

Рейтинговий звіт PRFG 001-012 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 IV квартал та 2010 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	19.06.2009	24.09.2009	29.12.2009	13.01.2011	14.03.2011	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 2010 року становив понад 80% активів;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 31.12.2010 р. - (-)35 178,1 тис. грн.);
- інформаційною закритістю та непрозорістю підприємства.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010
Активи	113 428,6	129 945,7	117 463,8	113 972,8	98 366,4	98 248,6
Товарно-матеріальні запаси	45,9	58,7	47,5	37,0	16,2	9,6
Дебіторська заборгованість	1 316,2	35 763,2	18 089,3	16 339,4	5 212,3	4 915,1
Довгострокові інвестиції	11 950,5	13 684,3	13 565,7	13 524,1	12 824,1	13 074,1
Поточні інвестиції	100 035,5	80 270,8	79 371,8	77 700,0	67 700,0	67 600,0
Власний капітал	8 486,9	(20 892,7)	(26 656,6)	(30 135,9)	(35 014,1)	(35 178,1)
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	87 870,4	87 858,6	70 880,4	70 926,6

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010	2010
Разом доходи	810,2	127 355,5	12 863,1	17 452,8	37 129,7	39 755,9
Разом витрати	2 374,2	156 735,1	23 168,0	26 696,0	42 185,0	44 798,1
Чистий прибуток (збиток)	(1 564,5)	(29 379,6)	(5 763,9)	(9 243,2)	(4 878,1)	(5 042,2)

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 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.

Згідно даних Головного управління статистики у м. Києві, у 2010 році підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на суму 10 014,4 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 92,2% проти попереднього року. Порівняно з 2009 роком, підприємства Святошинського, Шевченківського та Дарницького районів збільшили обсяги будівельних робіт (відповідно на 49,9%, 4,2% та 1,0%). Підприємства інших семи районів знизили обсяги будівництва. За рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду у 2010 році в м. Києві введено в експлуатацію 675 житлових будинків загальною площею 1 012,3 тис. м². Це на 6,8% більше, ніж було введено в 2009 року. Протягом аналізованого періоду 2010 року будівельна галузь продовжувала знаходитися під впливом факторів обмеженого платоспроможного попиту на житлову нерухомість, незначного бюджетного фінансування будівельних робіт, зокрема у сфері житлового будівництва, значній обмеженості в доступу до кредитних коштів забудовників та покупців нерухомості. Короткострокові перспективи розвитку будівельної галузі залишаються досить стриманими. Значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проєктів.

Протягом IV кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «ДК «ПРОФІТ ГРУП» несуттєво зменшилась на 117,8 тис. грн. (на 0,1%) та станом на 31.12.2010 р. становила 98 248,6 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 4 915,1 тис. грн. (5% валюти балансу) представлена заборгованістю за реалізовані цінні папери. Витрати майбутніх періодів на кінець 2010 року становили 12 503,1 тис. грн. (13% валюти балансу)

Основними джерелами формування валюти балансу протягом IV квартал 2010 року виступали довгострокові зобов'язання – 62 500,0 тис. грн. (заборгованість за розміщені дисконтні облігації) та поточні зобов'язання – 70 926,6 тис. грн. (переважно інші поточні зобов'язання на суму 66 500,0 тис. грн., які виникли у результаті купівлі-продажу цінних паперів). Власний капітал на кінець 2010 року має від'ємне значення (-35 178,1 тис. грн.) і був сформований за рахунок внеску

учасника в сумі 10 050,0 тис. грн. зменшений на суму непокритого збитку – 45 228,1 тис. грн.

Станом на 31.12.2010 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 31.12.2010 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	30.09.2009	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010
Необоротні активи	11 975,7	13 702,0	13 572,6	13 529,3	12 826,5	13 075,9
Основні засоби	25,2	17,7	6,9	5,2	2,4	1,8
Довгострокові фінансові інвестиції	11 950,5	13 684,3	13 565,7	13 524,1	12 824,1	13 074,1
Оборотні активи	101 449,8	116 240,7	97 638,1	94 190,5	73 036,9	72 669,7
Запаси:	45,9	58,7	47,5	37,0	16,2	9,6
виробничі запаси	45,9	58,7	47,5	37,0	16,2	9,6
Дебіторська заборгованість:	1 316,2	35 763,2	18 089,3	16 339,7	5 212,3	4 915,1
За товари, роботи, послуги	563,7	29 736,1	13 427,8	13 427,8	3 316,7	3 320,9
За розрахунками:	27,5	50,6	69,7	68,4	44,5	38,7
- з бюджетом	27,5	50,6	69,7	68,4	44,5	38,7
Інша поточна заборгованість	725,0	5 976,5	4 591,8	2 843,5	1 851,1	1 555,5
Поточні фінансові інвестиції	100 035,5	80 270,8	79 371,8	77 700,0	67 700,0	67 600,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	5,7	30,3	21,6	5,8	0,9	37,0
- в національній валюті	5,7	30,3	21,6	5,8	0,9	37,0
Інші оборотні активи	46,5	117,7	107,9	108,0	107,6	107,9
Витрати майбутніх періодів	3,0	3,1	6 253,1	6 253,1	12 503,1	12 503,1
ВАЛЮТА БАЛАНСУ	113 428,5	129 945,7	117 463,8	113 972,8	98 366,4	98 248,6
Власний капітал	8 486,9	(20 892,7)	(26 656,6)	(30 135,9)	(35 014,1)	(35 178,1)
Статутний капітал	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0	10 050,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 563,1)	(30 942,7)	(36 706,6)	(40 185,9)	(45 064,1)	(45 228,1)
Довгострокові зобов'язання	0,1	50 000,0	56 250,1	56 250,1	62 500,1	62 500,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,1	50 000,0	56 250,1	56 250,1	62 500,1	62 500,0
Поточні зобов'язання	104 941,6	100 838,2	87 870,4	87 858,6	70 880,4	70 926,6
Короткострокові кредити банків	5 500,0	35 000,0	35 000,0	35 000,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	4 428,3	4 428,9	4 428,7	4 429,0	4 431,7	4 425,7
Поточні зобов'язання за розрахунками:	21,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
- з бюджетом	2,4	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
- зі страхування	6,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0
- з оплати праці	13,0	0,2	0,0	0,0	6,7	0,0
Інші поточні зобов'язання	94 991,9	61 409,3	48 427,2	48 429,6	66 437,9	66 500,9

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	9 міс. 2010	2010
Чистий обсяг продажу	810,2	487,8	244,5	275,3	177,2	226,2
Інші операційні доходи	47,5	53,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	17 575,1	126 814,2	17 159,6	17 177,5	37 129,7	39 529,7
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	18 432,8	127 355,5	17 404,1	17 452,8	37 306,9	39 755,9
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	39,4	102,1	38,3	50,1	24,7	32,7
Витрати на оплату праці	167,1	161,4	78,8	105,6	74,7	101,1
Відрахування на соціальні заходи	58,7	58,4	28,9	38,8	27,5	37,2
Амортизація	5,5	13,2	10,8	12,5	3,3	3,9
Інші операційні витрати	1 999,7	1 111,2	636,4	697,1	182,8	250,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	17 569,1	155 288,7	22 374,5	25 791,5	41 871,7	44 371,7
Надзвичайні витрати	157,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,1	0,3	0,4	0,3	1,5
Разом витрати	19 997,3	156 735,1	23 168,0	26 696,0	42 185,0	44 798,1
Чистий прибуток (збиток)	(1 564,5)	(29 379,6)	(5 763,9)	(9 243,2)	(4 878,1)	(5 042,2)