

## **Рейтинговий звіт PRFG 001-016 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 IV квартал та 2011 рік в цілому ([www.stockmarket.gov.ua](http://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:**

- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 31.12.2011 р. - (-) 35,8 млн. грн.);
- інформаційною закритістю та непрозорістю підприємства.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Активи	113 972,8	98 248,6	98 120,0	104 456,3	104 520,9	483 197,6
Товарно-матеріальні запаси	37,0	9,6	9,6	1,1	9,6	9,6
Дебіторська заборгованість	16 339,4	4 915,1	4 902,8	16 048,6	16 123,0	412 811,9
Довгострокові фінансові інвестиції	13 524,1	13 074,1	13 074,1	2 017,6	2 017,6	2 017,6
Поточні фінансові інвестиції	77 700,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0	49 586,0
Власний капітал	(30 135,9)	(35 178,1)	(35 417,3)	(35 440,5)	(35 497,2)	(35 827,1)
Довгострокові зобов'язання	56 250,1	62 500,0	62 500,0	68 750,0	68 750,0	68 750,0
Поточні зобов'язання	87 858,6	70 926,6	71 037,3	71 146,8	71 268,1	70 926,7

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Разом доходи	17 452,8	39 755,9	12,9	40,8	65,9	449 318,7
Разом витрати	26 696,0	44 798,1	252,1	303,2	385,0	449 967,8
Чистий прибуток (збиток)	(9 243,2)	(5 042,2)	(239,2)	(262,4)	(319,1)	(649,1)

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 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігається в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено активізацією 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 Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. У цілому, протягом II півріччя 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось деяке зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать повільні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними Компанії «SV Development» протягом 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 2% до 1 833 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 4% до 1 612 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання цін і обсягів продажів нерухомості у 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 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендаторів 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 IV кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» суттєво зросла на 378 676,7 тис. грн. та станом на 31.12.2011 р. дорівнювала 483 197,6 тис. грн. Зростання відбулось за рахунок поточної дебіторської заборгованості. 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 96% валюти балансу (або 462 425,8 тис. грн.). Найвагомішою статтею оборотних активів є інша дебіторська заборгованість у розмірі 410 141,6 тис. грн. (заборгованість виникла у результаті здійснення операцій купівлі-продажу цінних паперів тощо). Поточні фінансові інвестиції (інвестиції у цінні папери), розмір яких у звітному періоді дещо скоротився, становили 49 586,0 тис. грн.

Основними джерелами формування валюти балансу протягом IV 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 31.12.2011 р. поточні зобов'язання у розмірі 450 274,7 тис. грн. були сформовані кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 4 425,2 тис. грн.) та іншими поточними зобов'язаннями – 445 849,5 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 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 2011 рік стало отримання чистого збитку у обсязі 649,1 тис. грн.

Станом на 31.12.2011 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 31.12.2011 р. становила 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	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>Актив</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>13 529,3</b>	<b>13 075,9</b>	<b>13 075,5</b>	<b>2 018,7</b>	<b>2 018,7</b>	<b>2 018,7</b>
Основні засоби	5,2	1,8	1,5	1,1	1,1	1,1
Довгострокові фінансові інвестиції	13 524,1	13 074,1	13 074,1	2 017,6	2 017,6	2 017,6
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>94 190,5</b>	<b>72 669,7</b>	<b>72 541,4</b>	<b>83 684,5</b>	<b>83 749,1</b>	<b>462 425,8</b>
Запаси:	37,0	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6
виробничі запаси	37,0	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6
Дебіторська заборгованість:						
за товари, роботи, послуги	13 427,8	3 320,9	3 329,5	3 338,1	3 329,5	2 629,5
За розрахунками:						
з бюджетом	68,4	38,7	42,2	44,1	41,4	40,8
Інша поточна заборгованість	2 843,5	1 555,5	1 531,1	12 666,4	12 752,1	410 141,6
Поточні фінансові інвестиції	77 700,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0	49 586,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	5,8	37,0	29,0	26,2	16,5	18,3
в національній валюті	5,8	37,0	29,0	26,2	16,5	18,3
Інші оборотні активи	108,0	107,9	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>6 253,1</b>	<b>12 503,1</b>	<b>12 503,1</b>	<b>18 753,1</b>	<b>18 753,1</b>	<b>18 753,1</b>
<b>Баланс</b>	<b>113 972,8</b>	<b>98 248,6</b>	<b>98 120,0</b>	<b>104 456,3</b>	<b>104 520,9</b>	<b>483 197,6</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>(30 135,9)</b>	<b>(35 178,1)</b>	<b>(35 417,3)</b>	<b>(35 440,5)</b>	<b>(35 497,2)</b>	<b>(35 827,1)</b>
Статутний капітал	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(40 185,9)	(45 228,1)	(45 467,3)	(45 490,5)	(45 547,2)	(45 877,1)
<b>II. Забезпечення наступних витрат та платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>56 250,1</b>	<b>62 500,0</b>	<b>62 500,0</b>	<b>68 750,0</b>	<b>68 750,0</b>	<b>68 750,0</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	56 250,1	62 500,0	62 500,0	68 750,0	68 750,0	68 750,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>87 858,6</b>	<b>70 926,6</b>	<b>71 037,3</b>	<b>71 146,8</b>	<b>71 268,1</b>	<b>450 274,7</b>
Короткострокові кредити банків	35 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	4 429,0	4 425,7	4 432,3	4 425,6	4 426,0	4 425,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	7,3	0,0	3,8	0,0
Інші поточні зобов'язання	48 429,6	66 500,9	66 597,7	66 721,2	66 836,1	445 849,5
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>113 972,8</b>	<b>98 248,6</b>	<b>98 120,0</b>	<b>104 456,3</b>	<b>104 520,9</b>	<b>483 197,6</b>

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

Показник	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий обсяг продажів	275,3	226,2	12,9	40,8	65,8	78,3
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	17 177,5	39 529,7	0,0	0,0	0,1	449 240,4
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>17 452,8</b>	<b>39 755,9</b>	<b>12,9</b>	<b>40,8</b>	<b>65,9</b>	<b>449 318,7</b>
Матеріальні витрати	50,1	32,7	0,4	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	105,6	101,1	29,9	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	38,8	37,2	11,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	12,5	3,9	0,3	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	697,1	250,0	210,5	229,6	385,0	427,6
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	73,6	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	25 791,5	44 371,7	0,0	0,0	0,0	449 540,2
<b>Разом витрати</b>	<b>26 696,0</b>	<b>44 798,1</b>	<b>252,1</b>	<b>303,2</b>	<b>385,0</b>	<b>449 967,8</b>
Податок на прибуток	0,4	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(9 243,2)</b>	<b>(5 042,2)</b>	<b>(239,2)</b>	<b>(262,4)</b>	<b>(319,1)</b>	<b>(649,1)</b>