

**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 001-010-short 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:	25.06.2009 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 I квартал 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
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 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 (станом на кінець I кварталу 2009 року – 11,4 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	931,1	2 750,7	33 027,7	34 660,4	41 098,8	42 535,5
Власний капітал	471,7	630,3	335,5	591,2	940,4	923,0
Дебіторська заборгованість	89,3	1 512,0	2 607,4	3 318,0	6 437,7	7 299,7
Кредиторська заборгованість	459,4	2 120,4	32 692,2	34 069,2	40 158,4	41 612,5
Поточні зобов'язання	459,4	2 120,4	2 282,3	3 659,3	9 748,5	11 202,6
Товарно-матеріальні запаси	668,2	1 031,8	1 506,3	1 507,4	8 896,8	11 387,6

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

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	2 311,4	3 501,5	3 884,9	819,0	10 249,3	2 865,3
Разом витрати	2 212,0	3 370,7	4 179,7	563,3	9 644,4	2 882,7
Чистий прибуток (збиток)	99,4	130,8	(294,8)	255,7	604,9	(17,4)

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 I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 323,0 млн. грн., що становить 43,7% від обсягів будівництва у відповідному періоді 2008 року. За результатами I кварталу 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 214 житлових будинків загальною площею 95,1 тис. кв. м. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів в платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років, у I кварталі 2009 року скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливлувати вихід цього ринку з кризи.

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 середину травня 2009 року на об'єкті будівництва закінчені роботи улаштування пальового поля,

здійснюються роботи зі зведення каркасу будинку на рівні 6-го поверху. За даними компанії, станом на кінець I кварталу 2009 року було профінансовано робіт на 11,4 млн. грн.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» зросла на 3,5% (на 1 436,7 тис. грн.), і станом на 31.03.2009 р. дорівнювала 42 535,5 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 71,5% 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 кварталу 2009 року компанія отримала збиток у розмірі (-) 17,4 тис. грн.

Станом на 31.03.2009 р. облігації серії А розміщені у повному обсязі з дисконтом 50% на суму 30 000,0 тис. грн.

Основним напрямом діяльності ТОВ «ПРИМАДОМ» є надання нерухомості в оренду та продаж власної нерухомості, а також товариство планує інвестувати кошти у цінні папери. Для фінансування своєї діяльності компанія використовує власні кошти, а також планує залучити банківські кредити та здійснило розміщення дисконтних облігацій. Товариство не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів та у 2006 році почало реалізацію свого першого проекту на правах Інвестора та Замовника з будівництва житлового будинку по вул. Відрадній, 13.

Житловий будинок по вул. Відрадній – 9-поверховий двосекційний каркасно-монолітний будинок з технічним поверхом. Будинок спроектований Z-подібної форми з внутрішнім двориком. У підвалі будинку – гараж для мешканців будинку на 73 машино-місця і технічні приміщення. На першому поверсі мають бути розташовані громадські приміщення. На 2-9 поверхах розміщуватимуться житлові квартири, на 9-му поверсі спроектовані квартири підвищеної комфортності з терасами. На технічному поверсі будуть розташовані котельня, системи вентиляції і життєзабезпечення будівлі, технічні приміщення ліфтів.

Техніко-економічні показники згідно з ескізним проектом наведено нижче.

**Таблиця** **Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1. Техніко-економічні показники проекту будівництва житлового будинку по вул. Відрадній**

Показник	Од. виміру	Кількість
Поверховість	поверхів	9
Загальна кількість квартир, у т.ч.	шт.	102
- 1-кімнатних		49
- 2-кімнатних		28
- 3-кімнатних		23
- 4-кімнатних		2
Загальна проектна площа будинку	кв. м	16 586,12
Загальна проектна площа квартир	кв. м	9 018,38
Площа забудови	кв. м	1 616,0
Площа ділянки	га	
Загальний будівельний об'єм	куб. м	57 196,0
Загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень	кв. м	3 326,82
Кількість машино-місць	маш/місце	73

Будівництво відбувається на земельній ділянці загальною площею 0,285 га. Товариство узгодило вибір земельної ділянки під будівництво житлового будинку з Виконавчим комітетом Одеської міської ради та отримало Акт вибору земельної ділянки для розміщення об'єкта від 4 жовтня 2006 року. Ділянка під забудову розташована в Приморському районі м. Одеси на місці цінної історичної забудови на розі вул. Відрадній та вул. Ясної.

Запроектований будинок планується розташувати на земельній ділянці, де розташований будинок №13, що не є пам'ятником архітектури та підлягає знесенню. Ділянка межує з пам'ятником архітектури по вул. Ясній. З протилежного боку по вул. Відрадній також розташовані житлові будинки – пам'ятники архітектури.

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 підряду 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 середину травня 2009 року на об'єкті будівництва закінчені роботи улаштування пальового поля, здійснюються роботи зі зведення каркасу будинку на рівні 6-го поверху. За даними компанії, станом на кінець I кварталу 2009 року було профінансовано робіт на 11,4 млн. 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	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
<b>Актив</b>	<b>931,10</b>	<b>2 750,70</b>	<b>33 027,70</b>	<b>34 660,40</b>	<b>41 098,80</b>	<b>42 535,50</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>131,90</b>	<b>41,50</b>	<b>53,90</b>	<b>49,70</b>	<b>35,40</b>	<b>36,50</b>
Нематеріальні активи:	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Незавершене будівництво	86,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основні засоби:	45,40	41,50	53,90	49,70	35,40	36,50
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>799,20</b>	<b>2 709,20</b>	<b>32 972,30</b>	<b>34 610,10</b>	<b>41 062,70</b>	<b>42 497,30</b>
Запаси:	668,20	1 031,80	1 506,30	1 507,40	8 896,80	11 387,60
виробничі запаси	0,00	0,00	460,20	460,20	7 853,50	10 348,40
незавершене виробництво	19,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
готова продукція	0,00	0,00	1 046,10	1 047,20	1 043,30	1 039,20
товари	648,90	1 031,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Дебіторська заборгованість за товари:	3,60	60,00	154,00	300,30	2 039,00	3 284,20
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	43,50	8,60	30,60	101,10	647,70	1 107,90
з бюджетом	43,50	8,60	30,60	101,10	647,70	1 107,90
Інша поточна дебіторська заборгованість	42,20	1 443,40	2 422,80	2 916,60	3 751,00	2 907,60
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	27 834,40	27 476,10	25 255,60	23 139,80
Грошові кошти та їх еквіваленти:	2,10	7,80	0,10	11,70	0,40	8,30
в національній валюті	2,10	7,80	0,10	11,70	0,40	8,30
Інші оборотні активи	39,60	157,60	1 024,10	2 296,90	472,20	661,90
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,50</b>	<b>0,60</b>	<b>0,70</b>	<b>1,70</b>
<b>Пасив</b>	<b>931,10</b>	<b>2 750,70</b>	<b>33 027,70</b>	<b>34 660,40</b>	<b>41 098,80</b>	<b>42 535,50</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>471,70</b>	<b>630,30</b>	<b>335,50</b>	<b>591,20</b>	<b>940,40</b>	<b>923,00</b>
Статутний капітал	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	99,50	230,30	-64,50	191,20	540,40	523,00
Неоплачений капітал	27,80	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>0,00</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	0,00	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,90
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>459,40</b>	<b>2 120,40</b>	<b>2 282,30</b>	<b>3 659,30</b>	<b>9 748,50</b>	<b>11 202,60</b>
Кредиторська заборгованість за товари	220,00	252,80	709,00	693,60	352,40	9,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,10	6,40	0,10	0,10	9,00	0,00
з бюджетом	0,00	6,30	0,00	0,10	0,00	0,00
зі страхування	0,10	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00
з оплати праці	0,00	0,10	0,10	0,00	8,70	0,00
Інші поточні зобов'язання	239,30	1 861,20	1 573,20	2 965,60	9 387,10	11 193,60
<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	2005	2006	2007*	I кв. 2008*	2008*	I кв. 2009*
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>2 278,1</b>	<b>3 501,1</b>	<b>1 974,5</b>	<b>460,4</b>	<b>1 614,3</b>	<b>202,60</b>
Собівартість	2 173,7	2 402,4	0,0	0,0	347,1	62,40
<b>Валовий прибуток</b>	<b>104,4</b>	<b>1 098,7</b>	<b>1974,5</b>	<b>460,4</b>	<b>1 267,2</b>	<b>140,20</b>
Загальні витрати	37,0	961,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,1	0,4	1 502,1	0,2	7 592,0	2 495,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0	4 230,0	205,0	8 255,5	2 652,9
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>67,5</b>	<b>137,5</b>	<b>(753,4)</b>	<b>255,6</b>	<b>603,7</b>	<b>(17,7)</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	33,2	0,0	868,5	358,4	8 436,3	2 662,6
Інші позаопераційні витрати	0,0	0,0	409,9	358,3	8 435,1	2 662,3
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>100,7</b>	<b>137,5</b>	<b>(294,8)</b>	<b>255,7</b>	<b>604,9</b>	<b>(17,4)</b>
Податок на прибуток	1,2	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>99,5</b>	<b>130,8</b>	<b>(294,8)</b>	<b>255,7</b>	<b>604,9</b>	<b>(17,4)</b>

\*дані адаптовані до повної форми звіту



Рисунок 2.1. Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на середину лютого 2009 року



Рисунок 2.2. Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на кінець травня 2009 року