

## Рейтинговий звіт PRFG 001-008 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:	<b>оновлення</b>
Дата визначення:	10.04.2008 р.
Дата оновлення:	26.03.2010 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 IV квартал та 2009 рік 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	25.09.2008	27.03.2009	19.06.2009	24.09.2009	29.12.2009	26.03.2010
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 2009 року становив 80% активів;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом всього майна та коштів, що належать Емітенту;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)30 135,9 тис. грн. станом на 31.12.2009 р.);
- інформаційною закритістю.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Активи	30 266,8	113 428,6	129 945,7	127 364,6	114 191,5	117 463,8	113 972,8
Товарно-матеріальні запаси	24,4	45,9	58,7	71,6	58,6	47,5	37,0
Дебіторська заборгованість	8 229,9	1 316,2	35 763,2	34 067,3	21 055,1	18 089,3	16 339,4
Довгострокові інвестиції	10 000,0	11 950,5	13 684,3	13 565,7	13 565,7	13 565,7	13 524,1
Поточні інвестиції	11 998,0	100 035,5	80 270,8	79 371,8	79 371,8	79 371,8	77 700,0
Власний капітал	10 051,4	8 486,9	-20 892,7	-23 470,5	-23 697,4	-26 656,6	-30 135,9
Довгострокові зобов'язання	20 215,4	104 941,6	50 000,0	50 000,1	50 000,1	56 250,1	56 250,1
Поточні зобов'язання	20 215,4	104 941,6	100 838,2	100 835,0	48 460,3	87 870,4	87 858,6

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009
Разом доходи	208,8	810,2	127 355,5	97,9	12 863,1	12 863,1	17 452,8
Разом витрати	207,4	2 374,2	156 735,1	2 675,7	15 667,8	23 168,0	26 696,0
Чистий прибуток (збиток)	1,4	-1 564,5	-29 379,6	-2 577,8	-2 804,7	-5 763,9	-9 243,2

## 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.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» зменшилась на 3%, або на 3 491,0 тис. грн. та станом на 31.12.2009 р. становила 113 972,8 тис. грн. Зменшення валюти балансу відбулось в результаті зменшення вартості поточних фінансових інвестицій та іншої поточної дебіторської заборгованості в активах, та збільшення непокритого збитку в пасивах.

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 2009 року має від'ємне значення (-30 135,9 тис. грн.) і сформований за рахунок внеску учасника до статутного фонду в сумі 10 050,0 тис. грн. та зменшений на суму непокритого збитку – 40 185,9 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 за результатами 2009 року отримала збиток у розмірі 9 243,2 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 31.12.2009 р. заборгованість ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» не змінилась і становила 35 000,0 тис. грн., або 31% валюти балансу.

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 31.12.2009 року становить 56 250,1 тис. грн.).

## **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 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	31.12.2006	30.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Необоротні активи	10 008,90	11 975,70	13 702,00	13 579,8	13 576,2	13 572,6	13 529,3
Основні засоби	8,90	25,20	17,70	14,1	10,5	6,9	5,2
Довгострокові фінансові інвестиції	10 000,00	11 950,50	13 684,30	13 565,7	13 565,7	13 565,7	13 524,1
Оборотні активи	20 254,90	101 449,80	116 240,70	113 784,8	100 612,4	97 638,1	94 190,5
Запаси:	24,40	45,90	58,70	71,6	58,6	47,5	37,0
виробничі запаси	24,40	45,90	58,70	71,6	58,6	47,5	37,0
Дебіторська заборгованість:	8 229,90	1 316,20	35 763,20	34 067,3	21 055,1	18 089,3	16 339,7
За товари, роботи, послуги	276,50	563,70	29 736,10	29 736,1	18 862,1	13 427,8	13 427,8
За розрахунками:	0,40	27,50	50,60	48,2	65,7	69,7	68,4
- з бюджетом	0,40	27,50	50,60	48,2	65,7	69,7	68,4
Інша поточна заборгованість	7 953,00	725,00	5 976,50	4 283,0	2 127,3	4 591,8	2 843,5
Поточні фінансові інвестиції	11 998,00	100 035,50	80 270,80	79 371,8	79 371,8	79 371,8	77 700,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	2,60	5,70	30,30	161,8	20,3	21,6	5,8
- в національній валюті	2,60	5,70	30,30	161,8	20,3	21,6	5,8
Інші оборотні активи		46,50	117,70	109,2	106,6	107,9	108,0
Витрати майбутніх періодів	3,00	3,00	3,10	3,1	3,1	6 253,1	6 253,1
<b>ВАЛЮТА БАЛАНСУ</b>	<b>30 266,80</b>	<b>113 428,50</b>	<b>129 945,70</b>	<b>127 364,6</b>	<b>114 191,7</b>	<b>117 463,8</b>	<b>113 972,8</b>
Власний капітал	10 051,40	8 486,90	-20 892,70	-23 470,5	-23 697,4	-26 656,6	-30 135,9
Статутний капітал	10 050,00	10 050,00	10 050,00	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1,40	-1 563,10	-30 942,70	-33 520,5	-33 747,4	-36 706,6	-40 185,9
Довгострокові зобов'язання	0,00	0,10	50 000,00	50 000,1	50 000,1	56 250,1	56 250,1
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,00	0,10	50 000,00	50 000,1	50 000,1	56 250,1	56 250,1
Поточні зобов'язання	20 215,40	104 941,60	100 838,20	100 835,0	87 888,8	87 870,4	87 858,6
Короткострокові кредити банків	0,00	5 500,00	35 000,00	35 000,0	35 000,0	35 000,0	35 000,0
Векселі видані	193,50	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	12 008,60	4 428,30	4 428,90	4 430,3	4 428,5	4 428,7	4 429,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,00	21,40	0,20	0,0	0,0	0,0	0,0
- з бюджетом	0,00	2,40	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
- зі страхування	0,00	6,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
- з оплати праці	0,00	13,00	0,20	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	8 013,30	94 991,90	61 409,30	61 404,7	48 460,3	48 427,2	48 429,6

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

Показник	2006	2007	2008	I кв. 2009	I пів. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	208,8	810,2	487,8	77,1	223,0	244,5	275,3
Інші операційні доходи	0,0	47,5	53,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	28 194,0	17 575,1	126 814,2	20,8	12 640,1	17 159,6	17 177,5
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>28 402,8</b>	<b>18 432,8</b>	<b>127 355,5</b>	<b>97,9</b>	<b>12 863,1</b>	<b>17 404,1</b>	<b>17 452,8</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	9,8	39,4	102,1	6,2	19,3	38,3	50,1
Витрати на оплату праці	31,6	167,1	161,4	26,1	52,2	78,8	105,6
Відрахування на соціальні заходи	11,0	58,7	58,4	9,6	19,2	28,9	38,8
Амортизація	0,6	5,5	13,2	3,6	7,2	10,8	12,5
Інші операційні витрати	185,5	1 999,7	1 111,2	87,3	394,0	636,4	697,1
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	28 161,6	17 569,1	155 288,7	2 542,8	15 175,8	22 374,5	25 791,5
Надзвичайні витрати	0,0	157,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,2	0,0	0,1	0,1	0,1	0,3	0,4
<b>Разом витрати</b>	<b>28 401,4</b>	<b>19 997,3</b>	<b>156 735,1</b>	<b>2 675,7</b>	<b>15 667,8</b>	<b>23 168,0</b>	<b>26 696,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1,4</b>	<b>-1 564,5</b>	<b>-29 379,6</b>	<b>-2 577,8</b>	<b>-2 804,7</b>	<b>-5 763,9</b>	<b>-9 243,2</b>