

Рейтинговий звіт PRFG 001-005 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 облигації, із забезпеченням
Обсяг випуску:	серії А – 100 000 000,0 грн. на загальну суму 100 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серії А – 1 000,0 грн.
Кількість облигацій:	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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій 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:	19.06.2009 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 I квартал 2009 року, 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	25.09.2008	27.03.2009	19.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	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 березня 2009 року становив 73% активів;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом всього майна та коштів, що належать Емітенту;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)23 470,5 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- інформаційною закритістю.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Активи	30 266,8	113 428,6	129 945,7	127 364,6
Товарно-матеріальні запаси	24,4	45,9	58,7	71,6
Дебіторська заборгованість	8 229,9	1 316,2	35 763,2	34 067,3
Довгострокові інвестиції	10 000,0	11 950,5	13 684,3	13 565,7
Поточні інвестиції	11 998,0	100 035,5	80 270,8	79 371,8
Власний капітал	10 051,4	8 486,9	-20 892,7	-23 470,5
Довгострокові зобов'язання	20 215,4	104 941,6	50 000,0	50 000,1
Поточні зобов'язання	20 215,4	104 941,6	100 838,2	100 835,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Разом доходи	208,8	810,2	127 355,5	97,9
Разом витрати	207,4	2 374,2	156 735,1	2 675,7
Чистий прибуток (збиток)	1,4	-1 564,5	-29 379,6	-2 577,8

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 проєктів, пов'язаних з нерухомим майном, а також інвестиційних проєктів, 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.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних

робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

Валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» протягом I кварталу 2009 зменшилась на 2%, або на 2 581,1 тис. грн. та станом на 31.03.2009 р. становила 127 364,6 тис. грн. Зменшення валюти балансу відбулось в результаті скорочення дебіторської заборгованості та поточних фінансових інвестицій в активах та зменшення власного капіталу в пасивах. Питома вага інвестицій в структурі активів компанії становила 73% та протягом I кварталу 2009 року зменшилась на 1,1% – до 92 237,5 тис. грн., з них 79 371,8 тис. грн. – поточні інвестиції.

Інвестиційна діяльність ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» відбувалась переважно за рахунок відстрочки платежів перед контрагентами, а також за рахунок коштів отриманих за кредитною лінією. Власний капітал на кінець березня 2009 року має від'ємне значення (-23 470,5 тис. грн.) і сформований за рахунок внеску учасника до статутного фонду в сумі 10 050,0 тис. грн. та зменшений на суму непокритого збитку – 33 520,5 тис. грн. Протягом I кварталу 2009 року обсяг поточних зобов'язань зменшився на 3,2 тис. грн. – до 100 835,0 тис. грн. (79,2% валюти балансу).

Основним джерелом отримання доходів ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» є винагорода від надання інформаційно-консалтингових послуг, обсяг якої за результатами I кварталу 2009 року становив 77,1 тис. грн. Проте за рахунок негативного сальдо від іншої позаопераційної діяльності компанія за результатами I кварталу 2009 року отримала збиток у розмірі 2 577,8 тис. грн.

Для поповнення обігових коштів ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» було укладено з ВАТ «Укргазбанк» кредитний договір №161 від 13.09.2007 р. про відкриття позичальнику відновлювальної відкритої кредитної лінії з загальним лімітом 50 000,0 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» перед ВАТ «Укргазбанк» становила 35 000,0 тис. грн., або 27,5% валюти балансу.

Свідоцтвом ДКЦПФР №474/2/08 від 22.05.2008 р. емісія дисконтних облігацій серії А зареєстрована. Станом на поточну дату облігації розміщені в повному обсязі на суму 50 000,1 тис. грн. з дисконтом 50%.

1. Основні відомості про ТОВ «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП» станом на 31.03.2009 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Девелоперська компанія «ПРОФІТ ГРУП» (далі – ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП») зареєстровано Печерською районною у м. Києві адміністрацією 24.05.2006 р., про що видано Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи Серії А00 №796298, код за ЄДРПОУ: 34413030.

Основним напрямом діяльності ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» є девелопмент, що полягає у розробці та впровадженні інвестиційних проєктів, пов'язаних з нерухомим майном, а також інвестиційних проєктів 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.

Засновником ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» виступила фізична особа-громадянин України – Мальцев Денис Костянтинович, яким було сформовано статутний фонд грошовими коштами у розмірі 50,0 тис. грн.

Протоколом Загальних зборів учасників ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» від 06.11.2006 р. за №5 змінено склад учасників та збільшено статутний фонд товариства до 10 050,0 тис. грн. Учасником компанії стала компанія «INVESTLINK CORPORATION LLP», яка зареєстрована Реєстратором компаній Англії та Уельсу 03.02.2006 р., реєстраційний номер ОС 317630, місцезнаходження: офіс 11, Стренд 456-458 м. Лондон WC2R0DZ, Велика Британія. Новий статутний фонд сформовано «INVESTLINK CORPORATION LLP» повністю грошовими коштами.

Протоколом Загальних зборів учасників ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» від 18.12.2006 р. за №8 «INVESTLINK CORPORATION LLP» відчужено свою частку на користь компанії «BROCK LLP», яка зареєстрована Реєстратором компаній Англії та Уельсу 30.11.2006 р., реєстраційний номер ОС 324324, місцезнаходження: 122-126 Тулей стрит, м. Лондон SE12TU, Велика Британія.

ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» має Ліцензію на проведення будівельної діяльності Серії АВ №119080, видану Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України 07.07.2006 р., терміном дії – до 07.07.2011 р. Проте, за даними ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП», зазначена Ліцензія не використовується для проведення будівельної діяльності.

За даними ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП», компанія не має дочірніх підприємств, філій і представництв. Компанія не входить до складу холдингових компаній, концернів, асоціацій тощо. Заходи регулюючих органів до підприємства не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 10 000 грн., не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді.

Протягом I кварталу 2009 року змін в органах управління не було.

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
моніторингу рейтингів**

М.В. Сеньків

Додатки

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

Показник	31.12.2006	30.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Необоротні активи	10 008,90	11 975,70	13 702,00	13 579,8
Основні засоби	8,90	25,20	17,70	14,1
Довгострокові фінансові інвестиції	10 000,00	11 950,50	13 684,30	13 565,7
Оборотні активи	20 254,90	101 449,80	116 240,70	113 784,8
Запаси:	24,40	45,90	58,70	71,6
виробничі запаси	24,40	45,90	58,70	71,6
Дебіторська заборгованість:	8 229,90	1 316,20	35 763,20	34 067,3
За товари, роботи, послуги	276,50	563,70	29 736,10	29 736,1
За розрахунками:	0,40	27,50	50,60	48,2
- з бюджетом	0,40	27,50	50,60	48,2
Інша поточна заборгованість	7 953,00	725,00	5 976,50	4 283,0
Поточні фінансові інвестиції	11 998,00	100 035,50	80 270,80	79 371,8
Грошові кошти та їх еквіваленти:	2,60	5,70	30,30	161,8
- в національній валюті	2,60	5,70	30,30	161,8
Інші оборотні активи		46,50	117,70	109,2
Витрати майбутніх періодів	3,00	3,00	3,10	3,1
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	30 266,80	113 428,50	129 945,70	127 364,6
Власний капітал	10 051,40	8 486,90	-20 892,70	-23 470,5
Статутний капітал	10 050,00	10 050,00	10 050,00	10 050,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1,40	-1 563,10	-30 942,70	-33 520,5
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,10	50 000,00	50 000,1
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,10	50 000,00	50 000,1
Поточні зобов'язання	20 215,40	104 941,60	100 838,20	100 835,0
Короткострокові кредити банків	0,00	5 500,00	35 000,00	35 000,0
Векселі видані	193,50	0,00	0,00	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	12 008,60	4 428,30	4 428,90	4 430,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	21,40	0,20	0,0
- з бюджетом	0,00	2,40	0,00	0,0
- зі страхування	0,00	6,00	0,00	0,0
- з оплати праці	0,00	13,00	0,20	0,0
Інші поточні зобов'язання	8 013,30	94 991,90	61 409,30	61 404,7

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2006	2007	2008	3 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	208,8	810,2	487,8	77,1
Інші операційні доходи	0,0	47,5	53,5	0,0
Інші звичайні доходи	28 194,0	17 575,1	126 814,2	20,8
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	28 402,8	18 432,8	127 355,5	97,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	9,8	39,4	102,1	6,2
Витрати на оплату праці	31,6	167,1	161,4	26,1
Відрахування на соціальні заходи	11,0	58,7	58,4	9,6
Амортизація	0,6	5,5	13,2	3,6
Інші операційні витрати	185,5	1 999,7	1 111,2	87,3
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	28 161,6	17 569,1	155 288,7	2 542,8
Надзвичайні витрати	0,0	157,8	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,2	0,0	0,1	0,1
Разом витрати	28 401,4	19 997,3	156 735,1	2 675,7
Чистий прибуток (збиток)	1,4	-1 564,5	-29 379,6	-2 577,8