

## **Рейтинговий звіт PRMD 001-019 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.
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:	21.10.2011 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 та I півріччя 2011 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	27.02.2007	25.12.2009	30.06.2010	23.09.2010	02.12.2010	11.03.2011	21.10.2011
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:**

- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлового будинку по вул. Відрадній, 13 у м. Одесі, від строків реалізації якого залежить своєчасне виконання зобов'язань за облігаціями серії А.

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

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	33 027,7	41 098,8	53 334,2	61 161,1	75 885,6	76 730,5	86 145,5
Власний капітал	335,5	940,4	3 473,5	4 634,1	5 854,9	6 493,0	7 102,6
Дебіторська заборгованість	2 607,4	6 437,7	10 583,9	19 396,5	19 679,2	18 077,5	18 011,5
Кредиторська заборгованість	32 692,2	40 158,4	49 860,7	56 527	39 620,8	39 827,6	48 633,0
Поточні зобов'язання	2 282,3	9 748,5	19 450,8	26 117,1	39 620,8	39 827,6	48 633,0
Товарно-матеріальні запаси	1 506,3	8 896,8	23 477,6	30 184,0	39 676,8	43 763,3	55 270,1

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Прімадом»

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

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Разом чисті доходи	3 884,9	10 249,3	17 300,4	18 498,1	24 053,9	3 546,1	5 008,4
Разом витрати	4 179,7	9 644,4	14 768,3	17 337,4	21 672,6	2 908,0	3 760,7
Чистий прибуток (збиток)	(294,8)	604,9	2 532,1	1 160,7	2 381,4	638,1	1 247,7

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Прімадом»

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.

Протягом II кварталу 2011 року суттєвого поживлення у будівельній галузі Одеського регіону не відбулось. Обсяги будівельних робіт, як і в попередніх періодах поточного року не перевищували минулорічних показників. Так, за даними управління статистики Одеської області обсяги виконаних будівельних робіт протягом січня-червня 2011 року склали 1 099,1 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 3,5%. Скорочення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зниження обсягів робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила 95,3%. Серед них значно скоротили обсяги робіт підприємства, що здійснювали будівництво мостів, шляхових естакад та водних споруд (на 78,8% та 51,8%, відповідно). За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце займає м.Одеса, друге – м.Іллічівськ, третє – Овідіопольський район, четверте – Комінтернівський район, п'яте – м. Южне, будівельними підприємствами яких виконано 96,0% загального обсягу робіт у області. Поступове покращення загального стану банківської сфери, яке спостерігається останнім часом, не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. У II кварталі 2011 року будівельні компанії м. Одеси продовжували відчувати дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, реалізації нових та існуючих проектів.

В аналізованому періоді на ринку житлової нерухомості Одеси спостерігалось незначне зростання кількості угод купівлі-продажу, проте воно залишається досить стриманим (в порівнянні з докризовим періодом). Найбільшим попитом користувалась нерухомість на вторинному ринку одно- або двокімнатних квартир невеликої площі, на долю яких припадало близько 50% усіх продаж. На первинному ринку продажі відбувалися здебільшого за об'єктами які введені в експлуатацію або перебувають на завершальній стадії будівництва. Протягом січня-червня 2011 року коливання цін на житлову нерухомість у м. Одесі були незначними та в цілому залишалися стабільними. Так, за даними компанії SV Development середня вартість житлової нерухомості на вторинному ринку м. Одеси у звітному періоді знизилась на 1,3% до 1 473 дол. США за кв. м. Найдорожчим районом м. Одеси в аналізованому періоді залишається Приморський район де середня вартість житла на початок липня 2011 року складала 1 682 дол. США за кв. м., при цьому найдешевшим – селище Котовського – 1 183 дол. США за кв. м. Значного відновлення ринку нерухомості та будівельної галузі м. Одеси слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести 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.

Станом на початок липня 2011 року на об'єкті будівництва зведено каркас будинку, зведено зовнішні стіни, внутрішні стіни перекриття, закінчуються роботи з облаштування фасаду, здійснюються внутрішні оздоблювальні роботи, проводяться роботи з гідроізоляції паркінгу, а також роботи з благоустрою території. Станом на кінець II кварталу 2011 року обсяг витрат пов'язаних з будівництвом житлового будинку у м. Одесі по вул. Відрадній, 13, становив 55 223,9 тис. грн. (станом на кінець I кварталу 2011 року – 43 717,1 тис. грн.).

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» збільшилась на 12% або 9 415,0 тис. грн., до 86 145,5 тис. грн. за рахунок, насамперед виробничих запасів.

Активи підприємства практично повністю сформовані оборотними активами, обсяг яких станом на 30.06.2011 р. дорівнював 86 108,5 тис. грн. та формувався із: виробничих запасів – 55 223,9 тис. грн. (+11 506,8 тис. грн. протягом аналізованого періоду); дебіторська заборгованість за товари та послуги – 7 844,8 тис. грн.; заборгованість за розрахунками з бюджетом – 7 817,4 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 11 446,2 тис. грн. На кінець II кварталу 2011 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 218,5 тис. грн.

Необоротні активи підприємства складаються з балансової вартості основних засобів у сумі 32,6 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» виступали поточні зобов'язання у сумі 48 633,0 тис. грн. (+8 805,4 тис. грн. протягом II кварталу 2011 року переважно за рахунок кредиторської заборгованості за товари та послуги), які повністю сформовані іншими поточними зобов'язаннями у розмірі 40 457,5 тис. грн. та поточною кредиторською заборгованістю – 8 175,5 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання Емітента станом на 30.06.2011 р. становили 30 409,9 тис. грн. (35% валюти балансу, розміщені дисконтні облігації власного випуску). Власний капітал підприємства дорівнював 7 102,6 тис. грн. (+609,6 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності в аналізованому періоді) та був сформований статутним капіталом у сумі 400,0 тис. грн. та нерозподіленим прибутком – 6 702,6 тис. грн. У II кварталі 2011 року підприємство не залучало банківських кредитів.

За підсумками діяльності у I півріччі 2011 року підприємство отримало чистий прибуток у сумі 1 247,7 тис. грн.

16.05.2007 р. постійним Свідоцтвом ДКЦПФР було зареєстровано випуск дисконтних облігацій серії А за № 218/2/07. Станом на поточну дату облігації розміщено в повному обсязі з дисконтом 50%, на загальну суму 30 000,0 тис. грн.

## **Висновок**

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

**Голова рейтингового комітету**

***А. М. Коноплястий***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

***Ю. В. Просолєнко***

## Додатки



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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
<b>Актив</b>							
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>53,9</b>	<b>35,4</b>	<b>33,1</b>	<b>30,7</b>	<b>41,3</b>	<b>37,0</b>	<b>32,6</b>
Основні засоби	53,9	35,4	33,1	30,7	41,3	37,0	32,6
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>32 972,3</b>	<b>41 062,7</b>	<b>53 297,5</b>	<b>61 130,4</b>	<b>75 841,7</b>	<b>76 692,2</b>	<b>86 108,5</b>
Виробничі запаси	460,2	7 853,5	23 428,6	30 135,0	39 357,0	43 717,1	55 223,9
Готова продукція	1 046,1	1 043,3	49,0	49,0	319,8	46,2	46,2
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	154,0	2 039,0	5 469,7	11 130,2	9 904,3	7 976,5	7 844,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	30,6	647,7	2 772,6	3 986,5	4 950,0	5 571,4	7 817,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 422,8	3 751,0	2 341,6	4 279,8	4 824,9	4 529,6	2 349,3
Поточні фінансові інвестиції	27 834,4	25 255,6	18 497,0	10 764,7	11 316,6	11 446,0	11 446,2
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,1	0,4	13,4	45,0	3 903,6	2 101,9	218,5
Інші оборотні активи	1 024,1	472,2	725,6	740,2	1 265,5	1 303,5	1 162,2
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,3</b>	<b>4,4</b>
<b>Баланс</b>	<b>33 027,7</b>	<b>41 098,8</b>	<b>53 334,2</b>	<b>61 161,1</b>	<b>75 885,6</b>	<b>76 730,5</b>	<b>86 145,5</b>
<b>Пасив</b>							
<b>I. Власний капітал</b>	<b>335,5</b>	<b>940,4</b>	<b>3 473,5</b>	<b>4 634,1</b>	<b>5 854,9</b>	<b>6 493,0</b>	<b>7 102,6</b>
Статутний капітал	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(64,5)	540,4	3 073,5	4 234,1	5 454,9	6 093,0	6 702,6
<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>30 409,9</b>	<b>30 409,9</b>	<b>30 409,9</b>	<b>30 409,9</b>	<b>30 409,9</b>	<b>30 409,9</b>	<b>30 409,9</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>2 282,3</b>	<b>9 748,5</b>	<b>19 450,8</b>	<b>26 117,1</b>	<b>39 620,8</b>	<b>39 827,6</b>	<b>48 633,0</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	709,0	352,4	1 070,1	442,9	2 560,8	2 575,3	8 175,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,1	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 573,2	9 387,1	18 380,7	25 674,2	37 060,0	37 252,3	40 457,5
<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>33 027,7</b>	<b>41 098,8</b>	<b>53 334,2</b>	<b>61 161,1</b>	<b>75 885,6</b>	<b>76 730,5</b>	<b>86 145,5</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Прімадом»

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

Показник	2007	2008	2009	6 міс. 2010	2010	3 міс. 2011*	6 міс. 2011*
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>1 974,5</b>	<b>1 614,3</b>	<b>3 272,2</b>	<i>1 782,6</i>	<b>3 639,0</b>	<b>934,7</b>	<b>1 838,9</b>
Собівартість	0,0	347,1	174,4	0,0	104,6	0,0	2 394,1
<b>Валовий прибуток</b>	<b>1974,5</b>	<b>1 267,2</b>	<b>3 097,8</b>	<i>1 782,6</i>	<b>3 534,4</b>	<b>934,7</b>	<b>(555,2)</b>
Інші операційні доходи	1 502,1	7 592,0	15 579,2	1,7	3,1	5 073,1	59,5
Інші операційні витрати	4 230,0	8 255,5	16 041,0	6 509,7	998,3	5 371,0	100,0
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(753,4)</b>	<b>603,7</b>	<b>2 636</b>	<i>(4 725,4)</i>	<b>2 539,2</b>	<b>636,8</b>	<b>(595,7)</b>
Фінансові доходи	0,0	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	0,0
Інші доходи	868,5	8 436,3	14 024,1	23 420,4	20 411,8	2 592,3	3 110,0
Інші витрати	409,9	8 435,1	14 127,9	17 534,3	20 407,8	2 591,0	1 266,6
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>(294,8)</b>	<b>604,9</b>	<b>2 532,1</b>	<i>1 160,7</i>	<b>2 381,4</b>	<b>638,1</b>	<b>1 247,7</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(294,8)</b>	<b>604,9</b>	<b>2 532,1</b>	<i>1 160,7</i>	<b>2 381,4</b>	<b>638,1</b>	<b>1 247,7</b>

*Джерело: фінансова звітність ТОВ «Прімадом»*

*\*дані приведені до форми фінансової звітності для великого підприємства*



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на початок червня 2011 року



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на кінець серпня 2011 року