

Рейтинговий звіт PRFG 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні забезпеченні облігації
Обсяг випуску:	серії А – 100 000 000,0 грн. на загальну суму: 100 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 1 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 100 000 штук загальною кількістю: 100 000 штук
Термін розміщення:	серії А – з 06.06.2008 р. по 05.12.2008 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 04.06.2016 р.
Термін погашення:	серії А – з 05.06.2016 р. по 06.06.2016 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.04.2008 р.
Дата оновлення:	23.03.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCC
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП» за III квартал та 9 місяців 2011 року в цілому (www.stockmarket.gov.ua).

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	10.04.2008	19.06.2009	13.01.2011	14.03.2011	09.09.2011	23.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCC** характеризується **ВИСОКОЮ ВІРОГІДНІСТЮ ДЕФОЛТУ**.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП» підтримується:

- -

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП» обмежується:

- високою питомою вагою непрофільних активів – інвестицій у цінні папери та статутні фонди інших компаній, обсяг яких на кінець III кварталу 2011 року становив близько 70% активів;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 30.09.2011 р. - (-) 35,5 млн. грн.);
- інформаційною закритістю та непрозорістю підприємства.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Активи	129 945,7	113 972,8	98 248,6	98 120,0	104 456,3	104 520,9
Товарно-матеріальні запаси	58,7	37,0	9,6	9,6	1,1	9,6
Дебіторська заборгованість	35 763,2	16 339,4	4 915,1	4 902,8	16 048,6	16 123,0
Довгострокові фінансові інвестиції	13 684,3	13 524,1	13 074,1	13 074,1	2 017,6	2 017,6
Поточні фінансові інвестиції	80 270,8	77 700,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0
Власний капітал	(20 892,7)	(30 135,9)	(35 178,1)	(35 417,3)	(35 440,5)	(35 497,2)
Довгострокові зобов'язання	50 000,0	56 250,1	62 500,0	62 500,0	68 750,0	68 750,0
Поточні зобов'язання	100 838,2	87 858,6	70 926,6	71 037,3	71 146,8	71 268,1

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Разом доходи	127 355,5	17 452,8	39 755,9	12,9	40,8	65,9
Разом витрати	156 735,1	26 696,0	44 798,1	252,1	303,2	385,0
Чистий прибуток (збиток)	(29 379,6)	(9 243,2)	(5 042,2)	(239,2)	(262,4)	(319,1)

ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» зареєстровано Печерською районною у м. Києві адміністрацією 24.05.2006 р., про що видано Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи.

Основним напрямом діяльності ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» є девелопмент, що полягає у розробці та впровадженні інвестиційних проектів, пов'язаних з нерухомим майном, а також інвестиційних проектів, спрямованих на розвиток ринку нерухомості та його інфраструктури. Компанія також надає консалтингові послуги з питань інвестування та будівництва.

Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012.

Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить м. Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. Протягом III кварталу 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось несуттєве зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у до кризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать низькі темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними компанії SV Development протягом III кварталу 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 0,5% до 1 826 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1% до 1 602 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання продажів нерухомості у III кварталі 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом січня-вересня 2011 року сприяло деякому пожвавленню ділової активності потенційних орендарів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів є стримуючими факторами розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» практично не змінилась та станом на 30.09.2011 р. дорівнювала 104 520,9 тис. грн. Необоротні активи у розмірі 2 018,7 тис. грн. майже повністю були сформовані

довгостроковими фінансовими інвестиціями – 2 017,6 тис. грн. Залишкова вартість основних засобів є незначною і становить 1,1 тис. грн.

Оборотні активи на кінець аналізованого періоду займали 80% валюти балансу (або 83 749,1 тис. грн.). Найвагомішою статтею оборотних активів є поточні фінансові інвестиції (інвестиції у цінні папери) розмір яких у звітному періоді не змінився і становив 67 600,0 тис. грн. Інші складові оборотних активів представлені дебіторською заборгованістю за товари та послуги – 3 329,5 тис. грн. та за розрахунками з бюджетом – 41,4 тис. грн., виробничими запасами – 9,6 тис. грн., а також грошовими коштами – 16,5 тис. грн.

Основними джерелами формування валюти балансу протягом III кварталу 2011 року виступали зобов'язання. Довгострокові зобов'язання у обсязі 68 750,0 тис. грн. представлені заборгованістю за розміщеними дисконтними облігаціями власного випуску. Станом на 30.09.2011 р. поточні зобов'язання у розмірі 71 268,1 тис. грн. були сформовані кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 4 426,0 тис. грн. та іншими поточними зобов'язаннями - 66 836,1 тис. грн., які виникли у результаті купівлі-продажу цінних паперів.

Основним джерелом отримання доходів ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» є надходження від надання інформаційно-консалтингових послуг.

Протягом 9 місяців 2011 року товариство несло витрати на здійснення операційної діяльності. Позаопераційна діяльність направлена на здійснення операцій з цінними паперами і має вагомий вплив на результати фінансово-господарської діяльності ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП». Результатом діяльності товариства за перші три квартали 2011 року стало отримання чистого збитку у обсязі 319,1 тис. грн.

Станом на 30.09.2011 р. ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» не має заборгованості за банківськими кредитами.

Свідоцтвом ДКЦПФР №474/2/08 від 22.05.2008 р. зареєстровано випуск дисконтних облігацій серії А. Станом на поточну дату облігації розміщені в повному обсязі з дисконтом 50% (заборгованість станом на 30.09.2011 р. становить 68 750,0 тис. грн.).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних дисконтних облігацій ТОВ «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП» підтверджено на рівні **uaCC**, прогноз **«стабільний»**.

Голова рейтингового комітету

М. Б. Проценко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Актив						
I. Необоротні активи	13 702,0	13 529,3	13 075,9	13 075,5	2 018,7	2 018,7
Основні засоби	17,7	5,2	1,8	1,5	1,1	1,1
Довгострокові фінансові інвестиції	13 684,3	13 524,1	13 074,1	13 074,1	2 017,6	2 017,6
II. Оборотні активи	116 240,7	94 190,5	72 669,7	72 541,4	83 684,5	83 749,1
Запаси:	58,7	37,0	9,6	9,6	9,6	9,6
виробничі запаси	58,7	37,0	9,6	9,6	9,6	9,6
Дебіторська заборгованість:						
за товари, роботи, послуги	29 736,1	13 427,8	3 320,9	3 329,5	3 338,1	3 329,5
За розрахунками:						
з бюджетом	50,6	68,4	38,7	42,2	44,1	41,4
Інша поточна заборгованість	5 976,5	2 843,5	1 555,5	1 531,1	12 666,4	12 752,1
Поточні фінансові інвестиції	80 270,8	77 700,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	30,3	5,8	37,0	29,0	26,2	16,5
в національній валюті	30,3	5,8	37,0	29,0	26,2	16,5
Інші оборотні активи	117,7	108,0	107,9	0,0	0,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	3,1	6 253,1	12 503,1	12 503,1	18 753,1	18 753,1
Баланс	129 945,7	113 972,8	98 248,6	98 120,0	104 456,3	104 520,9
Пасив						
I. Власний капітал	(20 892,7)	(30 135,9)	(35 178,1)	(35 417,3)	(35 440,5)	(35 497,2)
Статутний капітал	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(30 942,7)	(40 185,9)	(45 228,1)	(45 467,3)	(45 490,5)	(45 547,2)
II. Забезпечення наступних витрат та платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	50 000,0	56 250,1	62 500,0	62 500,0	68 750,0	68 750,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	50 000,0	56 250,1	62 500,0	62 500,0	68 750,0	68 750,0
IV. Поточні зобов'язання	100 838,2	87 858,6	70 926,6	71 037,3	71 146,8	71 268,1
Короткострокові кредити банків	35 000,0	35 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 428,9	4 429,0	4 425,7	4 432,3	4 425,6	4 426,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
з оплати праці	0,2	0,0	0,0	7,3	0,0	3,8
Інші поточні зобов'язання	61 409,3	48 429,6	66 500,9	66 597,7	66 721,2	66 836,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	129 945,7	113 972,8	98 248,6	98 120,0	104 456,3	104 520,9

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	487,8	275,3	226,2	12,9	40,8	65,8
Інші операційні доходи	53,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	126 814,2	17 177,5	39 529,7	0,0	0,0	0,1
Разом чисті доходи	127 355,5	17 452,8	39 755,9	12,9	40,8	65,9
Матеріальні витрати	102,1	50,1	32,7	0,4	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	161,4	105,6	101,1	29,9	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	58,4	38,8	37,2	11,0	0,0	0,0
Амортизація	13,2	12,5	3,9	0,3	0,0	0,0
Інші операційні витрати	1 111,2	697,1	250,0	210,5	229,6	385,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	73,6	0,0
Інші звичайні витрати	155 288,7	25 791,5	44 371,7	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	156 735,1	26 696,0	44 798,1	252,1	303,2	385,0
Податок на прибуток	0,1	0,4	1,5	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	(29 379,6)	(9 243,2)	(5 042,2)	(239,2)	(262,4)	(319,1)