336,6	6 234,9
Разом витрати	540,6	41 464,3	36 563,5	40 161,4	101 788,0	6 766,6	13 183,2
Чистий прибуток (збиток)	(347,4)	(245,4)	(1 294,1)	(4 362,5)	(37 675,6)	(3 430,0)	(6 948,3)

ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» зареєстровано 04.10.2002 р. Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради. Статутний фонд ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» станом на 30.06.2009 р. становить 1 500,0 тис. грн., та, за даними фінансової звітності, сплачено у повному обсязі.

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Зокрема, в січні-червні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області виконано будівельних робіт на суму 872,6 млн. грн., що на 51,9% менше, ніж за відповідний період попереднього року. Обсяги робіт скоротились за всіма основними видами будівельної діяльності.

Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми перебування коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу укладалися, здебільшого, за проектами, які перебувають на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в II півріччі 2009 року залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання. За час існування як Замовник компанія реалізувала проект будівництва будівлі адміністративно-торгівельного 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. Станом на кінець II кварталу 2009 року ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» здійснило фінансування будівництва об'єкта обсягом 161 812,8 тис. грн. (станом на 01.04.2009 р. – 143 792,8 тис. грн.). Станом на 30.06.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва складає 80,3% (станом на 01.04.2009 р. – 68,3%), 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. Будівництво виконується відповідно до затвердженого графіка виконання будівельних робіт. Запланований строк введення будинку в експлуатацію – IV квартал 2009 року.

Активи ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ» протягом II кварталу 2009 року зменшились на 4 364,2 тис. грн. – до 303 275,4 тис. грн. за рахунок переважно залишків грошових коштів на рахунках компанії. Необоротні активи компанії станом на 30.06.2009 р. склали 130 130,8 тис. грн., збільшившись протягом II кварталу 2009 року на 20 976,5 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, обсяг якого дорівнював 130 103,8 тис. грн. Незавершене будівництво переважно сформовано: витратами на будівництво житлового будинку по вул. Ульянова, м. Дніпропетровськ (117 538,0 тис. грн.), та витратами на оформлення земельної ділянки по вул. Войцеховича, 9/23 (5 493,7 тис. грн.). Оборотні активи компанії протягом II кварталу 2009 року зменшились на 25 338,6 тис. грн. – до 173 071,5 тис. грн. за рахунок, насамперед, залишків грошових коштів на рахунках компанії, які станом на 30.06.2009 р. становили 16 964,0 тис. грн. Поточні фінансові інвестиції становили 116 301,2 тис. грн. (придбані цінні папери).

Поточні зобов'язання компанії на кінець аналізованого періоду склали 347 074,9 тис. грн., зменшившись протягом аналізованого періоду на 845,9 тис. грн. за рахунок, насамперед, заборонності за банківськими кредитами, яка дорівнює 151 079,9 тис. грн. Інші поточні зобов'язання на кінець II кварталу 2009 року становили 193 347,9 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 2009 року компанія отримала чистий збиток у сумі 6 948,3 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 01.07.2009 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 моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



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

Актив	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 367,5</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>
Незавершене будівництво	31 271,4	42 718,7	61 259,4	81 633,3	96 544,9	109 127,3	130 103,8
Основні засоби	96,1	109,3	106,8	283,6	103,7	101,7	99,9
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>11 991,2</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>
Запаси:	0,0	0,0	0,0	1 106,3	5 312,0	4 967,7	3 102,8
виробничі запаси	337,6	153,1	585,3	1 106,3	5 312,0	4 967,7	3 102,8
Дебіторська заборгованість за товари:	7,7	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	5 620,6	6 685,5	11 264,0	16 682,7	21 610,0	23 872,0	27 054,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 192,4	1 468,9	1 310,7	7 892,7	14 668,7	13 504,3	9 634,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	116 301,2	116 301,2	116 301,2	116 301,2
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	1 819,4	23,5	1 331,5	86,6	72,9	121,9	106,7
в іноземній валюті	0,0	0,0	32 972,5	0,0	57 863,0	39 629,1	16 857,3
Інші оборотні активи	13,5	678,7	12,3	10,7	10,5	13,9	15,3
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>2,2</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>Баланс</b>	<b>43 360,9</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>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>824,4</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>
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)	(675,6)	(826,3)	(1 969,7)	(5 038,1)	(38 351,2)	(41 781,2)	(45 299,5)
<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>42 536,5</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>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	32 972,5	33 054,8	152 460,0	152 460,0	151 079,9
Кредиторська заборгованість за товари	40 999,5	50 049,1	75 178,4	1 285,0	1 748,5	1 474,3	2 647,1
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	1 537,0	1 114,9	1 162,8	193 196,7	195 130,5	193 986,5	193 347,9
<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>43 360,9</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>

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»

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

Показник	I півр. 2007	9 міс. 2007	2007	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>144,5</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>
інші операційні доходи	0,0	19,9	19,3	3,3	383,0	28 686,8	2 169,2	3 422,8
інші звичайні доходи	10,5	0,0	40 978,6	35 174,5	35 295,6	35 295,6	0,0	2 712,1
надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 100,7	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>155,0</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>
матеріальні витрати	0,0	0,0	13,8	8,3	8,3	5 480,6	917,6	3 102,8
витрати на оплату праці	38,0	56,5	75,7	53,4	86,3	125,0	40,6	86,6
відрахування на соціальні заходи	13,6	20,6	29,3	20,9	39,0	57,7	15,0	32,2
амортизація	2,8	4,0	6,7	5,2	7,5	9,5	1,9	3,7
інші операційні витрати	423,2	105,2	311,6	901,0	1 117,4	2 207,9	174,0	302,6
інші звичайні витрати	0,0	354,3	41 022,6	35 542,2	38 864,5	93 867,1	5 616,6	9 653,5
надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	31,5	37,2	37,9	0,0	0,0
податок на прибуток	0,0	0,0	4,6	1,0	1,2	2,3	0,9	1,8
<b>Разом витрати</b>	<b>477,6</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>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(322,6)</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>

Джерело: ТОВ «СІМ-ІНВЕСТ»



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



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