

## **Рейтинговий звіт PRFG 001-014 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:	<b>оновлення</b>
Дата визначення:	10.04.2008 р.
Дата оновлення:	09.09.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCC</b>
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 II квартал та I півріччя 2011 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	19.06.2009	13.01.2011	14.03.2011	09.09.2011	09.09.2011	09.09.2011
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 II кварталу 2011 року становив близько 70% активів;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 30.06.2011 р. - (-) 35 440,5 тис. грн.);
- інформаційною закритістю та непрозорістю підприємства.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Активи	129 945,7	113 972,8	98 415,6	98 248,6	98 120,0	104 456,3
Товарно-матеріальні запаси	58,7	37,0	23,1	9,6	9,6	1,1
Дебіторська заборгованість	35 763,2	16 339,4	5 212,5	4 915,1	4 902,8	16 048,6
Довгострокові інвестиції	13 684,3	13 524,1	12 824,1	13 074,1	13 074,1	2 017,6
Поточні інвестиції	80 270,8	77 700,0	67 700,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0
Власний капітал	(20 892,7)	(30 135,9)	-34 951,6	(35 178,1)	(35 417,3)	(35 440,5)
Довгострокові зобов'язання	50 000,0	56 250,1	62 500,0	62 500,0	62 500,0	68 750,0
Поточні зобов'язання	100 838,2	87 858,6	70 867,1	70 926,6	71 037,3	71 146,8

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

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Разом доходи	127 355,5	17 452,8	37 286,1	39 755,9	12,9	40,8
Разом витрати	156 735,1	26 696,0	42 101,8	44 798,1	252,1	303,2
Чистий прибуток (збиток)	(29 379,6)	(9 243,2)	(4 815,7)	(5 042,2)	(239,2)	(262,4)

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. Компанія також надає консалтингові послуги з питань інвестування та будівництва.

У I півріччі 2011 року в м. Києві виконано будівельних робіт на суму 4 950,9 млн. грн., що на 9,5% більше проти січня–червня попереднього року. За характером будівництва обсяги робіт розподілилися таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 91,5% від загального обсягу, решта – з капітального (6,1%) та поточного (2,4%) ремонту. За даними компанії SV Development, у м. Києві протягом січня-липня 2011 року було здійснено 8 334 угод купівлі-продажу житла, що на 19,3% більше, ніж протягом аналогічного періоду 2010 року. Цьому сприяло деяке поживлення іпотечного кредитування. Так, протягом I півріччя 2011 року середні відсоткові ставки по іпотечним кредитам знизились на 3-4% до рівня 17-18% річних і до кінця поточного року прогнозується поступове зниження ще на 2%. Значного відновлення обсягів продажу житлової нерухомості на ринку м. Києва слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» збільшилась на 6 336,3 тис. грн. (на 6%) переважно за рахунок витрат майбутніх періодів та станом на 30.06.2011 р. становила 104 456,3 тис. грн. Необоротні активи у розмірі 2 018,0 тис. грн. (-11 056,8 тис. грн. протягом II кварталу 2011 року) майже повністю були сформовані довгостроковими фінансовими інвестиціями – 2 017,6 тис. грн. Оборотні активи протягом аналізованого періоду збільшились на 15% або 11 143,1 тис. грн. до 83 684,5 тис. грн. через зростання насамперед іншої поточної дебіторської заборгованості до 12 666,4 тис. грн. (+11 135,3 тис. грн. протягом аналізованого періоду). Найвагомішою статтею оборотних активів на кінець червня 2011 року виступали поточні фінансові інвестиції (інвестиції у цінні папери) розмір яких у звітному періоді не змінився і становив 67 600,0 тис. грн. або 81% оборотних активів. Інші складові оборотних активів представлені дебіторською заборгованістю за товари та послуги – 3 338,1 тис. грн. та за розрахунками з бюджетом – 44,1 тис. грн., виробничими запасами – 9,6 тис. грн., а також грошовими коштами – 26,2 тис. грн.

Основними джерелами формування валюти балансу протягом II кварталу 2011 року виступали довгострокові зобов'язання – 68 750,0 тис. грн. (заборгованість за розміщені дисконтні облігації) та поточні зобов'язання – 71 146,8 тис. грн.

(переважно інші поточні зобов'язання на суму 66 721,2 тис. грн.). Власний капітал на кінець II кварталу 2011 року мав від'ємне значення (-35 440,5 тис. грн.) і був сформований за рахунок внеску учасника в сумі 10 050,0 тис. грн. зменшений на суму непокритого збитку – 45 490,5 тис. грн. Результатом діяльності товариства у I півріччі 2011 року стало отримання чистого збитку у розмірі 262,4 тис. грн.

Станом на 30.06.2011 р. ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» не має заборгованості за банківськими кредитами.

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 30.06.2011 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

*О. К. Самойлова*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*О. В. Чорноротов*

Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*Ю. В. Просолєнко*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
<b>Необоротні активи</b>	<b>13 702,0</b>	<b>13 529,3</b>	<b>12 827,3</b>	<b>13 075,9</b>	<b>13 075,5</b>	<b>2 018,7</b>
Основні засоби	17,7	5,2	3,2	1,8	1,5	1,1
Довгострокові фінансові інвестиції	13 684,3	13 524,1	12 824,1	13 074,1	13 074,1	2 017,6
<b>Оборотні активи</b>	<b>116 240,7</b>	<b>94 190,5</b>	<b>73 085,2</b>	<b>72 669,7</b>	<b>72 541,4</b>	<b>83 684,5</b>
Запаси:	58,7	37,0	23,1	9,6	9,6	9,6
виробничі запаси	58,7	37,0	23,1	9,6	9,6	9,6
Дебіторська заборгованість:	35 763,2	16 339,7	5 212,5	4 915,1	4 902,8	16 048,6
За товари, роботи, послуги	29 736,1	13 427,8	3 361,2	3 320,9	3 329,5	3 338,1
За розрахунками:	50,6	68,4	46,5	38,7	42,2	44,1
- з бюджетом	50,6	68,4	46,5	38,7	42,2	44,1
Інша поточна заборгованість	5 976,5	2 843,5	1 804,8	1 555,5	1 531,1	12 666,4
Поточні фінансові інвестиції	80 270,8	77 700,0	67 700,0	67 600,0	67 600,0	67 600,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	30,3	5,8	41,2	37,0	29,0	26,2
- в національній валюті	30,3	5,8	41,2	37,0	29,0	26,2
Інші оборотні активи	117,7	108,0	108,4	107,9	0,0	0,0
<b>Витрати майбутніх періодів</b>	<b>3,1</b>	<b>6 253,1</b>	<b>12 503,0</b>	<b>12 503,1</b>	<b>12 503,1</b>	<b>18 753,1</b>
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>129 945,7</b>	<b>113 972,8</b>	<b>98 415,6</b>	<b>98 248,6</b>	<b>98 120,0</b>	<b>104 456,3</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>(20 892,7)</b>	<b>(30 135,9)</b>	<b>(34 951,6)</b>	<b>(35 178,1)</b>	<b>(35 417,3)</b>	<b>(35 440,5)</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)	(30 942,7)	(40 185,9)	(45 001,6)	(45 228,1)	(45 467,3)	(45 490,5)
<b>Довгострокові зобов'язання</b>	<b>50 000,0</b>	<b>56 250,1</b>	<b>62 500,0</b>	<b>62 500,0</b>	<b>62 500,0</b>	<b>68 750,0</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	50 000,0	56 250,1	62 500,0	62 500,0	62 500,0	68 750,0
<b>Поточні зобов'язання</b>	<b>100 838,2</b>	<b>87 858,6</b>	<b>70 867,1</b>	<b>70 926,6</b>	<b>71 037,3</b>	<b>71 146,8</b>
Короткострокові кредити банків	35 000,0	35 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	4 428,9	4 429,0	4 429,0	4 425,7	4 432,3	4 425,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,2	0,0	0,0	0,0	7,3	0,0
- з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- зі страхування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- з оплати праці	0,2	0,0	0,0	0,0	7,3	0,0
Інші поточні зобов'язання	61 409,3	48 429,6	66 438,1	66 500,9	66 597,7	66 721,2

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

Показник	2008	2009	I півр. 2010	2010	I кв. 2011	I півр. 2011
Чистий обсяг продажу	487,8	275,3	156,5	226,2	12,9	40,8
Інші операційні доходи	53,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	126 814,2	17 177,5	37 129,6	39 529,7	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>127 355,5</b>	<b>17 452,8</b>	<b>37 286,1</b>	<b>39 755,9</b>	<b>12,9</b>	<b>40,8</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	102,1	50,1	0,0	32,7	0,4	0,0
Витрати на оплату праці	161,4	105,6	0,0	101,1	29,9	0,0
Відрахування на соціальні заходи	58,4	38,8	0,0	37,2	11,0	0,0
Амортизація	13,2	12,5	0,0	3,9	0,3	0,0
Інші операційні витрати	1 111,2	697,1	142,7	250,0	210,5	229,6
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	87,4	0,0	0,0	73,6
Інші звичайні витрати	155 288,7	25 791,5	41 871,7	44 371,7	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,1	0,4	0,0	1,5	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>156 735,1</b>	<b>26 696,0</b>	<b>42 101,8</b>	<b>44 798,1</b>	<b>252,1</b>	<b>303,2</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(29 379,6)</b>	<b>(9 243,2)</b>	<b>(4 815,7)</b>	<b>(5 042,2)</b>	<b>(239,2)</b>	<b>(262,4)</b>