

Рейтинговий звіт PRFG 001-013 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:	09.09.2011 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 I квартал 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	29.12.2009	13.01.2011	14.03.2011	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 I кварталу 2011 року становив понад 80% активів;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 31.03.2011 р. - (-) 35 417,3 тис. грн.);
- інформаційною закритістю та непрозорістю підприємства.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Активи	113 428,6	129 945,7	113 972,8	110 534,1	98 248,6	98 120,0
Товарно-матеріальні запаси	45,9	58,7	37,0	30,1	9,6	9,6
Дебіторська заборгованість	1 316,2	35 763,2	16 339,4	22 913,3	4 915,1	4 902,8
Довгострокові інвестиції	11 950,5	13 684,3	13 524,1	13 524,1	13 074,1	13 074,1
Поточні інвестиції	100 035,5	80 270,8	77 700,0	67 700,0	67 600,0	67 600,0
Власний капітал	8 486,9	(20 892,7)	(30 135,9)	-33 580,9	(35 178,1)	(35 417,3)
Довгострокові зобов'язання	104 941,6	50 000,0	56 250,1	56 250,1	62 500,0	62 500,0
Поточні зобов'язання	104 941,6	100 838,2	87 858,6	87 864,8	70 926,6	71 037,3

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Разом доходи	810,2	127 355,5	17 452,8	19 237,2	39 755,9	12,9
Разом витрати	2 374,2	156 735,1	26 696,0	22 682,2	44 798,1	252,1
Чистий прибуток (збиток)	(1 564,5)	(29 379,6)	(9 243,2)	(3 445,0)	(5 042,2)	(239,2)

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.

В м. Києві за результатами I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низьким розміром реальних доходів населення і неприйнятними умовами банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» несуттєво зменшилась на 128,6 тис. грн. (на 0,1%) та станом на 31.03.2011 р. становила 98 120,0 тис. грн.

Основними складовими активів виступають довгострокові та поточні фінансові інвестиції на загальну суму 80 674,1 тис. грн. або 82% валюти балансу. Дебіторська заборгованість у розмірі 4 902,8 тис. грн. (5% валюти балансу) представлена заборгованістю за реалізовані цінні папери. Витрати майбутніх періодів на кінець березня 2011 року становили 12 503,1 тис. грн. (13% валюти балансу)

Основними джерелами формування валюти балансу протягом I квартал 2011 року виступали довгострокові зобов'язання – 62 500,0 тис. грн. (заборгованість за розміщені дисконтні облигації) та поточні зобов'язання – 71 037,3 тис. грн. (переважно інші поточні зобов'язання на суму 66 597,7 тис. грн., які виникли у результаті купівлі-продажу цінних паперів). Власний капітал на кінець I кварталу 2011 року має від'ємне значення (-35 417,3 тис. грн.) і був сформований за рахунок внеску учасника в сумі 10 050,0 тис. грн. зменшений на суму непокритого збитку – 45 467,3 тис. грн. Результатом діяльності товариства у I кварталі 2011 року стало отримання чистого збитку у розмірі 239,2 тис. грн.

Станом на 31.03.2011 р. ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» не має заборгованості за банківськими кредитами.

Свідоцтвом ДКЦПФР №474/2/08 від 22.05.2008 р. зареєстровано емісію дисконтних облигацій серії А. Станом на поточну дату облигації розміщені в повному обсязі з

дисконтом 50% (заборгованість станом на 31.03.2011 р. становить 62 500,0 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	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Необоротні активи	11 975,70	13 702,00	13 529,3	13 528,7	13 075,9	13 075,5
Основні засоби	25,20	17,70	5,2	4,6	1,8	1,5
Довгострокові фінансові інвестиції	11 950,50	13 684,30	13 524,1	13 524,1	13 074,1	13 074,1
Оборотні активи	101 449,80	116 240,70	94 190,5	90 752,3	72 669,7	72 541,4
Запаси:	45,90	58,70	37,0	30,1	9,6	9,6
виробничі запаси	45,90	58,70	37,0	30,1	9,6	9,6
Дебіторська заборгованість:	1 316,20	35 763,20	16 339,7	22 913,3	4 915,1	4 902,8
За товари, роботи, послуги	563,70	29 736,10	13 427,8	2 683,5	3 320,9	3 329,5
За розрахунками:	27,50	50,60	68,4	46,4	38,7	42,2
- з бюджетом	27,50	50,60	68,4	46,4	38,7	42,2
Інша поточна заборгованість	725,00	5 976,50	2 843,5	20 183,4	1 555,5	1 531,1
Поточні фінансові інвестиції	100 035,50	80 270,80	77 700,0	67 700,0	67 600,0	67 600,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	5,70	30,30	5,8	0,9	37,0	29,0
- в національній валюті	5,70	30,30	5,8	0,9	37,0	29,0
Інші оборотні активи	46,50	117,70	108,0	108,0	107,9	0,0
Витрати майбутніх періодів	3,00	3,10	6 253,1	6 523,1	12 503,1	12 503,1
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	113 428,50	129 945,70	113 972,8	110 534,1	98 248,6	98 120,0
Власний капітал	8 486,90	(20 892,70)	(30 135,9)	(33 580,9)	(35 178,1)	(35 417,3)
Статутний капітал	10 050,00	10 050,00	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 563,10)	(30 942,70)	(40 185,9)	(43 630,9)	(45 228,1)	(45 467,3)
Довгострокові зобов'язання	0,10	50 000,00	56 250,1	56 250,1	62 500,0	62 500,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,10	50 000,00	56 250,1	56 250,1	62 500,0	62 500,0
Поточні зобов'язання	104 941,60	100 838,20	87 858,6	87 864,8	70 926,6	71 037,3
Короткострокові кредити банків	5 500,00	35 000,00	35 000,0	35 000,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	4 428,30	4 428,90	4 429,0	4 433,3	4 425,7	4 432,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:	21,40	0,20	0,0	0,0	0,0	7,3
- з бюджетом	2,40	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
- зі страхування	6,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
- з оплати праці	13,00	0,20	0,0	0,0	0,0	7,3
Інші поточні зобов'язання	94 991,90	61 409,30	48 429,6	48 431,5	66 500,9	66 597,7

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

Показник	2007	2008	2009	I кв. 2010	2010	I кв. 2011
Чистий обсяг продажу	810,2	487,8	275,3	135,7	226,2	12,9
Інші операційні доходи	47,5	53,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	17 575,1	126 814,2	17 177,5	19 101,5	39 529,7	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	18 432,8	127 355,5	17 452,8	19 237,2	39 755,9	12,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	39,4	102,1	50,1	8,9	32,7	0,4
Витрати на оплату праці	167,1	161,4	105,6	26,7	101,1	29,9
Відрахування на соціальні заходи	58,7	58,4	38,8	9,8	37,2	11,0
Амортизація	5,5	13,2	12,5	1,1	3,9	0,3
Інші операційні витрати	1 999,7	1 111,2	697,1	41,2	250,0	210,5
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	17 569,1	155 288,7	25 791,5	22 594,5	44 371,7	0,0
Надзвичайні витрати	157,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,1	0,4	0,0	1,5	0,0
Разом витрати	19 997,3	156 735,1	26 696,0	22 682,2	44 798,1	252,1
Чистий прибуток (збиток)	(1 564,5)	(29 379,6)	(9 243,2)	(3 445,0)	(5 042,2)	(239,2)