

Рейтинговий звіт GRUB 001-006 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:	28.12.2011 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 I півріччя 2011 року (за даними www.stockmarket.gov.ua).

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	16.12.2010	14.03.2011	28.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB- (попередній)	uaBBB- (попередній)	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Історія кредитного рейтингу Позичальника

Дата	26.02.2010	13.07.2010	16.12.2010	14.03.2011	28.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	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;
- збереженням складної ситуації на ринку комерційної нерухомості України.

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;
- збереженням складної ситуації на ринку комерційної нерухомості України.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.06.2011
Активи	6 082	10 303	10 603	18 418	27 630	29 927	36 405
Основні засоби	83	4 054	4 398	4 320	14 656	10 255	10 623
Виробничі запаси	1	4	4	3	0	3	4
Незавершені капітальні інвестиції	3 814	4 701	4 701	6 769	14 565	18 101	22 648
Дебіторська заборгованість	2 098	1 407	1 428	1 745	1 664	945	2 553
Грошові кошти	67	41	26	60	53	67	33
Власний капітал	53	158	205	174	10 307	10 376	10 485
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	5 973	8 179	7 626	7 857	7 323	9 551	15 920

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010	2010	6 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	13 551	38 807	7 552	16 007	26 397	37 160	47 557
Валовий прибуток	13 551	38 807	7 552	16 007	26 397	37 160	9 131
Операційний прибуток	115	256	57	25	207	410	114
Чистий прибуток (збиток)	9	96	47	16	199	268	109
ЕВІТДА (за 12 місяців)	117	464	572	549	554	890	450

Резюме

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).

Протягом I півріччя 2011 року валюта балансу ТОВ «Група управління бізнесом» зросла на 6 478,0 тис. грн. до 36 405,0 тис. грн. за рахунок збільшення дебіторської заборгованості в активах та кредиторської заборгованості в пасиві. Станом на кінець червня 2011 року активи товариства було переважно сформовано за рахунок необоротних активів, які станом на 30.06.2011 р. склали 33 279 тис. грн. і протягом аналізованого періоду зросли на 4 911 тис. грн. та були сформовані за рахунок основних засобів залишковою вартістю обсягом 10 623 тис. грн., вартості незавершеного будівництва загальним обсягом 22 648 тис. грн. та нематеріальних активів обсягом 8 тис. грн. За статтею «незавершене будівництво» товариство обліковує витрати за проектом будівництва двохсекційного 16-ти поверхового житлового будинку з паркінгом по вул. Пантелеймонівська, 112 в м. Одеса загальною площею 14 тис. кв. м. за яким ТОВ «Група управління бізнесом» виступає інвестором.

Оборотні активи підприємства станом на 30.06.2011 р. склали 3 109 тис. грн. і протягом аналізованого періоду збільшилися на 1 567 тис. грн., головним чином за рахунок збільшення обсягу дебіторської заборгованості. На кінець I півріччя 2011 року оборотні активи підприємства було сформовано за рахунок:

- дебіторської заборгованості контрагентів обсягом 1 146 тис. грн.;
- дебіторської заборгованості бюджету обсягом 995 тис. грн.;

- грошових коштів (33,0 тис. грн.) та інших оборотних активів (519,0 тис. грн.).

Основним джерелом формування валюти балансу товариства на кінець аналізованого періоду виступали поточні зобов'язання, які переважно сформовані з кредиторської заборгованості контрагентам загальним обсягом 15 631 тис. грн. Довгострокові зобов'язання товариства сформовані розміщеними облігаціями обсягом 10 000,0 тис. грн.

Основним джерелом доходу товариства було здавання в оренду власного нерухомого майна. Витрати товариства протягом аналізованого періоду формувалися за рахунок витрат пов'язаних з управлінням майном. За результатами I півріччя 2011 року товариство отримало 109 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.

Випуск облігацій компанії був зареєстрований ДКЦПФР (Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій № 34/2/10 від 09 червня 2010 року). Станом на поточну дату облігації розміщено в повному обсязі.

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

А. М. Коноплястий

Начальник відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів

І. І. Пузенко

Додатки

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

Актив	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.06.2011
I. Необоротні активи							
Нематеріальні активи:							
залишкова вартість	9,0	17,0	17,0	13,0	12,0	12,0	8,0
первісна вартість	9,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0
знос	0,0	0,0	0,0	4,0	5,0	5,0	9,0
Незавершене будівництво	3 814,0	4 401,0	4 401,0	6 769,0	14 656,0	18 101,0	22 648,0
Основні засоби:							
залишкова вартість	83,0	4 054,0	4 398,0	4 320,0	8 728,0	10 255,0	10 623,0
первісна вартість	85,0	4 263,0	4 712,0	4 748,0	9 273,0	10 931,0	11 593,0
знос	2,0	209,0	314,0	428,0	545,0	676,0	970,0
Довгострокові фінансові інвестиції:							
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	3 906,0	8 772,0	9 116,0	11 102,0	23 305,0	28 368,0	33 279,0
II. Оборотні активи							
Запаси:							
виробничі запаси	1,0	4,0	4,0	3,0	0,0	3,0	4,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	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	1 548,0	1 479,0	308,0	1 146,0
первісна вартість	2 098,0	1 407,0	1 280,0	1 548,0	1 479,0	308,0	1 146,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:							
з бюджетом	0,0	0,0	148,0	197	185,0	637,0	995,0
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	412,0
Поточні фінансові інвестиції	5,0	5,0	14,0	5 463,0	2 449,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:							
в національній валюті	67,0	41,0	26,0	60,0	53,0	67,0	33,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	59,0	0,0	25,0	53,0	527,0	519,0
Усього за розділом II	2 171,0	1 516,0	1 472,0	7 296,0	139,0	1 542,0	3 109,0
III. Витрати майбутніх періодів	5,0	15,0	15,0	20,0	20,0	17,0	17,0
Баланс	6 082,0	10 303,0	10 603,0	18 418,0	27 630,0	29 927,0	36 405,0

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

Пасив	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010	31.12.2010	30.06.2011
I. Власний капітал							
Статутний капітал	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	9 950,0	9 950,0	9 950,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	9,0	105,0	152,0	121,0	304,0	373,0	482,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	62,0	158,0	205,0	174,0	10 307,0	10 376,0	10 485,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів							
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання							
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	0,0	0,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0
IV. Поточні зобов'язання							
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	1 568,0	2 131,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари	5 289,0	8 179,0	7 626,0	7 857,0	6 671,0	9 230,0	15 631,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	34,0	17,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	207,0	110,0	116,0	117,0	190,0	47,0	27,0
з оплати праці	443,0	271,0	287,0	270,0	462,0	274,0	262,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	47,0	0,0	238,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом IV	6 020,0	10 145,0	10 398,0	8 244,0	7 323,0	9 551,0	15 920,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	6 082,0	10 303,0	10 603,0	18 418,0	27 630,0	29 927,0	36 405,0

