

## **Рейтинговий звіт PRMD 001-015 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.<br>на загальну суму: 60 000 000,00 грн.   |
| Кількість:   | серії А - 6 000 000 шт.<br>загальна кількість: 6 000 000 шт.   |
| Номінальна 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:                                    | 23.09.2010 р.  |
| Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання: | uaCCC  |
| 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 2010 р., 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   | 29.09.09      | 25.12.09      | 26.03.10      | 30.06.10      | 23.09.10      |
|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Рівень рейтингу | uaCCC      | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         | uaCCC         |
| Прогноз         | стабільний | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    | стабільний    |
| Рейтингова дія: | визначення | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження | підтвердження |

Позичальник або окремих 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.



## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник                    | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.03.2010 | 30.06.2010 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Активи                      | 2 750,7    | 33 027,7   | 41 098,8   | 53 334,2   | 57 705,4   | 61 161,1   |
| Власний капітал             | 630,3      | 335,5      | 940,4      | 3 473,5    | 3 647,6    | 4 634,1    |
| Дебіторська заборгованість  | 1 512,0    | 2 607,4    | 6 437,7    | 10 583,9   | 17 900,3   | 19 396,5   |
| Кредиторська заборгованість | 2 120,4    | 32 692,2   | 40 158,4   | 49 860,7   | 53 657,8   | 56 527     |
| Поточні зобов'язання        | 2 120,4    | 2 282,3    | 9 748,5    | 19 450,8   | 23 247,9   | 26 117,1   |
| Товарно-матеріальні запаси  | 1 031,8    | 1 506,3    | 8 896,8    | 23 477,6   | 25 923,3   | 30 184,0   |

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

| Показник                 | 2006    | 2007    | 2008     | 2009     | 3 міс. 2010 | 6 міс. 2010 |
|--------------------------|---------|---------|----------|----------|-------------|-------------|
| Разом чисті доходи       | 3 501,5 | 3 884,9 | 10 249,3 | 17 300,4 | 10 601,4    | 18 498,1    |
| Разом витрати            | 3 370,7 | 4 179,7 | 9 644,4  | 14 768,3 | 10 027,3    | 17 337,4    |
| Чистий прибуток (збиток) | 130,8   | (294,8) | 604,9    | 2 532,1  | 574,1       | 1 160,7     |

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 першому півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось (зменшення обсягів виконаних будівельних робіт відносно аналогічного періоду попереднього року на 18,5% – до 3 632,2 млн. грн.), хоча темпи такого падіння відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. Протягом січня-червня поточного року кількість угод купівлі-продажу житлової нерухомості у місті Києві відносно аналогічного періоду попереднього року зросла, хоча пропозиція все ж таки значно перевищує попит. Ціни після падіння 2009 року дещо стабілізувалися, у 2010 році значного коливання цін не очікується. На первинному ринку зберігається тенденція переважного придбання об'єктів, які введено в експлуатацію, або тих, що перебувають на кінцевій стадії будівництва. Значного відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

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. 23 червня 2008 року було укладено договір оренди земельної ділянки з Одеською міською радою строком на 3 роки. У 2008 році ТОВ «ПРИМАДОМ» укладено договір генерального підяду з КП «Будова» (№ 30-07/08 від 30.07.2008 р.), та отримано дозвіл на будівництво (№433 від 04.08.2008 р.) терміном дії – до 31.12.2010 р. Станом на кінець серпня 2010 року на об'єкті будівництва виконано пальове поле, зведено каркас будинку, викладено зовнішні стіни, викладено внутрішні стіни, триває облаштування фасаду та інші оздоблювальні роботи. За даними компанії, станом на кінець II кварталу 2010 року було профінансовано робіт на 35,6 млн. грн. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 30.06.10 р. складає 78,0%.

Протягом II кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» зросла на 6,0% (на 3 455,7 тис. грн.), і станом на 30.06.2010 р. дорівнювала 61 161,1 тис. грн. Активи компанії збільшились за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії та збільшення обсягу дебіторської заборгованості, при цьому зазнали скорочення поточні фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» виступали довгострокові зобов'язання за облігаціями товариства, а також поточні зобов'язання. Протягом аналізованого періоду ТОВ «ПРИМАДОМ» отримувало доходи від надання послуг з оренди приміщень, а також від міни майнових прав на цінні папери, і при цьому несло витрати, пов'язані з фінансуванням поточної діяльності та собівартістю цінних

паперів. Таким чином, за підсумками 6 міс. 2010 року компанія отримала 1 160,7 тис. грн. прибутку.

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».

**Голова рейтингового комітету**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А. Г. Кулик***

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***Р. І. Смаковський***

## **Додатки**



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

| Показник  | 31.12.2006      | 31.12.2007       | 31.12.2008       | 31.12.2009      | 31.03.2010      | 30.06.2010      |
|---|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Актив</b>  | <b>2 750,70</b> | <b>33 027,70</b> | <b>41 098,80</b> | <b>53 334,2</b> | <b>57 705,4</b> | <b>61 161,1</b> |
| <b>I. Необоротні активи</b>                         | <b>41,50</b>    | <b>53,90</b>     | <b>35,40</b>     | <b>33,1</b>     | <b>32,9</b>     | <b>30,7</b>     |
| Нематеріальні активи:                               | 0,00            | 0,00             | 0,00             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Незавершене будівництво                             | 0,00            | 0,00             | 0,00             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Основні засоби:                                     | 41,50           | 53,90            | 35,40            | 33,1            | 32,9            | 30,7            |
| <b>II. Оборотні активи</b>                          | <b>2 709,20</b> | <b>32 972,30</b> | <b>41 062,70</b> | <b>53 297,5</b> | <b>57 671,2</b> | <b>61 130,4</b> |
| виробничі запаси                                    | 0,00            | 460,20           | 7 853,50         | 23 428,6        | 25 874,2        | 30 135          |
| незавершене виробництво                             | 0,00            | 0,00             | 0,00             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| готова продукція                                    | 0,00            | 1 046,10         | 1 043,30         | 49,0            | 19              | 49,0            |
| товари  | 1 031,80        | 0,00             | 0,00             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Дебіторська заборгованість за товари:               | 60,00           | 154,00           | 2 039,00         | 5 469,7         | 10 447,3        | 11 130,2        |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:         | 8,60            | 30,60            | 647,70           | 2 772,6         | 3 136           | 3 986,5         |
| з бюджетом  | 8,60            | 30,60            | 647,70           | 2 772,6         | 3 136           | 3 986,5         |
| Інша поточна дебіторська заборгованість             | 1 443,40        | 2 422,80         | 3 751,00         | 2 341,6         | 4 317           | 4 279,8         |
| Поточні фінансові інвестиції                        | 0,00            | 27 834,40        | 25 255,60        | 18 497          | 12 925,6        | 10 764,7        |
| Грошові кошти та їх еквіваленти:                    | 7,80            | 0,10             | 0,40             | 13,4            | 200             | 45              |
| в національній валюті                               | 7,80            | 0,10             | 0,40             | 13,4            | 200             | 45              |
| Інші оборотні активи                                | 157,60          | 1 024,10         | 472,20           | 725,6           | 722,1           | 740,2           |
| <b>III. Витрати майбутніх періодів</b>              | <b>0,00</b>     | <b>1,50</b>      | <b>0,70</b>      | <b>2,6</b>      | <b>1,3</b>      | <b>0,0</b>      |
| <b>Пасив</b>  | <b>2 750,70</b> | <b>33 027,70</b> | <b>41 098,80</b> | <b>53 334,2</b> | <b>57 705,4</b> | <b>61 161,1</b> |
| <b>I. Власний капітал</b>                           | <b>630,30</b>   | <b>335,50</b>    | <b>940,40</b>    | <b>3 473,5</b>  | <b>4 047,6</b>  | <b>4 634,1</b>  |
| Статутний капітал                                   | 400,00          | 400,00           | 400,00           | 400,0           | 400,0           | 400,0           |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)         | 230,30          | (64,50)          | 540,40           | 3 073,5         | 3 647,6         | 4 234,1         |
| Неоплачений капітал                                 | 0,00            | 0,00             | 0,00             | 0,0             | 0               | 0               |
| <b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>      |
| <b>III. Довгострокові зобов'язання</b>              | <b>0,00</b>     | <b>30 409,90</b> | <b>30 409,90</b> | <b>30 409,9</b> | <b>30 409,9</b> | <b>30 409,9</b> |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання           | 0,00            | 30 409,90        | 30 409,90        | 30 409,9        | 30 409,9        | 30 409,9        |
| <b>IV. Поточні зобов'язання</b>                     | <b>2 120,40</b> | <b>2 282,30</b>  | <b>9 748,50</b>  | <b>19 450,8</b> | <b>23 247,9</b> | <b>26 117,1</b> |
| Кредиторська заборгованість за товари               | 252,80          | 709,00           | 352,40           | 1 070,1         | 707,6           | 442,9           |
| Поточні зобов'язання за розрахунками:               | 6,40            | 0,10             | 9,00             | 0,00            | 0,0             | 0               |
| з бюджетом  | 6,30            | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 0,0             | 0               |
| зі страхування                                      | 0,00            | 0,00             | 0,30             | 0,00            | 0,0             | 0               |
| з оплати праці                                      | 0,10            | 0,10             | 8,70             | 0,00            | 0,0             | 0               |
| Інші поточні зобов'язання                           | 1 861,20        | 1 573,20         | 9 387,10         | 18 380,7        | 22 540,3        | 25 674,2        |
| <b>V. Доходи майбутніх періодів</b>                 | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>      | <b>0</b>        |

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

| Показник  | 2006           | 2007*          | 2008*          | 2009           | 3 міс. 2010  | 6 міс. 2010      |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|------------------|
| <b>Чистий обсяг продажу</b>                       | <b>3 501,1</b> | <b>1 974,5</b> | <b>1 614,3</b> | <b>3 272,2</b> | <b>921,3</b> | <b>1 782,6</b>   |
| Собівартість                                      | 2 402,4        | 0,0            | 347,1          | 174,4          | 0,0          | 0,0              |
| <b>Валовий прибуток</b>                           | <b>1 098,7</b> | <b>1974,5</b>  | <b>1 267,2</b> | <b>3 097,8</b> | <b>921,3</b> | <b>1 782,6</b>   |
| Інші операційні доходи                            | 0,4            | 1 502,1        | 7 592,0        | 15 579,2       | 2 446,3      | 1,7              |
| Інші операційні витрати                           | 0,0            | 4 230,0        | 8 255,5        | 16 041,0       | 2 794,9      | 6 509,7          |
| <b>Операційний прибуток (збиток)</b>              | <b>137,5</b>   | <b>(753,4)</b> | <b>603,7</b>   | <b>2 636</b>   | <b>572,7</b> | <b>(4 725,4)</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 доходи                                       | 0,0            | 868,5          | 8 436,3        | 14 024,1       | 9 679,4      | 23 420,4         |
| Інші витрати                                      | 0,0            | 409,9          | 8 435,1        | 14 127,9       | 9 678,0      | 17 534,3         |
| <b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b> | <b>137,5</b>   | <b>(294,8)</b> | <b>604,9</b>   | <b>2 532,1</b> | <b>574,1</b> | <b>1 160,7</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>604,9</b>   | <b>2 532,1</b> | <b>574,1</b> | <b>1 160,7</b>   |

\*дані адаптовані до повної форми звіту