

## Рейтинговий звіт GRUB 001-004 short 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:	<b>оновлення</b>
Дата визначення:	<b>26.02.2010 р.</b>
Дата оновлення:	<b>16.12.2010 р.</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання :	<b>uaBBB-</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 III квартал 2010 року та 9 міс. 2010 року загалом, 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	16.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB- (попередній)	uaBBB- (попередній)	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

### Історія кредитного рейтингу Позичальника

Дата	26.02.2010	13.07.2010	07.10.2010	16.12.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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 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.

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	30.09.2010
Активи	6 082	10 303	10 603	18 418	27 630
Основні засоби	83	4 054	4 398	4 320	14 656
Виробничі запаси	1	4	4	3	0
Незавершене будівництво	3 814	4 701	4 701	6 769	14 565
Дебіторська заборгованість	2 098	1 407	1 428	1 745	1 664
Грошові кошти	67	41	26	60	53
Власний капітал	53	158	205	174	10 307
Короткострокові кредити банків	0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість	5 973	8 179	7 626	7 857	7 323

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

Показник	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	13 551	38 807	7 552	16 007	26 397
Валовий прибуток	13 551	38 807	7 552	16 007	26 397
Операційний прибуток	115	256	57	25	207
Чистий прибуток (збиток)	9	96	47	16	199
ЕВІТДА	117	464	572	549	554

## 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).

Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами Одеської області, за січень–серпень 2010р. склав 1366,9 млн. грн., що у порівнянні з відповідним періодом минулого року менше на 8,3%. 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. Загалом у порівнянні з попередніми періодами відбувається поступове покращення ситуації, зокрема у сфері кредитування, проте загалом ситуація, як і раніше, залишається складною. На первинному ринку динаміка продажів значною мірою залежить від стану виконання будівельних робіт за конкретним проектом. Продажі за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та роботи за якими тривають активно, йдуть відносно жваво. Проекти за якими роботи зупинено або де роботи тривають досить мляво обмежені в увазі платоспроможних покупців. Загалом у порівнянні з минулим роком відбулося зростання кількості продажів на ринку первинної нерухомості. Перспективи розвитку будівельної галузі до кінця 2010 року, як і раніше, залишаються досить стриманими. З великою вірогідністю можна прогнозувати збереження тенденції до скорочення відставання показника виконаних будівельних робіт поточного року від попереднього. Проте значне зростання обсягів виконуваних будівельних робіт можливе після зростання

купівельної спроможності населення, значного покращення банками умов іпотечного кредитування, стабільного бюджетного фінансування інфраструктурних проектів. Вірогідність реалізації сукупності зазначених факторів до кінця 2010 року в цілому є невисокою.

Протягом III кварталу 2010 р. валюта балансу ТОВ «Група управління бізнесом» зросла на 9 212,0 тис. грн. до 27 630,0 тис. грн. за рахунок збільшення незавершеного будівництва. Станом на кінець вересня 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. Протягом 9 місяців 2010 року чистий дохід ТОВ «Група управління бізнесом» склав 26 397,0 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 9 міс. 2010 року товариство отримало 199,0 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 даний 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 облігацій поточку дату облігації розміщено.

## 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. К. Самойлова*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Провідний фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*Т.О. Гулик*



## **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
<b>I. Необоротні активи</b>					
Нематеріальні активи:					
залишкова вартість	9,0	17,0	17,0	13,0	12,0
первісна вартість	9,0	17,0	17,0	17,0	17,0
знос	0,0	0,0	0,0	4,0	5,0
Незавершене будівництво	3 814,0	4 401,0	4 401,0	6 769,0	14 656,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	83,0	4 054,0	4 398,0	4 320,0	8 728,0
первісна вартість	85,0	4 263,0	4 712,0	4 748,0	9 273,0
знос	2,0	209,0	314,0	428,0	545,0
Довгострокові фінансові інвестиції:					
за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>3 906,0</b>	<b>8 772,0</b>	<b>9 116,0</b>	<b>11 102,0</b>	<b>23 305,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси:					
виробничі запаси	1,0	4,0	4,0	3,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	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
первісна вартість	2 098,0	1 407,0	1 280,0	1 548,0	1 479,0
резерв сумнівних боргів	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
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні фінансові інвестиції	5,0	5,0	14,0	5 463,0	2 449,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	67,0	41,0	26,0	60,0	53,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	59,0	0,0	25,0	53,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>2 171,0</b>	<b>1 516,0</b>	<b>1 472,0</b>	<b>7 296,0</b>	<b>139,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>5,0</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>6 082,0</b>	<b>10 303,0</b>	<b>10 603,0</b>	<b>18 418,0</b>	<b>27 630,0</b>

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

<b>Пасив</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.03.2010</b>	<b>30.06.2010</b>	<b>30.09.2010</b>
<b>I. Власний капітал</b>					
Статутний капітал	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	9 950,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	9,0	105,0	152,0	121,0	304,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>62,0</b>	<b>158,0</b>	<b>205,0</b>	<b>174,0</b>	<b>10 307,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>					
Довгострокові кредити банків	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
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>					
Короткострокові кредити банків	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
Векселі видані	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
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	34,0	17,0	0,0	0,0	0,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	207,0	110,0	116,0	117,0	190,0
з оплати праці	443,0	271,0	287,0	270,0	462,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	47,0	0,0	238,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>6 020,0</b>	<b>10 145,0</b>	<b>10 398,0</b>	<b>8 244,0</b>	<b>7 323,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>6 082,0</b>	<b>10 303,0</b>	<b>10 603,0</b>	<b>18 418,0</b>	<b>27 630,0</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

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

Стаття	2008	2009	3 міс. 2010	6 міс. 2010	9 міс. 2010
<b>I. Фінансові результати</b>					
Дохід від реалізації продукції	16 261,0	46 569,0	9 062,0	19 208,0	31 676,0
Податок на додану вартість	2 710,0	7 762,0	1 510,0	3 201,0	5 279,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>13 551,0</b>	<b>38 807,0</b>	<b>7 552,0</b>	<b>16 007,0</b>	<b>26 397,0</b>
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Валовий:</b>					
<b>прибуток</b>	<b>13 551,0</b>	<b>38 807,0</b>	<b>7 552,0</b>	<b>16 007,0</b>	<b>26 397,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	7,0	65,0	4,0	4,0	5,0
Адміністративні витрати	3 522,0	7 078,0	1 435,0	2 914,0	4 972,0
Витрати на збут	9 867,0	27 358,0	5 286,0	11 602,0	18 379,0
Інші операційні витрати	54,0	4 180,0	778,0	1 470,0	2 844,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>					
<b>прибуток</b>	<b>115,0</b>	<b>110,0</b>	<b>57,0</b>	<b>25,0</b>	<b>207,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	6,0	7,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>					
<b>прибуток</b>	<b>115,0</b>	<b>256,0</b>	<b>57,0</b>	<b>31,0</b>	<b>214,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Податок на прибуток	106,0	160,0	10,0	15,0	15,0
<b>Чистий:</b>					
<b>прибуток</b>	<b>9,0</b>	<b>96</b>	<b>47,0</b>	<b>16,0</b>	<b>199,0</b>
<b>збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

