

**Кредит-Рейтинг**

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

## Рейтинговий звіт PRMD 001-012 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:	25.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
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 міс. 2009 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	27.03.09	25.05.09	29.09.09	25.12.09
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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

- обсягом незавершеного будівництва за проектом житлового будинку по вул. Відрадній, 13 у м. Одесі (протягом III кварталу 2009 року збільшився на 39,2% до 18,7 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	30.06.2009	30.09.2009
Активи	2 750,7	33 027,7	36 053,1	41 098,8	46 400,0	47 028,4
Власний капітал	630,3	335,5	770,9	940,4	1 696,9	2 787,4
Дебіторська заборгованість	1 512,0	2 607,4	5 778,9	6 437,7	15 936,9	13 331,5
Кредиторська заборгованість	2 120,4	32 692,2	35 282,2	40 158,4	44 703,1	44 241
Поточні зобов'язання	2 120,4	2 282,3	4 872,3	9 748,5	14 293,2	13 831,1
Товарно-матеріальні запаси	1 031,8	1 506,3	2 432,9	8 896,8	14 508,2	18 793

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	3 501,5	3 884,9	10 249,3	2 865,3	14 178,1	16 195,9
Разом витрати	3 370,7	4 179,7	9 644,4	2 882,7	13 421,6	14 348,9
Чистий прибуток (збиток)	130,8	(294,8)	604,9	(17,4)	756,5	1 847,0

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.

Будівельну діяльність «ГЕФЕСТ» здійснює переважно на ринку м. Одеси, яке є одним із лідерів серед міст України за обсягами капіталовкладень у будівництво та площ, введених в експлуатацію. В III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, продовжували знаходитися в глибокій кризі, що знаходило своє відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема в січні–вересні 2009р. підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 1 363,6 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 50,4% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. За 9 місяців 2009р. в Одеському регіоні введено в експлуатацію 461 будинок на 2715 квартир, загальною площею 309,3 тис.кв.м., що на 35,7% менше, ніж за 9 місяців 2008р.

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 листопада 2009 року на об'єкті будівництва виконано пальове поле, зведено каркас будинку, частково викладено зовнішні стіни. За даними компанії, станом на кінець III кварталу 2009 року було профінансовано робіт на 18,5 млн. грн. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 30.09.09 складає 55,6%.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» зросла на 1,4% (на 628,4 тис. грн.), і станом на 30.09.2009 р. дорівнювала 47 028,4 тис. грн. Активи компанії збільшились переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії, які разом з дебіторською заборгованістю та фінансовими інвестиціями є основними складовими активів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» виступали зобов'язання за облігаціями товариства. За підсумками 9 міс. 2009 року компанія отримала 1 847,0 тис. грн. прибутку від основної діяльності.

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 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	30.06.2008	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
<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>47 028,4</b>
<i>I. Необоротні активи</i>	<i>41,50</i>	<i>53,90</i>	<i>45,40</i>	<i>35,40</i>	<i>36,50</i>	<i>35,00</i>	<i>33,9</i>
Нематеріальні активи:	0,00	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	0,00
Основні засоби:	41,50	53,90	45,40	35,40	36,50	35,00	33,9
<i>II. Оборотні активи</i>	<i>2 709,20</i>	<i>32 972,30</i>	<i>36 005,70</i>	<i>41 062,70</i>	<i>42 497,30</i>	<i>46 364,10</i>	<i>46 994,5</i>
виробничі запаси	0,00	460,20	1 390,30	7 853,50	10 348,40	13 470,30	18 744
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
готова продукція	0,00	1 046,10	1 042,60	1 043,30	1 039,20	1 037,90	49,0
товари	1 031,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Дебіторська заборгованість за товари:	60,00	154,00	129,40	2 039,00	3 284,20	10 937,90	10 047,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	8,60	30,60	52,10	647,70	1 107,90	1 383,70	2 006,0
з бюджетом	8,60	30,60	52,10	647,70	1 107,90	1 383,70	2 006,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 443,40	2 422,80	5 597,40	3 751,00	2 907,60	3 615,90	1 278,3
Поточні фінансові інвестиції	0,00	27 834,40	26 737,50	25 255,60	23 139,80	15 242,10	14 210,1
Грошові кошти та їх еквіваленти:	7,80	0,10	97,40	0,40	8,30	6,30	16,4
в національній валюті	7,80	0,10	97,40	0,40	8,30	6,30	16,4
Інші оборотні активи	157,60	1 024,10	959,00	472,20	661,90	670,60	643,5
<i>III. Витрати майбутніх періодів</i>	<i>0,00</i>	<i>1,50</i>	<i>2,00</i>	<i>0,70</i>	<i>1,70</i>	<i>0,90</i>	<i>0,0</i>
<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>47 028,4</b>
<i>I. Власний капітал</i>	<i>630,30</i>	<i>335,50</i>	<i>770,90</i>	<i>940,40</i>	<i>923,00</i>	<i>1 696,90</i>	<i>2 787,4</i>
Статутний капітал	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	230,30	(64,50)	370,90	540,40	523,00	1 296,90	2 387,4
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<i>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,0</i>
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>	<i>0,00</i>	<i>30 409,90</i>	<i>30 409,90</i>	<i>30 409,90</i>	<i>30 409,90</i>	<i>30 409,90</i>	<i>30 409,9</i>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,9
<i>IV. Поточні зобов'язання</i>	<i>2 120,40</i>	<i>2 282,30</i>	<i>4 872,30</i>	<i>9 748,50</i>	<i>11 202,60</i>	<i>14 293,20</i>	<i>13 831,1</i>
Кредиторська заборгованість за товари	252,80	709,00	301,30	352,40	9,00	844,50	240,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,40	0,10	0,10	9,00	0,00	0,00	0,00
з бюджетом	6,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
зі страхування	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00
з оплати праці	0,10	0,10	0,10	8,70	0,00	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	13 590,9
<i>V. Доходи майбутніх періодів</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,0</i>



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

Показник	2006	2007*	2008*	I кв. 2009*	I півр. 2009*	9 міс. 2009*
<b>Чистий обсяг продажу</b>	<b>3 501,1</b>	<b>1 974,5</b>	<b>1 614,3</b>	<b>202,60</b>	<b>1 186,7</b>	<b>2 168,3</b>
Собівартість	2 402,4	0,0	347,1	62,40	115,3	148,7
<b>Валовий прибуток</b>	<b>1 098,7</b>	<b>1974,5</b>	<b>1 267,2</b>	<b>140,20</b>	<b>1 071,4</b>	<b>2 019,6</b>
Загальні витрати	961,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,4	1 502,1	7 592,0	2 495,0	5 616,9	10 894
Інші операційні витрати	0,0	4 230,0	8 255,5	2 652,9	5 934,1	11 069,8
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>137,5</b>	<b>(753,4)</b>	<b>603,7</b>	<b>(17,7)</b>	<b>754,2</b>	<b>1 843,8</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	2 662,6	12 991,2	14 024,1
Інші витрати	0,0	409,9	8 435,1	2 662,3	12 988,9	14 020,9
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>137,5</b>	<b>(294,8)</b>	<b>604,9</b>	<b>(17,4)</b>	<b>756,5</b>	<b>1 847,0</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>(17,4)</b>	<b>756,5</b>	<b>1 847,0</b>

\*дані адаптовані до повної форми звіту