

Рейтинговий звіт PRMD 001-017 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:	11.03.2011 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 2010 рік загалом, 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	27.02.2007	25.12.2009	26.03.2010	30.06.2010	23.09.2010	02.12.2010	11.03.2011
Рівень рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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.

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

- збільшенням ступеню будівельної готовності житлового будинку по вул. Відрадній, 13 у м. Одесі до 88% (станом на 30.09.2010 р. – 79%).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Прімадом» обмежується:

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Активи	33 027,7	41 098,8	53 334,2	61 161,1	66 738,4	75 885,6
Власний капітал	335,5	940,4	3 473,5	4 634,1	5 294,2	5 854,9
Дебіторська заборгованість	2 607,4	6 437,7	10 583,9	19 396,5	20 023,6	19 679,2
Кредиторська заборгованість	32 692,2	40 158,4	49 860,7	56 527	61 444,2	39 620,8
Поточні зобов'язання	2 282,3	9 748,5	19 450,8	26 117,1	31 034,3	39 620,8
Товарно-матеріальні запаси	1 506,3	8 896,8	23 477,6	30 184,0	34 202,7	39 676,8

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Разом чисті доходи	3 884,9	10 249,3	17 300,4	18 498,1	21 349,6	24 053,9
Разом витрати	4 179,7	9 644,4	14 768,3	17 337,4	19 528,9	21 672,6
Чистий прибуток (збиток)	(294,8)	604,9	2 532,1	1 160,7	1 820,7	2 381,4

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.

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за 2010 рік склав 2 510,8 млн. грн., що у порівнянні з попереднім роком менше на 5,7%. За характером будівництва обсяги робіт розподілились таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 78,8% від загального обсягу. Поки що покращення загального стану банківської сфери не здійснює значного впливу на фінансову ситуацію в будівельній галузі. Надходження коштів на ринок нерухомості з фінансової сфери поки що є дуже обмеженим. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів.

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.

Станом на початок січня 2011 року на об'єкті будівництва виконано пальове поле, зведено каркас будинку, зведено зовнішні стіни, внутрішні стіни, ведуться роботи з облаштування фасадним систем та інші оздоблювальні роботи, проводяться роботи з влаштування даху та гідроізоляції паркінгу. За даними Емітента, станом на кінець IV кварталу 2010 року обсяг здійснених інвестицій за проектом становив 47 158,6 тис. грн. (станом на кінець III кварталу 2010 року – 39 800,0 тис. грн.). Ступінь будівельної готовності об'єкта станом на 31.12.10 р. складав 88% (станом на 30.09.2010 р. - 79%).

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» збільшилась на 9 147,2 тис. грн., до рівня в 75 885,6 тис. грн. за рахунок, насамперед виробничих запасів.

Активи підприємства практично повністю сформовані оборотними активами, обсяг яких станом на 31.12.2010 р. дорівнював 75 841,7 тис. грн. Основними складовими є: виробничі запаси – 39 357,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з будівництвом житлового будинку у м. Одесі по вул. Відрадній, 13); дебіторська заборгованість за товари та послуги – 9 904,3 тис. грн. (заборгованість за орендовані приміщення, а також за цінні папери); заборгованість за розрахунками з бюджетом – 4 950,0 тис. грн.; поточні фінансові інвестиції – 11 316,6 тис. грн. Станом на кінець IV кварталу 2010 року підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 3 903,6 тис. грн.

Необоротні активи підприємства сформовані балансовою вартістю основних засобів у сумі 41,3 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основним джерелом формування валюти балансу ТОВ «ПРИМАДОМ» виступали поточні зобов'язання у сумі 39 620,8 тис. грн., які практично повністю сформовані за рахунок інших зобов'язань – 37 060,0 тис. грн. (94% поточних зобов'язань).

Довгострокові зобов'язання Емітента станом на 31.12.2010 р. становили 30 409,9 тис. грн. (40% валюти балансу, розміщені дисконтні облігації власного випуску). Власний капітал підприємства дорівнював 5 854,9 тис. грн. та сформований статутним капіталом у сумі 400,0 тис. грн. та нерозподіленим прибутком – 5 454,9 тис. грн. Протягом IV кварталу 2010 року підприємство не залучало банківських кредитів.

Протягом 2010 року 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 цінних паперів. Таким чином, за підсумками 2010 року підприємство отримало чистий прибуток у сумі 2 381,4 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 на рівні **uaССС**, прогноз «**стабільний**».

Голова рейтингового комітету

О. К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I півр. 2010	9 міс. 2010	2010
Актив						
I. Необоротні активи	53,9	35,4	33,1	30,7	28,9	41,3
Основні засоби	53,9	35,4	33,1	30,7	28,9	41,3
II. Оборотні активи	32 972,3	41 062,7	53 297,5	61 130,4	66 709,5	75 841,7
Виробничі запаси	460,2	7 853,5	23 428,6	30 135	34 202,7	39 357,0
Готова продукція	1 046,1	1 043,3	49,0	49,0	46,2	319,8
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	154,0	2 039,0	5 469,7	11 130,2	9 935,1	9 904,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	30,6	647,7	2 772,6	3 986,5	4 303,7	4 950,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 422,8	3 751,0	2 341,6	4 279,8	5 784,8	4 824,9
Поточні фінансові інвестиції	27 834,4	25 255,6	18 497,0	10 764,7	11 316,5	11 316,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,1	0,4	13,4	45,0	103,9	3 903,6
Інші оборотні активи	1 024,1	472,2	725,6	740,2	1 062,8	1 265,5
III. Витрати майбутніх періодів	1,5	0,7	2,6	0,0	0,0	2,6
Баланс	33 027,7	41 098,8	53 334,2	61 161,1	66 738,4	75 885,6
Пасив						
I. Власний капітал	335,5	940,4	3 473,5	4 634,1	5 294,2	5 854,9
Статутний капітал	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(64,5)	540,4	3 073,5	4 234,1	4 894,2	5 454,9
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	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
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9	30 409,9
IV. Поточні зобов'язання	2 282,3	9 748,5	19 450,8	26 117,1	31 034,3	39 620,8
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	709,0	352,4	1 070,1	442,9	1 166,9	2 560,8
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
з оплати праці	0,1	8,7	0,0	0,0	11,4	0,0
Інші поточні зобов'язання	1 573,2	9 387,1	18 380,7	25 674,2	29 856,0	37 060,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	33 027,7	41 098,8	53 334,2	61 161,1	66 738,4	75 885,6

Фінансові результати ТОВ «ПРИМАДОМ», тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	1 974,5	1 614,3	3 272,2	921,3	1 782,6	2 744,5	3 639,0
Собівартість	0,0	347,1	174,4	0,0	0,0	84	104,6
Валовий прибуток	1974,5	1 267,2	3 097,8	921,3	1 782,6	2 660,5	3 534,4
Інші операційні доходи	1 502,1	7 592,0	15 579,2	2 446,3	1,7	2,3	3,1
Інші операційні витрати	4 230,0	8 255,5	16 041,0	2 794,9	6 509,7	11 572,5	998,3
Операційний прибуток (збиток)	(753,4)	603,7	2 636	572,7	(4 725,4)	(8 909,7)	2 539,2
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	9 679,4	23 420,4	29 330,7	20 411,8
Інші витрати	409,9	8 435,1	14 127,9	9 678,0	17 534,3	18 600,3	20 407,8
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	(294,8)	604,9	2 532,1	574,1	1 160,7	1 820,7	2 381,4
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	574,1	1 160,7	1 820,7	2 381,4



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



Будівництво житлового будинку по вул. Відрадній, 13 станом на початок березня 2011 року