

Рейтинговий звіт PRMD 001-020 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 облігації
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 облігацій 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:	23.03.2012 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 III квартал та 9 місяців 2011 року загалом (www.stockmarket.gov.ua).

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	23.03.2012
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Активи	41 098,8	53 334,2	61 161,1	75 885,6	76 730,5	86 145,5	124 657,0
Власний капітал	940,4	3 473,5	4 634,1	5 854,9	6 493,0	7 102,6	40 639,0
Дебіторська заборгованість	6 437,7	10 583,9	19 396,5	19 679,2	18 077,5	18 011,5	44 146,0
Кредиторська заборгованість	40 158,4	49 860,7	56 527	39 620,8	39 827,6	48 633,0	13 428,0
Поточні зобов'язання	9 748,5	19 450,8	26 117,1	39 620,8	39 827,6	48 633,0	53 608,0
Товарно-матеріальні запаси	8 896,8	23 477,6	30 184,0	39 676,8	43 763,3	55 270,1	65 787,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Прімадом»

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Разом чисті доходи	10 249,3	17 300,4	18 498,1	24 053,9	3 546,1	5 008,4	47 585,0
Разом витрати	9 644,4	14 768,3	17 337,4	21 672,6	2 908,0	3 760,7	12 730,0
Чистий прибуток (збиток)	604,9	2 532,1	1 160,7	2 381,4	638,1	1 247,7	34 855,0

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.

У III кварталі 2011 року спостерігалось зростання обсягів будівельних робіт в Одеській області. Так, за даними Головного управління статистики у Одеській області протягом січня-вересня 2011 року підприємствами будівельної галузі даного регіону було виконано будівельних робіт на суму 2 031,1 млн. грн., що на 3,3% більше ніж за аналогічний період 2010 року. Серед регіонів України у січні-вересні 2011 року Одеська область за обсягами будівельних робіт, посіла 6 місце, за темпами зростання обсягів будівництва проти відповідного періоду минулого року - 13 місце. За обсягами виконаних будівельних робіт серед районів та міст області перше місце традиційно займає м. Одеса. Збільшення обсягів будівельних робіт в аналізованому періоді відбулось переважно за рахунок зростання робіт на будівництві будівель та споруд, питома вага яких в загальному обсязі будівництва становила майже 96%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння склали 85,0% від загального обсягу, решта – роботи з капітальних та поточних ремонтів (12,3% та 2,7% відповідно).

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 жовтня 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 III кварталу 2011 року обсяг витрат пов'язаних з будівництвом житлового будинку у м. Одесі по вул. Відрадній, 13, становив 65 741,0 тис. грн. (станом на кінець II кварталу 2011 року – 55 223,9 тис. грн.).

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» суттєво збільшилась на 45%, до 124 657,0 тис. грн. за рахунок, незавершеного будівництва та поточної дебіторської заборгованості. Активи підприємства практично повністю сформовані оборотними активами, обсяг яких станом на 30.09.2011 р. дорівнював 124 626,0 тис. грн. та формувався з: виробничих запасів – 65 741,0 тис. грн. (+10 517,0 тис. грн. протягом аналізованого періоду, та представлені витратами, пов'язаними з будівництвом житлового будинку у м. Одесі по вул. Відрадній, 13); дебіторська заборгованість за товари та послуги – 39 736,0 тис. грн., заборгованість за розрахунками з бюджетом – 2 190,0 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 13 306,0 тис. грн. На кінець III кварталу 2011 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 144,0 тис. грн. Необоротні активи підприємства складаються з балансової вартості основних засобів у сумі 31,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» залишались поточні зобов'язання – 53 608,0 тис. грн.

(+4 975,0 тис. грн. протягом III кварталу 2011 року переважно за рахунок кредиторської заборгованості за товари та послуги). Також питомою складовою є інші поточні зобов'язання - 40 180,0 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання Емітента станом на 30.09.2011 р. становили 30 410,0 тис. грн. (24% валюти балансу, розміщені дисконтні облігації власного випуску). Власний капітал підприємства дорівнював 40 639,0 тис. грн. (+33 536,4 тис. грн. за рахунок прибуткової діяльності в аналізованому періоді). У III кварталі 2011 року підприємство не залучало банківських кредитів.

Протягом звітного періоду ТОВ «ПРИМАДОМ» отримувало доходи від надання послуг з оренди приміщень, а також від міни майнових прав на цінні папери. Витрати при цьому були пов'язані з фінансуванням поточної діяльності та собівартістю реалізованих цінних паперів. Таким чином, за підсумками діяльності 9 місяців 2011 року підприємство отримало чистий прибуток у сумі 34 855,0 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

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Актив							
I. Необоротні активи	53,9	35,4	33,1	41,3	37,0	32,6	31,0
Основні засоби	53,9	35,4	33,1	41,3	37,0	32,6	31,0
II. Оборотні активи	32 972,3	41 062,7	53 297,5	75 841,7	76 692,2	86 108,5	124 626,0
Виробничі запаси	460,2						
Незавершене виробництво	0,0	7 853,5	23 428,6	39 357,0	43 717,1	55 223,9	65 741,0
Товари	1 046,1	1 043,3	49,0	319,8	46,2	46,2	46,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	154,0	2 039,0	5 469,7	9 904,3	7 976,5	7 844,8	39 736,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	30,6	647,7	2 772,6	4 950,0	5 571,4	7 817,4	2 190,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 422,8	3 751,0	2 341,6	4 824,9	4 529,6	2 349,3	2 220,0
Поточні фінансові інвестиції	27 834,4	25 255,6	18 497,0	11 316,6	11 446,0	11 446,2	13 306,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,1	0,4	13,4	3 903,6	2 101,9	218,5	144,0
Інші оборотні активи	1 024,1	472,2	725,6	1 265,5	1 303,5	1 162,2	1 243,0
III. Витрати майбутніх періодів	1,5	0,7	2,6	2,6	1,3	4,4	0,0
Баланс	33 027,7	41 098,8	53 334,2	75 885,6	76 730,5	86 145,5	124 657,0
Пасив							
I. Власний капітал	335,5	940,4	3 473,5	5 854,9	6 493,0	7 102,6	40 639,0
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	5 454,9	6 093,0	6 702,6	40 239,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 410,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 410,0
IV. Поточні зобов'язання	2 282,3	9 748,5	19 450,8	39 620,8	39 827,6	48 633,0	53 608,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	709,0	352,4	1 070,1	2 560,8	2 575,3	8 175,5	13 428,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:							
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	37 060,0	37 252,3	40 457,5	40 180,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	33 027,7	41 098,8	53 334,2	75 885,6	76 730,5	86 145,5	124 657,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Прімадом»

Фінансові результати ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	2010	3 міс. 2011*	6 міс. 2011*	9 міс. 2011
Чистий дохід від реалізації	1 974,5	1 614,3	3 272,2	3 639,0	934,7	1 838,9	37 146,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	347,1	174,4	104,6	0,0	2 394,1	163,0
Валовий прибуток	1974,5	1 267,2	3 097,8	3 534,4	934,7	(555,2)	36 983,0
Інші операційні доходи	1 502,1	7 592,0	15 579,2	3,1	5 073,1	59,5	60,0
Інші операційні витрати	4 230,0	8 255,5	16 041,0	998,3	5 371,0	100,0	29,0
Операційний прибуток (збиток)	(753,4)	603,7	2 636	2 539,2	636,8	(595,7)	34 850,0
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	20 411,8	2 592,3	3 110,0	10 379,0
Інші витрати	409,9	8 435,1	14 127,9	20 407,8	2 591,0	1 266,6	10 374,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(294,8)	604,9	2 532,1	2 381,4	638,1	1 247,7	34 855,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(294,8)	604,9	2 532,1	2 381,4	638,1	1 247,7	34 855,0

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Прімадом»

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



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

Джерело: www.skyscrapercity.com