

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 001-013 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:	26.03.2010 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 IV квартал та 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	25.05.09	29.09.09	25.12.09	26.03.10
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.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Активи	2 750,7	33 027,7	36 053,1	41 098,8	47 028,4	53 333,2
Власний капітал	630,3	335,5	770,9	940,4	2 787,4	3 472,5
Дебіторська заборгованість	1 512,0	2 607,4	5 778,9	6 437,7	13 331,5	10 583,9
Кредиторська заборгованість	2 120,4	32 692,2	35 282,2	40 158,4	44 241	49 860,7
Поточні зобов'язання	2 120,4	2 282,3	4 872,3	9 748,5	13 831,1	19 450,8
Товарно-матеріальні запаси	1 031,8	1 506,3	2 432,9	8 896,8	18 793	23 477,6

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Разом чисті доходи	3 501,5	3 884,9	10 249,3	16 195,9	17 300,4
Разом витрати	3 370,7	4 179,7	9 644,4	14 348,9	14 768,3
Чистий прибуток (збиток)	130,8	(294,8)	604,9	1 847,0	2 532,1

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 ТОВ «ПРИМАДОМ» здійснює переважно на ринку м. Одеси, яке є одним із лідерів серед міст України за обсягами капіталовкладень у будівництво та площ, введених в експлуатацію. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг виконаних будівельних робіт в цілому по Одеській області зменшився на 42,3% і становив 2 103,7 млн. грн. Деяко меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в Одеській області введено в експлуатацію 631 будинок на 5837 квартир, загальною площею 537,2 тис. кв. м., що на 36,6% менше, ніж у 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 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 початок березня 2010 року на об'єкті будівництва виконано пальове поле, зведено каркас будинку, викладено зовнішні стіни, триває викладення внутрішніх стін та облаштування фасаду будівлі. За даними компанії, станом на кінець 2009 року було профінансовано робіт на 24,4 млн. грн. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.12.09 складає 70,0%.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» зросла на 13,4% (на 6 304,8 тис. грн.), і станом на 31.12.2009 р. дорівнювала 53 333,2 тис. грн. Активи компанії збільшились переважно за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії та зростання обсягу поточних фінансових інвестицій, які разом з дебіторською заборгованістю є основними складовими активів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» виступали зобов'язання за облігаціями товариства. Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» виступали зобов'язання за облігаціями товариства. За підсумками 2009 року компанія отримала 2 532,1 тис. грн. прибутку.

Облігації серії А розміщені у повному обсязі з дисконтом 50% на суму 30 000,0 тис. грн.

Додатки

Балансові дані ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009
Актив	2 750,70	33 027,70	36 053,10	41 098,80	47 028,4	53 333,2
I. Необоротні активи	41,50	53,90	45,40	35,40	33,9	33,1
Нематеріальні активи:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Основні засоби:	41,50	53,90	45,40	35,40	33,9	33,1
II. Оборотні активи	2 709,20	32 972,30	36 005,70	41 062,70	46 994,5	53 297,5
виробничі запаси	0,00	460,20	1 390,30	7 853,50	18 744	23 428,6
незавершене виробництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
готова продукція	0,00	1 046,10	1 042,60	1 043,30	49,0	49,0
товари	1 031,80	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари:	60,00	154,00	129,40	2 039,00	10 047,2	5 469,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	8,60	30,60	52,10	647,70	2 006,0	2 772,6
з бюджетом	8,60	30,60	52,10	647,70	2 006,0	2 772,6
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 443,40	2 422,80	5 597,40	3 751,00	1 278,3	2 341,6
Поточні фінансові інвестиції	0,00	27 834,40	26 737,50	25 255,60	14 210,1	18 497
Грошові кошти та їх еквіваленти:	7,80	0,10	97,40	0,40	16,4	13,4
в національній валюті	7,80	0,10	97,40	0,40	16,4	13,4
Інші оборотні активи	157,60	1 024,10	959,00	472,20	643,5	725,6
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	1,50	2,00	0,70	0,0	2,6
Пасив	2 750,70	33 027,70	36 053,10	41 098,80	47 028,4	53 333,2
I. Власний капітал	630,30	335,50	770,90	940,40	2 787,4	3 472,5
Статутний капітал	400,00	400,00	400,00	400,00	400,0	400,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	230,30	(64,50)	370,90	540,40	2 387,4	3 072,5
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,9	30 409,9
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	30 409,90	30 409,90	30 409,90	30 409,9	30 409,9
IV. Поточні зобов'язання	2 120,40	2 282,30	4 872,30	9 748,50	13 831,1	19 450,8
Кредиторська заборгованість за товари	252,80	709,00	301,30	352,40	240,2	1 070,1
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,40	0,10	0,10	9,00	0,00	0,00
з бюджетом	6,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
зі страхування	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00
з оплати праці	0,10	0,10	0,10	8,70	0,00	0,00
Інші поточні зобов'язання	1 861,20	1 573,20	4 570,90	9 387,10	13 590,9	18 380,7
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0

Фінансові результати ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	2006	2007*	2008*	9 міс. 2009*	2009
Чистий обсяг продажу	3 501,1	1 974,5	1 614,3	2 168,3	3 272,2
Собівартість	2 402,4	0,0	347,1	148,7	174,4
Валовий прибуток	1 098,7	1974,5	1 267,2	2 019,6	3 097,8
Інші операційні доходи	0,4	1 502,1	7 592,0	10 894	15 579,2
Інші операційні витрати	0,0	4 230,0	8 255,5	11 069,8	16 041,0
Операційний прибуток (збиток)	137,5	(753,4)	603,7	1 843,8	2 636
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	868,5	8 436,3	14 024,1	14 024,1
Інші витрати	0,0	409,9	8 435,1	14 020,9	14 127,9
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	137,5	(294,8)	604,9	1 847,0	2 532,1
Податок на прибуток	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	130,8	(294,8)	604,9	1 847,0	2 532,1

*дані адаптовані до повної форми звіту



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на кінець травня 2009 року та на початок вересня 2009 року



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на кінець листопада 2009 року



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на початок березня 2010 року