

Рейтинговий звіт PRFG 001-011 short 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 облігації, із забезпеченням
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:	14.03.2011 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 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 «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП» за III квартал та 9 місяців 2010 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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	27.03.2009	19.06.2009	24.09.2009	29.12.2009	13.01.2011	14.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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 вересня 2010 року становив 82% активів;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)35 014,1 тис. грн. станом на 30.09.2010 р.);
- інформаційною закритістю.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи	113 428,6	129 945,7	117 463,8	113 972,8	110 534,1	98 415,6	98 366,4
Товарно-матеріальні запаси	45,9	58,7	47,5	37,0	30,1	23,1	16,2
Дебіторська заборгованість	1 316,2	35 763,2	18 089,3	16 339,4	22 913,3	5 212,5	5 212,3
Довгострокові інвестиції	11 950,5	13 684,3	13 565,7	13 524,1	13 524,1	12 824,1	12 824,1
Поточні інвестиції	100 035,5	80 270,8	79 371,8	77 700,0	67 700,0	67 700,0	67 700,0
Власний капітал	8 486,9	-20 892,7	-26 656,6	-30 135,9	-33 580,9	-34 951,6	-35 014,1
Довгострокові зобов'язання	104 941,6	50 000,0	56 250,1	56 250,1	56 250,1	62 500,0	62 500,0
Поточні зобов'язання	104 941,6	100 838,2	87 870,4	87 858,6	87 864,8	70 867,1	70 880,4

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Разом доходи	810,2	127 355,5	12 863,1	17 452,8	135,7	156,5	37 129,7
Разом витрати	2 374,2	156 735,1	23 168,0	26 696,0	22 682,2	42 101,8	42 185,0
Чистий прибуток (збиток)	-1 564,5	-29 379,6	-5 763,9	-9 243,2	-3 445,0	-4 815,7	-4 878,1

Резюме

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. Таку діяльність компанія проводить на ринку нерухомості м. Києва. Компанія також надає консалтингові послуги з питань інвестування та будівництва.

У III кварталі 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі міста Києва. Так за результатами січня–вересня 2010 р. підприємствами міста виконано будівельних робіт на суму 6 538,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 87,6% проти січня–вересня попереднього року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, 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. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» зменшилась на 49,2 тис. грн. та станом на 30.09.2010 р. становила 98 366,4 тис. грн. Інвестиційна діяльність ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» відбувалась переважно за рахунок відстрочки платежів перед контрагентами. Власний капітал на кінець вересня 2010 року має від'ємне значення (-35 014,1 тис. грн.) і сформований за рахунок внеску учасника до статутного фонду в сумі 10 050,0 тис. грн. та зменшений на суму непокритого збитку – 45 064,1 тис. грн. Основним джерелом

отримання доходів ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» є винагорода від надання інформаційно-консалтингових послуг. Проте за рахунок негативного сальдо від іншої позаопераційної діяльності компанія отримала збиток у розмірі 4 878,1 тис. грн.

Для поповнення обігових коштів ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» було укладено кредитний договір №161 від 13.09.2007 р. про відкриття позичальнику відновлювальної відкритої кредитної лінії з загальним лімітом 75 000,0 тис. грн. Станом на поточну дату кредит погашено.

Свідоцтвом ДКЦПФР №474/2/08 від 22.05.2008 р. зареєстровано емісію дисконтних облігацій серії А. Станом на поточну дату облігації розміщені в повному обсязі з дисконтом 50% (заборгованість станом на 30.09.2010 року становить 62 500,1 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

О.К. Самойлова

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Необоротні активи	11 975,70	13 702,00	13 572,6	13 529,3	13 528,7	12 827,3	12 826,5
Основні засоби	25,20	17,70	6,9	5,2	4,6	3,2	2,4
Довгострокові фінансові інвестиції	11 950,50	13 684,30	13 565,7	13 524,1	13 524,1	12 824,1	12 824,1
Оборотні активи	101 449,80	116 240,70	97 638,1	94 190,5	90 752,3	73 085,2	73 036,9
Запаси:	45,90	58,70	47,5	37,0	30,1	23,1	16,2
виробничі запаси	45,90	58,70	47,5	37,0	30,1	23,1	16,2
Дебіторська заборгованість:	1 316,20	35 763,20	18 089,3	16 339,7	22 913,3	5 212,5	5 212,3
За товари, роботи, послуги	563,70	29 736,10	13 427,8	13 427,8	2 683,5	3 361,2	3 316,7
За розрахунками:	27,50	50,60	69,7	68,4	46,4	46,5	44,5
- з бюджетом	27,50	50,60	69,7	68,4	46,4	46,5	44,5
Інша поточна заборгованість	725,00	5 976,50	4 591,8	2 843,5	20 183,4	1 804,8	1 851,1
Поточні фінансові інвестиції	100 035,50	80 270,80	79 371,8	77 700,0	67 700,0	67 700,0	67 700,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	5,70	30,30	21,6	5,8	0,9	41,2	0,9
- в національній валюті	5,70	30,30	21,6	5,8	0,9	41,2	0,9
Інші оборотні активи	46,50	117,70	107,9	108,0	108,0	108,4	107,6
Витрати майбутніх періодів	3,00	3,10	6 253,1	6 253,1	6 523,1	12 503,0	12 503,1
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	113 428,50	129 945,70	117 463,8	113 972,8	110 534,1	98 415,6	98 366,4
Власний капітал	8 486,90	-20 892,70	-26 656,6	-30 135,9	-33 580,9	-34 951,6	-35 014,1
Статутний капітал	10 050,00	10 050,00	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 563,10	-30 942,70	-36 706,6	-40 185,9	-43 630,9	-45 001,6	-45 064,1
Довгострокові зобов'язання	0,10	50 000,00	56 250,1	56 250,1	56 250,1	62 500,0	62 500,1
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,10	50 000,00	56 250,1	56 250,1	56 250,1	62 500,0	62 500,1
Поточні зобов'язання	104 941,60	100 838,20	87 870,4	87 858,6	87 864,8	70 867,1	70 880,4
Короткострокові кредити банків	5 500,00	35 000,00	35 000,0	35 000,0	35 000,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	4 428,30	4 428,90	4 428,7	4 429,0	4 433,3	4 429,0	4 431,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:	21,40	0,20	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- з бюджетом	2,40	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
- зі страхування	6,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3
- з оплати праці	13,00	0,20	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7
Інші поточні зобов'язання	94 991,90	61 409,30	48 427,2	48 429,6	48 431,5	66 438,1	66 437,9

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажу	810,2	487,8	244,5	275,3	135,7	156,5	177,2
Інші операційні доходи	47,5	53,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	17 575,1	126 814,2	17 159,6	17 177,5	19 101,5	37 129,6	37 129,7
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	18 432,8	127 355,5	17 404,1	17 452,8	19 237,2	37 286,1	37 306,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	39,4	102,1	38,3	50,1	8,9	16,5	24,7
Витрати на оплату праці	167,1	161,4	78,8	105,6	26,7	50,1	74,7
Відрахування на соціальні заходи	58,7	58,4	28,9	38,8	9,8	18,4	27,5
Амортизація	5,5	13,2	10,8	12,5	1,1	2,4	3,3
Інші операційні витрати	1 999,7	1 111,2	636,4	697,1	41,2	142,6	182,8
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	17 569,1	155 288,7	22 374,5	25 791,5	22 594,5	41 871,8	41 871,7
Надзвичайні витрати	157,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,1	0,3	0,4	0,0	0,0	0,3
Разом витрати	19 997,3	156 735,1	23 168,0	26 696,0	22 682,2	42 101,8	42 185,0
Чистий прибуток (збиток)	-1 564,5	-29 379,6	-5 763,9	-9 243,2	-3 445,0	-4 815,7	-4 878,1