

**Рейтинговий звіт GRUB 001-001  
про визначення кредитного рейтингу  
боргового зобов'язання**

Об'єкт рейтингування:	ТОВ «Група управління бізнесом»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Рейтингова дія:	<b>визначення</b>
Дата визначення:	<b>26.02.2010 р.</b>
Рівень кредитного рейтингу Позичальника:	<b>uaB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Група управління бізнесом» за 2008 та 9 міс. 2009 року, 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 Позичальника

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

Позичальник або окремий 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.

**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
Активи	6 082	9 695
Основні засоби	83	3 689
Виробничі запаси	1	4
Незавершене виробництво	3 814	4 401
Дебіторська заборгованість	2 098	1 392
Грошові кошти	67	43
Власний капітал	53	53
Короткострокові кредити банків	0	0
Кредиторська заборгованість	5 973	7 317

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	13 551	38 042
Валовий прибуток	13 551	31 702
Операційний прибуток	115	110
Чистий прибуток (збиток)	9	32
ЕВІТДА	117	228

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. Зазначені 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).

Будівельна галузь, як і економіка в цілому, протягом останніх років демонструвала високі темпи зростання. У 2008 році загальноекономічна криза внесла серйозні корективи в розвиток будівельного ринку України, що, насамперед, позначилось на обсягах капіталовкладень, а отже, і на обсягах виконаних будівельно-монтажних робіт. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Темпи скорочення обсягу виконаних будівельно-монтажних робіт були значними. По Одеській області за результатами 2009 року обсяг виконаних будівельно-монтажних робіт скоротився на 42,3%.

Основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Угоди на первинному ринку відбуваються здебільшого за об'єктами, де більш менш активно ведуться будівельні роботи. Наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт

можуть виступати кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені.

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 2008р. та 9 міс. 2009 р. валюта балансу ТОВ «Група управління бізнесом» досягла розміру 9 695 тис. грн., зокрема зростання на 3 613 тис. протягом 9 міс. 2009 року. Станом на кінець вересня 2009 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 аналізованого періоду спостерігалось збільшення обсягу чистого доходу ТОВ «Група управління бізнесом». За результатами 9 міс. 2009 року чистий дохід товариства склав 31,7 млн. грн. Основним джерелом доходу товариства було відшкодування вартості послуг з управління майном та комісійна винагорода. 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%. ЕБІТДА ТОВ «Група управління бізнесом» розрахована за 9 міс. 2009 року склала 228 тис. грн. Через відсутність у товариства боргових фінансових зобов'язань боргове навантаження ТОВ «Група управління бізнесом» знаходиться на низькому рівні.

ТОВ «Група управління бізнесом» планує здійснити випуск іменних відсоткових забезпечених облігацій на суму 10 млн. грн. з терміном обігу до 14.04.2015 р. Відсоткова ставка на перший відсотковий період запланована на рівні 24% річних.

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято Загальними зборами учасників ТОВ "Група управління бізнесом" (Протокол № б/н від 01 грудня 2009 року).

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.

Джерелами погашення облігацій та виплати відсоткового доходу за ними будуть виступати кошти Товариства отримані в результаті господарської діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Відсоткова ставка у перший відсотковий період встановлюється у розмірі **24 % (двадцять чотири)** річних. Відсотковий дохід по облігаціях нараховуються відповідно до відсоткових періодів. Дохід за останній, п'ятий, відсотковий період сплачується одночасно з погашенням облігацій.

Відсоткові ставки за облігаціями на другий, третій, четвертий та п'ятий відсоткові періоди встановлюються до 16.03.2011 р., 16.03.2012 р., 16.03.2013 р., 16.03.2014 р. відповідно (у розмірі не нижче 8 відсотків річних)

Погашення облігацій відбувається протягом семи календарних днів. Дата початку погашення облігацій: 15.04.2015 р. Дата закінчення погашення облігацій: 21.04.2015 р.

Облігації випускаються з додатковим забезпеченням. Згідно договору поруки, укладеним з АТ „ІМЕКСБАНК” від 29.12.2009 р. АТ „ІМЕКСБАНК” (м. Одеса, проспект Гагаріна, 12-а, код ЄДРПОУ - 20971504 дата проведення державної реєстрації - 29.03.1994 р.) 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».

Відповідальність Поручителя перед кредиторами обмежується сплатою суми у розмірі 10 000 000,00 (десять мільйонів) грн. при погашенні, викупу облігацій та сплатою відсоткового доходу за облігаціями у розмірі 24 (двадцять чотири) % річних за перший відсотковий період та відсотковий дохід за облігаціями за другим, третім, четвертим та п'ятим відсотковими періодами, який встановлюється відповідно до порядку, який визначено у Проспекті емісії облігацій Емітента.

У разі порушення, невиконання чи неналежного виконання, Емітентом основного зобов'язання (відмови або прострочення виплати процентного доходу за облігаціями, відмови або прострочення терміну погашення облігацій тощо), кредитор звертається до Поручителя з письмовою вимогою про виконання основного зобов'язання.

З кожним кредитором Емітента, який висловив намір на укладання відповідного договору поруки, Поручитель зобов'язується укласти окремий договір поруки.

## Висновки

За результатами аналізу кредитний рейтинг ТОВ "Група управління бізнесом" визначено на рівні **aaB**, 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
<b>I. Необоротні активи</b>		
Нематеріальні активи:		
залишкова вартість	9,0	17,0
первісна вартість	9,0	17,0
знос	0,0	0,0
Незавершене будівництво	3 814,0	4 401,0
Основні засоби:		
залишкова вартість	83,0	3 689,0
первісна вартість	85,0	3 808,0
знос	2,0	119,0
Довгострокові фінансові інвестиції:		
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>3 906,0</b>	<b>8 107,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>		
Запаси:		
виробничі запаси	1,0	4,0
незавершене виробництво	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0
товари	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:		
чиста реалізаційна вартість	2 098,0	1 392,0
первісна вартість	2 098,0	1 392,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:		
з бюджетом	0,0	41,0
за виданими авансами	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	5,0	15,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:		
в національній валюті	67,0	43,0
в іноземній валюті	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	83,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>2 171,0</b>	<b>1 578,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>5,0</b>	<b>10,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>6 082,0</b>	<b>9 695,0</b>

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

Пасив	31.12.2008	30.09.2009
<b>I. Власний капітал</b>		
Статутний капітал	53,0	53,0
Пайовий капітал	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	9,0	41,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>62,0</b>	<b>94,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>		
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>		
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>		
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	5 289,0	6 955,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0
з одержаних авансів	0,0	0,0
з бюджетом	34,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0
зі страхування	207,0	104,0
з оплати праці	443,0	258,0
з учасниками	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	47,0	2 284,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>6 020,0</b>	<b>9 601,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>6 082,0</b>	<b>9 695,0</b>

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

Стаття	2008	9 міс. 2009
<b>I. Фінансові результати</b>		
Дохід від реалізації продукції	16 261,0	38 042,0
Податок на додану вартість	2 710,0	6 340,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>13 551,0</b>	<b>31 702,0</b>
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0
<b>Валовий:</b>		
<b>прибуток</b>	<b>13 551,0</b>	<b>31 702,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	7,0	55,0
Адміністративні витрати	3 522,0	5 564,0
Витрати на збут	9 867,0	23 927,0
Інші операційні витрати	54,0	2 156,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>		
<b>прибуток</b>	<b>115,0</b>	<b>110,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>		
<b>прибуток</b>	<b>115,0</b>	<b>110,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Податок на прибуток	106,0	78,0
<b>Чистий:</b>		
<b>прибуток</b>	<b>9,0</b>	<b>32,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>II. Елементи операційних витрат</b>		
Матеріальні витрати	3 203,0	7 438,0
Витрати на оплату праці	2 426,0	3 602,0
Відрахування на соціальні заходи	874,0	1 295,0
Амортизація	2,0	118,0
Інші операційні витрати	6 938,0	19 194,0
<b>Разом</b>	<b>13 443,0</b>	<b>31 647,0</b>

## Дані звіту про рух грошових коштів ТОВ «Група управління бізнесом», тис. грн.

Стаття	2008	
	надходження	видаток
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>		
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	115	0
Коригування на:		
амортизацію необоротних активів	2	x
Витрати на сплату відсотків	0	x
Прибуток (збиток) від операційної діяльності до зміни в чистих оборотних активах	117	0
Зменшення (збільшення):		
оборотних активів	0	2 099
витрат майбутніх періодів	0	5
Збільшення (зменшення):		
поточних зобов'язань	6 020	0
доходів майбутніх періодів	0	0
Грошові кошти від операційної діяльності	4033	0
Сплачені:		
відсотки	x	0
податки на прибуток	x	106
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3 927</b>	<b>0</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>		
Реалізація:		
фінансових інвестицій	0	x
необоротних активів	0	x
Отримані:		
відсотки	0	x
Придбання:		
фінансових інвестицій	x	0
необоротних активів	x	3 908
Інші платежі	x	5
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>0</b>	<b>3 913</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>		
Надходження власного капіталу	53	x
Отримання позики	0	x
Інші надходження	0	x
Погашення позик	x	0
Сплачені дивіденди	x	0
Інші платежі	x	0
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>53</b>	<b>0</b>
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	<b>67</b>	<b>0</b>
Залишок коштів на початок року	0	x
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	0	0
Залишок коштів на кінець року	67	0



