

Рейтинговий звіт GRUB 001-002 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:	13.07.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання :	uaBBB- (попередній)
Рівень кредитного рейтингу Позичальника:	uaB
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Група управління бізнесом» за 2009 рік та 3 міс. 2010 р., а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB- (попередній)	uaBBB- (попередній)
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	оновлення

Історія кредитного рейтингу Позичальника

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

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, тенденції розвитку якого є негативними.

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 підприємства від стану ринку нерухомості, тенденції розвитку якого є негативними.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
Активи	6 082	9 695	10 303	10 603
Основні засоби	83	3 689	4 054	4 398
Виробничі запаси	1	4	4	4
Незавершене виробництво	3 814	4 401	4 701	4 701
Дебіторська заборгованість	2 098	1 392	1 407	1 428
Грошові кошти	67	43	41	26
Власний капітал	53	53	158	205
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	5 973	7 317	8 179	7 626

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	13 551	38 042	38 807	7 552
Валовий прибуток	13 551	31 702	38 807	7 552
Операційний прибуток	115	110	256	57
Чистий прибуток (збиток)	9	32	96	47
ЕВІТДА	117	228	464	572

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. Станом на кінець вересня 2009 року в управлінні товариства знаходиться 13 об'єктів нерухомості, на управління якими укладено відповідні договори управління нерухомим майном. Договори укладені на строк 5 років.

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).

У I кварталі 2010 року спад у будівельній галузі Одеського регіону уповільнився, про що свідчить незначне зниження обсягів будівництва (на 2,1% до 351,4 млн. грн.). Як і раніше, більшість будівельних компаній відчують дефіцит фінансових ресурсів для проведення будівельних робіт, що пов'язано із зниженням реальних доходів населення та відсутністю доступного іпотечного кредитування. Поява нових проектів на ринку не очікується, оскільки будівельні компанії будуть намагатися добудувати в основному вже розпочаті будівництва. Залишається значний розрив між купівельною спроможністю населення і цінами на житло, у зв'язку з чим пропозиція на ринку значно перевищує попит. При цьому ціни на житло залишаються досить стабільними, зміни в той чи інший бік є незначними. У березні 2010 року на ринку житлової нерухомості спостерігалось пожвавлення, що пов'язано переважно із зниженням рівня політичної невизначеності в країні. Крім того на зростання активності на ринку нерухомості м. Одеси вплинуло і укріплення національної валюти в цей період, а також майбутній курортний сезон. В цілому перспектива розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси залишається неоднозначною, ймовірно, що застій на ринку у 2010 році продовжиться. Основним фактором який може спричинити пожвавлення попиту є значне зниження цін на об'єкти нерухомості. Спричинити відносно стрімке падіння цін може виведення

банками на ринок заставних квартир, в іншому випадку можна очікувати незначного коливання цін на житлову нерухомість та відповідно невеликої кількості угод.

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 IV кварталу 2009 р. - I кварталу 2010 р. валюта балансу ТОВ «Група управління бізнесом» зросла на 908 тис. грн. до 10 603 тис. грн. за рахунок збільшення основних засобів та незавершеного будівництва. Станом на кінець березня 2010 року активи товариства було переважно сформовано за рахунок незавершеного будівництва, основних засобів та дебіторської заборгованості товариства. Основним джерелом формування валюти балансу товариства станом на кінець аналізованого періоду виступали поточні зобов'язання, зокрема кредиторська заборгованість товариства.

Протягом I кварталу 2010 року чистий дохід ТОВ «Група управління бізнесом» склав 7 552,0 тис. грн. Основним джерелом доходу товариства було відшкодування вартості послуг з управління майном та комісійна винагорода. За результатами 3 міс. 2010 року товариство отримало 47 тис. грн. чистого прибутку. Показники рентабельності діяльності підприємства знаходяться на низькому рівні. Через особливості фінансового обліку валова рентабельність товариства дорівнювала 100%. Проте інші показники рентабельності знаходилися на рівні менше 1%. Показник EBITDA ТОВ «Група управління бізнесом» розрахований за фінансовий рік, який закінчується 31.03.2010 р., скла 572 тис. грн.

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).

Висновки

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

Рейтинг є попереднім і може бути переглянутий після надання проспекту емісії випуску облігацій.

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

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	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	9,0	17,0	17,0	17,0
первісна вартість	9,0	17,0	17,0	17,0
знос	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	3 814,0	4 401,0	4 401,0	4 401,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	83,0	3 689,0	4 054,0	4 398,0
первісна вартість	85,0	3 808,0	4 263,0	4 712,0
знос	2,0	119,0	209,0	314,0
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	8 107,0	8 772,0	9 116,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	1,0	4,0	4,0	4,0
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	1 392,0	1 407,0	1 280,0
первісна вартість	2 098,0	1 392,0	1 407,0	1 280,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	0,0	41,0	0,0	148,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	5,0	15,0	5,0	14,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	67,0	43,0	41,0	26,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	83,0	59,0	0,0
Усього за розділом II	2 171,0	1 578,0	1 516,0	1 472,0
III. Витрати майбутніх періодів	5,0	10,0	15,0	15,0
Баланс	6 082,0	9 695,0	10 303,0	10 603,0

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

Пасив	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010
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	41,0	105,0	152,0
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	94,0	158,0	205,0
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	0,0
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	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	1 568,0	2 131,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	5 289,0	6 955,0	8 179,0	7 626,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0,0
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	34,0	0,0	17,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	207,0	104,0	110,0	116,0
з оплати праці	443,0	258,0	271,0	287,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	47,0	2 284,0	0,0	238,0
Усього за розділом IV	6 020,0	9 601,0	10 145,0	10 398,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	6 082,0	9 695,0	10 303,0	10 603,0

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

Стаття	2008	9 міс. 2009	2009	3 міс. 2010
I. Фінансові результати				
Дохід від реалізації продукції	16 261,0	38 042,0	46 569,0	9 062,0
Податок на додану вартість	2 710,0	6 340,0	7 762,0	1 510,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід від реалізації продукції	13 551,0	31 702,0	38 807	7 552
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовий:				
прибуток	13 551,0	31 702,0	38 807,0	7 552,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	7,0	55,0	65,0	4,0
Адміністративні витрати	3 522,0	5 564,0	7 078,0	1 435,0
Витрати на збут	9 867,0	23 927,0	27 358,0	5 286,0
Інші операційні витрати	54,0	2 156,0	4 180,0	778,0
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	115,0	110,0	110,0	57,0
збиток	0,0	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	0,0
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	110,0	256,0	57,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	106,0	78,0	160,0	10,0
Чистий:				
прибуток	9,0	32,0	96	47,0
збиток	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Елементи операційних витрат				
Матеріальні витрати	3 203,0	7 438,0	10 520,0	3 256,0
Витрати на оплату праці	2 426,0	3 602,0	4 556,0	957,0
Відрахування на соціальні заходи	874,0	1 295,0	1 635,0	344,0
Амортизація	2,0	118,0	208,0	105,0
Інші операційні витрати	6 938,0	19 194,0	21 697,0	2 827,0
Разом	13 443,0	31 647,0	38 616,0	7 499,0

