

Рейтинговий звіт GRUB 001-003 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	ТОВ «Група управління бізнесом»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні, відсоткові, забезпечені облігації
Обсяг випуску:	• серії А - 10 000 000,00 грн.; на загальну суму: 10 000 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	1 000,00 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 10 000 шт.; загальна кількість: 10 000 шт.
Відсоткова ставка:	на перший відсотковий період - 24,0% річних; на наступні відсоткові періоди – встановлюється додатково.
Термін розміщення:	з 21.06.2010 р. по 24.05.2011 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати відкритого (публічного) розміщення в ДКЦБФР та видачі Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 24.05.2015 р.
Термін погашення:	з 25.05.2015 р. по 31.05.2015 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	26.02.2010 р.
Дата оновлення:	07.10.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання :	uaBBB-
Рівень кредитного рейтингу Позичальника:	uaB
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Група управління бізнесом» за 6 міс. 2010 р., а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій 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 облігацій серії А

Дата	26.02.2010	13.07.2010	03.08.2010	07.10.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB- (попередній)	uaBBB- (попередній)	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу Позичальника

Дата	26.02.2010	13.07.2010	07.10.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaBBB характеризується ДОСТАТНЬОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності залежить від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Знак «+/-» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

Попередній кредитний рейтинг – такий кредитний рейтинг, який визначено з урахуванням можливості настання/ненастання подій, що можуть суттєво вплинути на кредитоспроможність об'єкта рейтингування. Надалі попередній кредитний рейтинг має бути підтверджений або змінений у результаті отримання додаткової інформації після настання/ненастання зазначених подій.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Група управління бізнесом» підтримується:

- наявністю поруки за випуском облігацій з боку АТ «ІМЕКСБАНК»;
- наявністю сформованого портфелю об'єктів, які знаходяться в управлінні підприємства;

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Група управління бізнесом» обмежується:

- низькими показниками ефективності фінансово-господарської діяльності Емітента;
- залежністю діяльності Емітента від стану ринку нерухомості, який перебуває в стані стагнації.

Рівень кредитного рейтингу ТОВ «Група управління бізнесом» підтримується:

- наявністю сформованого портфелю об'єктів, які знаходяться в управлінні підприємства;

Рівень кредитного рейтингу ТОВ «Група управління бізнесом» обмежується:

- низькими показниками ефективності фінансово-господарської діяльності підприємства;
- залежністю діяльності Емітента від стану ринку нерухомості, який перебуває в стані стагнації.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
Активи	6 082	10 303	10 603	18 418
Основні засоби	83	4 054	4 398	4 320
Виробничі запаси	1	4	4	3
Незавершене будівництво	3 814	4 701	4 701	6 769
Дебіторська заборгованість	2 098	1 407	1 428	1 745
Грошові кошти	67	41	26	60
Власний капітал	53	158	205	174
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	5 973	8 179	7 626	7 857

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	13 551	38 807	7 552	16 007
Валовий прибуток	13 551	38 807	7 552	16 007
Операційний прибуток	115	256	57	25
Чистий прибуток (збиток)	9	96	47	16
ЕВІТДА	117	464	572	549

Товариство з обмеженою відповідальністю «Група управління бізнесом» (далі – ТОВ «Група управління бізнесом») зареєстровано виконавчим комітетом Одеської міської ради 09 липня 2008 року. ТОВ «Група управління бізнесом» займається управлінням нерухомим майном, яке вона отримала за договорами управління майном

Згідно договорів, укладених ТОВ «Група управління бізнесом», вигодовинабувачем за ними виступає установник управління майном, тобто компанія, яка передає майно в управління. Кошти, які управитель отримує від управління майном, наприклад, орендна плата від орендарів, підлягає щомісячному перерахуванню на користь установників управління майном. При цьому із загальної суми коштів, отриманих ТОВ «Група управління бізнесом» від управління майном, утримується власна винагорода за виконання функцій з управління майном.

Укладеними договорами на управителя покладаються обов'язки по укладанню необхідних угод з підприємствами стосовно поставки комунальних послуг та інших договорів, укладення яких необхідно для належної експлуатації майна переданого в управління, отримання відповідної компенсації від орендарів за спожиті комунальні послуги тощо. Управитель майна зобов'язаний забезпечувати експлуатацію об'єктів переданих в управління, зокрема прибудинкової території, проведення поточних та аварійних ремонтів об'єктів, проведення в разі необхідності їх реконструкції тощо. Управитель має право за рахунок коштів установників управління придбавати різноманітне майно, необхідне для здійснення функцій управління (меблі, торгове обладнання тощо).

Спад на ринку нерухомості м. Одеса продовжувався в I півріччі 2010 року. Зокрема, за даними Головного управління статистики в Одеській області, у січні-червні 2010 року підприємствами, що працювали за будівельними контрактами, виконано робіт на суму 908,1 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 89,9% до обсягів будівництва у відповідному періоді минулого року. Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансування необхідного для ведення будівництва. Незважаючи на зниження цін суттєвого пожвавлення на ринку житлової нерухомості поки що не відбулося. Обсяг пропозиції на ринку значно перевищує попит, а кількість угод з купівлі-продажу нерухомості суттєво скоротилася як на первинному, так і на вторинному ринках. У подальшому, на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування, не слід очікувати на пожвавлення будівництва житлової нерухомості. У 2010 році не очікується значне збільшення угод на первинному ринку нерухомості м. Одеса, та підвищення вартості житлової нерухомості. На сьогодні найбільш ймовірними факторами пожвавлення попиту на вторинну й частково на первинну нерухомість може стати значне зниження цін на об'єкти житлової нерухомості та відновлення доступного кредитуванням.

Криза негативно позначилася також на ринку комерційної нерухомості. Припинення фінансування в умовах недостатності власних коштів змушувало

девелоперів значно скорочувати інтенсивність робіт на будівельних майданчиках або взагалі призупиняти їх. Для вже діючих об'єктів комерційної нерухомості криза на ринку проявилася в скороченні попиту на офісні та торгівельні приміщення, зростанні рівня вакантності об'єктів, скороченні орендних ставок, зміні умов договорів на користь орендарів тощо. Загалом відбувся перехід від докризового стану домінування орендодавця до ринку, на якому умови диктують орендарі.

Протягом II кварталу 2010 р. валюта балансу ТОВ «Група управління бізнесом» зросла на 7 815 тис. грн. до 18 418 тис. грн. за рахунок збільшення незавершеного будівництва та поточних фінансових інвестицій. Станом на кінець червня 2010 року активи товариства було переважно сформовано за рахунок незавершеного будівництва, основних засобів, дебіторської заборгованості та поточних фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу товариства станом на кінець аналізованого періоду виступали довгострокові зобов'язання товариства за облігаціями розміщеними в аналізованому періоді. Протягом I кварталу 2010 року чистий дохід ТОВ «Група управління бізнесом» склав 16 007,0 тис. грн. Основним джерелом доходу товариства було відшкодування вартості послуг з управління майном та комісійна винагорода. Витрати товариства протягом аналізованого періоду формувалися за рахунок витрат пов'язаних з управлінням майном. За результатами 6 міс. 2010 року товариство отримало 16 тис. грн. чистого прибутку.

ТОВ «Група управління бізнесом» здійснила випуск іменних відсоткових забезпечених облігацій на суму 10 млн. грн. з терміном обігу до 24.05.2015 р. Відсоткова ставка на перший відсотковий період запланована на рівні 24% річних. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій планується направити на будівництво частини торгівельно-офісного комплексу з вбудованими магазинами і офісами за адресою м. Одеса, вул. Пантелеймонівська, 112. Орієнтовна площа об'єкту становить 4400 м. кв. Попередня вартість робіт 35 208 (тридцять п'ять мільйонів двісті вісім тисяч гривень,00 коп.) грн.

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Згідно договору поруки, укладеним з АТ „ІМЕКСБАНК” від 29.12.2009 р. АТ „ІМЕКСБАНК” поручається перед кредиторами Товариства у повному обсязі солідарно відповідати за своєчасне виконання зобов'язань за облігаціями щодо виплати відсоткового доходу за облігаціями, їх погашенню та викупу. Кредитний рейтинг АТ «ІМЕКСБАНК», який підтримується РА «Кредит-Рейтинг», на даним момент знаходиться на рівні uaBBB-, прогноз «стабільний».

Випуск облігацій компанії був зареєстрований ДКЦПФР (тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій № 34/2/10-Т від 09 червня 2010 року). Станом на 30.06.2010 р. відбулося розміщення облігацій.

Висновки

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій ТОВ "Група управління бізнесом" підтверджено на рівні **uaBBB-**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг ТОВ "Група управління бізнесом" підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

О. В. Шубіна

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

Р.І. Смаковський

Додатки

Балансові дані ТОВ «Група управління бізнесом», тис. грн.

Актив	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	9,0	17,0	17,0	13,0
первісна вартість	9,0	17,0	17,0	17,0
знос	0,0	0,0	0,0	4,0
Незавершене будівництво	3 814,0	4 401,0	4 401,0	6 769,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	83,0	4 054,0	4 398,0	4 320,0
первісна вартість	85,0	4 263,0	4 712,0	4 748,0
знос	2,0	209,0	314,0	428,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	3 906,0	8 772,0	9 116,0	11 102,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	1,0	4,0	4,0	3,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	2 098,0	1 407,0	1 280,0	1 548
первісна вартість	2 098,0	1 407,0	1 280,0	1 548
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,0	0,0	148,0	197
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0
Поточні фінансові інвестиції	5,0	5,0	14,0	5 463
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	67,0	41,0	26,0	60
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0
Інші оборотні активи	0,0	59,0	0,0	25
Усього за розділом II	2 171,0	1 516,0	1 472,0	7 296
III. Витрати майбутніх періодів	5,0	15,0	15,0	20
Баланс	6 082,0	10 303,0	10 603,0	18 418

Балансові дані ТОВ «Група управління бізнесом» (продовження таблиці), тис. грн.

Пасив	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010
I. Власний капітал				
Статутний капітал	53,0	53,0	53,0	53,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	9,0	105,0	152,0	121,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	62,0	158,0	205,0	174,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	10 000,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	1 568,0	2 131,0	0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0
Кредиторська заборгованість за товари	5 289,0	8 179,0	7 626,0	7 857
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0
з бюджетом	34,0	17,0	0,0	0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0
зі страхування	207,0	110,0	116,0	117
з оплати праці	443,0	271,0	287,0	270
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0
Інші поточні зобов'язання	47,0	0,0	238,0	0
Усього за розділом IV	6 020,0	10 145,0	10 398,0	8 244
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0
Баланс	6 082,0	10 303,0	10 603,0	18 418

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Група управління бізнесом», тис. грн.

Стаття	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010
I. Фінансові результати				
Дохід від реалізації продукції	16 261,0	46 569,0	9 062,0	19 208
Податок на додану вартість	2 710,0	7 762,0	1 510,0	3 201
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0
Чистий дохід від реалізації продукції	13 551,0	38 807	7 552	16 007
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0
Валовий:				
прибуток	13 551,0	38 807,0	7 552,0	16 007
збиток	0,0	0,0	0,0	0
Інші операційні доходи	7,0	65,0	4,0	4
Адміністративні витрати	3 522,0	7 078,0	1 435,0	2 914
Витрати на збут	9 867,0	27 358,0	5 286,0	11 602
Інші операційні витрати	54,0	4 180,0	778,0	1 470
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	115,0	110,0	57,0	25
збиток	0,0	0,0	0,0	0
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	6,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	115,0	256,0	57,0	31
збиток	0,0	0,0	0,0	0
Податок на прибуток	106,0	160,0	10,0	15
Чистий:				
прибуток	9,0	96	47,0	16
збиток	0,0	0,0	0,0	0

