

**Кредит-Рейтинг**

а/с 921, Київ, 01024, Україна  
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554  
e-mail: [office@credit-rating.com.ua](mailto:office@credit-rating.com.ua)  
<http://www.credit-rating.com.ua>

## Рейтинговий звіт PRMD 001-011 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ПРИМАДОМ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Загальний обсяг випуску:	серії А - 60 000 000,00 грн. на загальну суму: 60 000 000,00 грн.
Кількість:	серії А - 6 000 000 шт. загальна кількість: 6 000 000 шт.
Номинальна вартість	серії А - 10,00 грн.
Термін обігу:	з дати видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку України по 15.04.2016 р.
Термін розміщення:	з 01.06.2007 р. по 15.06.2007 р.
Термін погашення:	з 16.04.2016 р. по 15.06.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	27.02.2007 р.
Дата оновлення:	29.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</b>
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала 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 «ПРИМАДОМ» за II квартал та I півріччя 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	27.02.07	24.06.08	18.09.08	12.12.08	27.03.09	25.05.09	29.09.09
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Прімадом» підтримується:**

- обсягом фінансування проекту будівництва житлового будинку по вул. Відрадній, 13 у м. Одесі (протягом II кварталу 2009 року збільшився на 17% до 13,3 млн. грн.).

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Прімадом» обмежується:**

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності 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	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	2 750,7	33 027,7	36 053,1	41 098,8	42 535,5	46 400,0
Власний капітал	630,3	335,5	770,9	940,4	923,0	1 696,9
Дебіторська заборгованість	1 512,0	2 607,4	5 778,9	6 437,7	7 299,7	15 936,9
Кредиторська заборгованість	2 120,4	32 692,2	35 282,2	40 158,4	41 612,5	44 703,1
Поточні зобов'язання	2 120,4	2 282,3	4 872,3	9 748,5	11 202,6	14 293,2
Товарно-матеріальні запаси	1 031,8	1 506,3	2 432,9	8 896,8	11 387,6	14 508,2

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

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009
Разом чисті доходи	3 501,5	3 884,9	3 783,8	10 249,3	2 865,3	14 178,1
Разом витрати	3 370,7	4 179,7	3 348,4	9 644,4	2 882,7	13 421,6
Чистий прибуток (збиток)	130,8	(294,8)	435,4	604,9	(17,4)	756,5

Основним напрямом діяльності ТОВ «ПРИМАДОМ» є надання власної нерухомості в оренду, продаж власної нерухомості, інвестування в об'єкти нерухомості, а також товариство планує здійснювати інвестиції у цінні папери. Для фінансування інвестиційної діяльності на фондовому ринку товариство використовує такий інструмент запозичень як дисконтні облігації.

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 працювали за кризовим графіком. Зокрема в січні-червні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 876,5 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 52,1% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце посідає м. Одеса, друге – Овідіопольський район, третє – Комінтернівський район, четверте – м. Южне, п'яте – м. Іллічівськ, шосте – Біляївський район, будівельниками яких виконано левову частку (96,2%) загального обсягу робіт по області. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження 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 уклалися, 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.

Товариство не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів та у 2006 році почало реалізацію свого першого проекту як Інвестор та Замовник з будівництва житлового будинку по вул. Відрадній, 13. Станом на кінець червня 2009 року на об'єкті будівництва закінчені роботи улаштування пального поля, здійснюються роботи зі зведення каркасу будинку на рівні 6-го поверху. За даними компанії, станом на кінець II кварталу 2009 року було профінансовано робіт на 13,3 млн. грн.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» зросла на 9,1% (на 3 864,5 тис. грн.), і станом на 30.06.2009 р. дорівнювала 46 400,0 тис. грн. Активи компанії збільшились переважно за рахунок товарно-виробничих запасів (будівельні матеріали). Основним джерелом фінансування поточної діяльності

компанії виступають довгострокові зобов'язання (розміщені у повному обсязі дисконтні облігації), що складають 65,5% валюти балансу.

Протягом аналізованого періоду ТОВ «ПРИМАДОМ» отримувало доходи від надання послуг з оренди приміщень, а також від продажу цінних паперів, і при цьому несло витрати, пов'язані з фінансуванням поточної діяльності (утримання власних приміщень, собівартість цінних паперів, заробітна плата, комунальні послуги, обслуговування випуску облігацій, реклама тощо). Таким чином, за підсумками I півріччя 2009 року компанія отримала 756,5 тис. грн. прибутку.

Станом на 30.06.2009 р. облігації серії А розміщені у повному обсязі з дисконтом 50% на суму 30 000,0 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «ПРИМАДОМ» підтверджено на рівні на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>2 750,70</b>	<b>33 027,70</b>	<b>36 053,10</b>	<b>41 098,80</b>	<b>42 535,50</b>	<b>46 400,00</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>41,50</b>	<b>53,90</b>	<b>45,40</b>	<b>35,40</b>	<b>36,50</b>	<b>35,00</b>
Нематеріальні активи:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби:	41,50	53,90	45,40	35,40	36,50	35,00
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>2 709,20</b>	<b>32 972,30</b>	<b>36 005,70</b>	<b>41 062,70</b>	<b>42 497,30</b>	<b>46 364,10</b>
Запаси:	1 031,80	1 506,30	2 432,90	8 896,80	11 387,60	14 508,20
виробничі запаси	0,00	460,20	1 390,30	7 853,50	10 348,40	13 470,30
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
готова продукція	0,00	1 046,10	1 042,60	1 043,30	1 039,20	1 037,90
товари	1 031,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за товари:	60,00	154,00	129,40	2 039,00	3 284,20	10 937,90
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	8,60	30,60	52,10	647,70	1 107,90	1 383,70
з бюджетом	8,60	30,60	52,10	647,70	1 107,90	1 383,70
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 443,40	2 422,80	5 597,40	3 751,00	2 907,60	3 615,90
Поточні фінансові інвестиції	0,00	27 834,40	26 737,50	25 255,60	23 139,80	15 242,10
Грошові кошти та їх еквіваленти:	7,80	0,10	97,40	0,40	8,30	6,30
в національній валюті	7,80	0,10	97,40	0,40	8,30	6,30
Інші оборотні активи	157,60	1 024,10	959,00	472,20	661,90	670,60
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>1,50</b>	<b>2,00</b>	<b>0,70</b>	<b>1,70</b>	<b>0,90</b>
<b>Пасив</b>	<b>2 750,70</b>	<b>33 027,70</b>	<b>36 053,10</b>	<b>41 098,80</b>	<b>42 535,50</b>	<b>46 400,00</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>630,30</b>	<b>335,50</b>	<b>770,90</b>	<b>940,40</b>	<b>923,00</b>	<b>1 696,90</b>
Статутний капітал	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	230,30	(64,50)	370,90	540,40	523,00	1 296,90
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0,00</b>	<b>30 409,90</b>	<b>30 409,90</b>	<b>30 409,90</b>	<b>30 409,90</b>	<b>30 409,90</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,90
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>2 120,40</b>	<b>2 282,30</b>	<b>4 872,30</b>	<b>9 748,50</b>	<b>11 202,60</b>	<b>14 293,20</b>
Кредиторська заборгованість за товари	252,80	709,00	301,30	352,40	9,00	844,50
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,40	0,10	0,10	9,00	0,00	0,00
з бюджетом	6,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
зі страхування	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00
з оплати праці	0,10	0,10	0,10	8,70	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	1 861,20	1 573,20	4 570,90	9 387,10	11 193,60	13 448,70
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Фінансові результати ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	2006	2007*	I півр. 2008*	2008*	I кв. 2009*	I півр. 2009*
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>3 501,1</b>	<b>1 974,5</b>	<b>1 129,5</b>	<b>1 614,3</b>	<b>202,60</b>	<b>1 186,7</b>
Собівартість	2 402,4	0,0	262,0	347,1	62,40	115,3
<b>Валовий прибуток</b>	<b>1 098,7</b>	<b>1974,5</b>	<b>867,5</b>	<b>1 267,2</b>	<b>140,20</b>	<b>1 071,4</b>
Загальні витрати	961,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,4	1 502,1	0,2	7 592,0	2 495,0	5 616,9
Інші операційні витрати	0,0	4 230,0	432,8	8 255,5	2 652,9	5 934,1
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>137,5</b>	<b>(753,4)</b>	<b>434,9</b>	<b>603,7</b>	<b>(17,7)</b>	<b>754,2</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	0,0	868,5	2 654,1	8 436,3	2 662,6	12 991,2
Інші позаопераційні витрати	0,0	409,9	2 653,6	8 435,1	2 662,3	12 988,9
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>137,5</b>	<b>(294,8)</b>	<b>435,4</b>	<b>604,9</b>	<b>(17,4)</b>	<b>756,5</b>
Податок на прибуток	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>130,8</b>	<b>(294,8)</b>	<b>435,4</b>	<b>604,9</b>	<b>(17,4)</b>	<b>756,5</b>

\*дані адаптовані до повної форми звіту



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на кінець травня 2009 року



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на початок вересня 2009 року