

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 001-014 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:	30.06.2010 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 I квартал 2010 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	30.06.10
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 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 I кварталу 2010 року збільшився на 10,4% до 25,9 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	31.12.2009	31.03.2010
Активи	2 750,7	33 027,7	36 053,1	41 098,8	53 334,2	57 705,4
Власний капітал	630,3	335,5	770,9	940,4	3 473,5	3 647,6
Дебіторська заборгованість	1 512,0	2 607,4	5 778,9	6 437,7	10 583,9	17 900,3
Кредиторська заборгованість	2 120,4	32 692,2	35 282,2	40 158,4	49 860,7	53 657,8
Поточні зобов'язання	2 120,4	2 282,3	4 872,3	9 748,5	19 450,8	23 247,9
Товарно-матеріальні запаси	1 031,8	1 506,3	2 432,9	8 896,8	23 477,6	25 923,3

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010
Разом чисті доходи	3 501,5	3 884,9	10 249,3	17 300,4	10 601,4
Разом витрати	3 370,7	4 179,7	9 644,4	14 768,3	10 027,3
Чистий прибуток (збиток)	130,8	(294,8)	604,9	2 532,1	574,1

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.

У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось пожвавлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пожвавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

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 травня 2010 року на об'єкті будівництва виконано пальове поле, зведено каркас будинку, викладено зовнішні стіни, викладено внутрішні стіни, триває скління будівлі та облаштування фасаду. За даними компанії, станом на кінець I кварталу 2010 року було профінансовано робіт на 24,4 млн. грн. Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.03.10 р. складає 73,0%.

Протягом I кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» зросла на 8,2% (на 4 372,2 тис. грн.), і станом на 31.03.2010 р. дорівнювала 57 705,4 тис. грн. Активи компанії збільшились за рахунок витрат за інвестиційно-будівельним проектом компанії та збільшення обсягу дебіторської заборгованості, при цьому

зазнали скорочення поточні фінансові інвестиції. Основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» виступали довгострокові зобов'язання за облігаціями товариства, а також поточні зобов'язання. Протягом аналізованого періоду ТОВ «ПРИМАДОМ» отримувало доходи від надання послуг з оренди приміщень, а також від міни майнових прав на цінні папери, і при цьому несло витрати, пов'язані з фінансуванням поточної діяльності та собівартістю цінних паперів. Таким чином, за підсумками I кварталу 2010 року компанія отримала 574,1 тис. грн. прибутку.

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	31.12.2009	31.03.2010
Актив	2 750,70	33 027,70	36 053,10	41 098,80	53 334,2	57 705,4
I. Необоротні активи	41,50	53,90	45,40	35,40	33,1	32,9
Нематеріальні активи:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
Незавершене будівництво	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
Основні засоби:	41,50	53,90	45,40	35,40	33,1	32,9
II. Оборотні активи	2 709,20	32 972,30	36 005,70	41 062,70	53 297,5	57 671,2
виробничі запаси	0,00	460,20	1 390,30	7 853,50	23 428,6	25 874,2
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	19
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	5 469,7	10 447,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	8,60	30,60	52,10	647,70	2 772,6	3 136
з бюджетом	8,60	30,60	52,10	647,70	2 772,6	3 136
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 443,40	2 422,80	5 597,40	3 751,00	2 341,6	4 317
Поточні фінансові інвестиції	0,00	27 834,40	26 737,50	25 255,60	18 497	12 925,6
Грошові кошти та їх еквіваленти:	7,80	0,10	97,40	0,40	13,4	200
в національній валюті	7,80	0,10	97,40	0,40	13,4	200
Інші оборотні активи	157,60	1 024,10	959,00	472,20	725,6	722,1
III. Витрати майбутніх періодів	0,00	1,50	2,00	0,70	2,6	1,3
Пасив	2 750,70	33 027,70	36 053,10	41 098,80	53 334,2	57 705,4
I. Власний капітал	630,30	335,50	770,90	940,40	3 473,5	4 047,6
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	3 073,5	3 647,6
Неоплачений капітал	0,00	0,00	0,00	0,00	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	19 450,8	23 247,9
Кредиторська заборгованість за товари	252,80	709,00	301,30	352,40	1 070,1	707,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:	6,40	0,10	0,10	9,00	0,00	0,0
з бюджетом	6,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
зі страхування	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,0
з оплати праці	0,10	0,10	0,10	8,70	0,00	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 861,20	1 573,20	4 570,90	9 387,10	18 380,7	22 540,3
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*	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	3 501,1	1 974,5	1 614,3	3 272,2	921,3
Собівартість	2 402,4	0,0	347,1	174,4	0,0
Валовий прибуток	1 098,7	1974,5	1 267,2	3 097,8	921,3
Інші операційні доходи	0,4	1 502,1	7 592,0	15 579,2	2 446,3
Інші операційні витрати	0,0	4 230,0	8 255,5	16 041,0	2 794,9
Операційний прибуток (збиток)	137,5	(753,4)	603,7	2 636	572,7
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	9 679,4
Інші витрати	0,0	409,9	8 435,1	14 127,9	9 678,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	137,5	(294,8)	604,9	2 532,1	574,1
Податок на прибуток	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	130,8	(294,8)	604,9	2 532,1	574,1

*дані адаптовані до повної форми звіту



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



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на кінець травня 2010 року