

## Рейтинговий звіт KRBI 001-001

### Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Круг-будінвест»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Серії:	A, B, C
Номинальний обсяг випуску:	24 150 450,78 грн., у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"><li>• серії A – 19 626 233,62 грн.;</li><li>• серії B – 1 544 717,16 грн.;</li><li>• серії C – 2 979 500,00 грн.</li></ul>
Номинальна вартість однієї облигації:	• серій A, B – 32,83 грн. • серії C – 25,25 грн.
Кількість облигацій:	762 866 штук, у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"><li>• серії A – 597 814 штук;</li><li>• серії B – 47 052 штуки;</li><li>• серії C – 118 000 штук</li></ul>
Термін розміщення:	з 17.03.2008 р. по 21.03.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій по 10.03.2011 р.
Термін погашення:	з 11.03.2011 р. по 11.05.2011 р.
Рейтингова дія:	<b>визначення</b>
Дата:	<b>31.01.2008</b>
Кредитний рейтинг:	<b>uaBBB</b>
Прогноз кредитного рейтингу:	<b>стабільний</b>

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Круг-будінвест» за 2006 рік та 9 місяців 2007 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно 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

Дата	31.01.2008
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

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.

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Круг-будінвест» підтримується:**

- входженням Емітента до складу групи компаній «Круг», яка має досвід діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: введено в експлуатацію 3 будинки загальною площею 15,6 тис. кв. м, один з яких фінансувався за рахунок випуску цільових облігацій, на сьогодні погашених (власникам передано квартири загальною площею 7 129,32 кв. м); ще одна будівля загальною площею 7,1 тис. кв. м перебуває на етапі підписання Акта введення в експлуатацію;
- наявністю у власності групи компаній виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях;

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Круг-будінвест» обмежується:**

- виключною залежністю Емітента від групи компаній «Круг», а також чутливістю до перерозподілу грошових потоків всередині групи компаній без урахування інтересів Емітента;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та, зокрема, із залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	30.09.2007
Актив	370,5	2 643,4
Власний капітал	13,9	2 070,4
Дебіторська заборгованість	51,2	930,9
Кредиторська заборгованість	0,0	444,4
Основні засоби	306,3	398,6
Незавершене будівництво	0,0	907,2

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

Показник	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0
Валовий прибуток	0,0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	0,0	(-) 4,0	(-) 35,6
Чистий прибуток (збиток)	0,0	(-) 4,0	74,4

## Зміст повного рейтингового звіту

РЕЗЮМЕ.....	6
<b>1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «КРУГ-БУДІНВЕСТ».....</b>	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
1.1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «КРУГ-БУДІНВЕСТ» .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
1.2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ГРУПУ КОМПАНІЙ «КРУГ» .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
1.2.1. Інформація про Засновника ТОВ «Круг-будінвест» – ТОВ «Нікос».....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.3. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОРГАНИ УПРАВЛІННЯ ТОВ «КРУГ-БУДІНВЕСТ» .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
<b>2. ОГЛЯД ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЕМІТЕНТА.....</b>	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
2.1. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ЕКОНОМІКО-ПРАВОВОГО СЕРЕДОВИЩА....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
2.1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості м. Черкас та Черкаської області, динаміка та тенденції розвитку.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.1.2. Юридичні аспекти із залучення коштів для здійснення фінансування будівництва ...	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНУ ДІЯЛЬНІСТЬ ТОВ «КРУГ-БУДІНВЕСТ» .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
2.2.1. Інформація про Підприємця ТОВ «Круг-будінвест» – ТОВ «Круг-С» ....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>3. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ.....</b>	<b>8</b>
3.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАПЛАНОВАНИЙ ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ.....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
<b>4. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «КРУГ-БУДІНВЕСТ» .....</b>	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
4.1. АНАЛІЗ БАЛАНСОВИХ ДАНИХ.....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
4.2. АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
<b>ВИСНОВОК .....</b>	<b>10</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
Додаток до рейтингового звіту №1 .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
Додаток до рейтингового звіту №2 .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
Додаток до рейтингового звіту №3 .....	13
Додаток до рейтингового звіту №4.....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>

## Резюме

ТОВ «Круг-будінвест» зареєстровано Виконавчим комітетом Черкаської міської ради 17.02.2006 р. Компанія здійснює діяльність, пов'язану з організацією будівництва об'єктів нерухомості для продажу чи здавання в оренду на ринку нерухомості м. Черкас, на якому спостерігається зростання цін та попиту протягом останніх п'яти років.

Емітент належить до групи компаній «Круг», яка здійснює свою діяльність у різних сферах, у тому числі й інвестиційно-будівельній. До групи компаній входить 30 підприємств, що надають послуги з будівництва та реконструкції існуючих об'єктів, виконують спеціальні види будівельних робіт, надають послуги з проектування, здійснюють виробництво і реалізацію металопластикових виробів та будівельних матеріалів, займаються вантажними автотранспортними перевезеннями тощо. Виробничі потужності групи компаній та її структурних підрозділів дозволяють здійснювати практично повний цикл будівництва – проектування, проведення будівельно-монтажних та спеціальних видів робіт, а також забезпечувати будівництво власними будматеріалами.

Управляючою компанією групи, яка володіє частками у статутних фондах підприємств групи, є ТОВ «Нікос». Активи зазначеної компанії зросли протягом 2003-2006 рр. та 9 місяців 2007 року до 72,4 млн. грн., їх основне зростання відбулось у 2006 році переважно в результаті збільшення обсягів основних фондів, які були запущені в дію та зростання обсягів незавершеного будівництва. Протягом 2003-2005 рр. основним джерелом фінансування діяльності підприємства були власні кошти, у 2006 році компанія диверсифікувала джерела фінансування, а саме залучила кошти за банківськими кредитами (як довгостроковими, так і поточними) та здійснила випуск цільових облігацій обсягом 9,6 млн. грн., які на сьогодні згідно з випискою з депозитарію ВАТ «МФС» погашені.

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «Нікос» протягом аналізованого періоду була прибутковою. Чисті обсяги продажів формуються за рахунок реалізації приміщень у новозбудованих та введених в експлуатацію будинках, витрати компанії переважно складаються з собівартості реалізованих приміщень та обслуговування банківських кредитів. Чистий прибуток за результатами 9 місяців 2007 року склав 0,1 млн. грн., проте показник EBITDA за аналогічний період становив 1,4 млн. грн., що свідчить про загалом задовільні результати роботи компанії.

ТОВ «Круг-будінвест» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше (на правах Замовника та Інвестора) здійснює реалізацію проекту будівництва житлового будинку підвищеної поверховості поз. 9/3 з вбудовано-прибудованими приміщеннями (I черга будівництва) по вул. Б. Вишневецького, 70 (буд. номер №78) у м. Черкасах.

З метою реалізації проекту будівництва ТОВ «Круг-будінвест» отримало в оренду земельну ділянку площею 3,6858 га та затвердило проектно-дозвільну документацію. Підрядником будівництва виступає ТОВ «Круг-С», з яким Замовник

уклав Договір № 10-2007 від 01.03.2007 р. ТОВ «Круг-С» входить до групи компаній «Круг» та має 8-річний досвід виконання будівельних робіт, протягом останніх 5 років підприємством було введено в експлуатацію 3 житлові будинки загальною площею 15,6 тис. кв. м, ще один будинок загальною площею 7,1 тис. кв. м перебуває на етапі підписання Акта введення в експлуатацію

Орієнтовна вартість проекту складає 24,2 млн. грн., станом на 10.01.2008 р. підприємством здійснено фінансування проекту у розмірі 2,9 млн. грн., що складає 12,1% кошторисної вартості об'єкта. Наразі на об'єкті виконуються підготовчі роботи, запланований термін введення в експлуатацію – II квартал 2010 року.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва житлового будинку по вул. Б. Вишневецького, 70 (буд. номер №78) у м. Черкасах, ТОВ «Круг-будінвест» планує здійснити емісію цільових облигацій загальною номінальною вартістю 24 150 450,78 грн., які є предметом рейтингування. Погашення однієї облигації відповідної серії відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир (серія А), приміщень нежитлового призначення (серія В) та парковочних місць (серія С). Після введення в експлуатацію будинку та у разі розміщення всіх облигацій компанія має передати їх власникам 7 628,66 кв. м, з яких площа квартир – 5 978,14 кв. м, площа приміщень нежитлового призначення – 470,52 кв. м, площа парковочних місць – 1 180,00 кв. м. У разі розміщення 100% облигацій власникам буде передано 100% корисної площі житлових та нежитлових приміщень, а також 100% машино-місць паркінгу в зазначеному житловому будинку.

Активи ТОВ «Круг-будінвест» зросли з 370,5 тис. грн. на 31.12.2006 р. до 2 643,4 тис. грн. на 30.09.2007 р., що відбулося в результаті активізації інвестиційно-будівельної діяльності компанії, а саме реалізації проекту будівництва житлового будинку по вул. Б. Вишневецького, 70 у м. Черкасах. Основним джерелом поповнення обігових коштів та здійснення капіталовкладень у будівництво на сьогодні є власні кошти компанії, які складають 78,3% пасивів (2 070,4 тис. грн.). Сума нерозподіленого прибутку на 30.09.2007 р. складає 70,4 тис. грн.

Протягом 2006 року фінансово-господарська діяльність компанії була збитковою, у 2007 році підприємство провело дооцінку основних засобів, що було віднесено до інших доходів, в результаті, за підсумком 9 місяців 2007 року компанія отримала прибуток обсягом 74,4 тис. грн. Витрати товариства складаються переважно з поточних загальногосподарських витрат. Дохід від основної діяльності буде відображений у фінансовій звітності після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, що, очікувано, призведе до збільшення прибутків товариства.

## Аналіз емісії боргових інструментів

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято Вищим органом ТОВ «Круг-будінвест», Протокол № 1-О від 23.10.2007 р.

Раніше Емітент не здійснював розміщення облігацій.

### Параметри випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні цільові
Серії:	А, В, С
Номінальний обсяг випуску:	24 150 450,78 грн., у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 19 626 233,62 грн.;</li><li>• серії В – 1 544 717,16 грн.;</li><li>• серії С – 2 979 500,00 грн.</li></ul>
Номінальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій А, В – 32,83 грн.</li><li>• серії С – 25,25 грн.</li></ul>
Кількість облігацій:	762 866 штук, у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 597 814 штук;</li><li>• серії В – 47 052 штуки;</li><li>• серії С – 118 000 штук</li></ul>
Термін розміщення:	з 17.03.2008 р. по 21.03.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 10.03.2011 р.
Термін погашення:	з 11.03.2011 р. по 11.05.2011 р.
Форма існування:	бездокументарна

*Джерело: ТОВ «Круг-будінвест»*

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом для автотранспорту по вул. Байди Вишневецького, 70 (буд. номер №78) у м. Черкаси.

Джерелом погашення цільових облігацій є новозбудовані житлові і нежитлові приміщення, а також машино-місця у паркінгу в зазначеному будинку. Одна облігація відповідної серії дає право на отримання 0,01 кв. м загальної площі: квартир (серія А), приміщень нежитлового призначення (серія В), а також парковочних місць (серія С).

Таким чином, загальна проектна площа приміщень об'єкта будівництва, що буде передана у власність власникам облігацій – 7 628,66 кв. м, з яких площа квартир – 5 978,14 кв. м, площа приміщень нежитлового призначення – 470,52 кв. м, площа парковочних місць – 1 180,00 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 100% корисної площі житлових та нежитлових приміщень, а також 100% машино-місць паркінгу в зазначеному житловому будинку.

Емітент реалізує облігації особам, які бажають отримати житлове приміщення або машино-місце у власність пакетами, які відповідають площі обраного особою приміщення або машино-місця.



Запланований курс продажу облігацій складає 100% номінальної вартості, фактично курс продажу визначається і залежить від попиту, ринкових умов під час розміщення облігацій, але не менше номінальної вартості. Розміщення вважається таким, що відбулося, якщо хоча б одна облігація реалізована.

У випадку розміщення всіх облігацій відповідної серії раніше встановленої Прспектом емісії дати закінчення розміщення облігацій, Емітент має право здійснити дострокове закінчення відповідної серії облігацій.

Розміщення облігацій здійснюватиметься Емітентом самостійно.

Емітентом передбачено можливість викупу облігацій за вимогою їх власників після закінчення терміну розміщення облігацій за ціною, що дорівнює фактичній ціні розміщення таких облігацій Емітентом. Власники облігацій можуть пред'явити облігації Емітенту для викупу в термін, що не перевищує терміни обігу облігацій.

Дострокове погашення облігацій передбачено у разі дострокового завершення будівництва та введення в експлуатацію зазначеного житлового будинку, при цьому кінцевий термін погашення облігацій залишається незмінним.

Таким чином, ТОВ «Круг-будінвест» для фінансування будівельного проекту планує використати такий інструмент запозичень як цільові облігації загальним обсягом 24 150 450,78 грн., що надасть компанії ряд додаткових переваг. Погашення однієї облігації відповідної серії відбуватиметься шляхом надання її власникові 0,01 кв. м загальної площі квартир (серія А), приміщень нежитлового призначення (серія В) та парковочних місць (серія С). Після введення в експлуатацію будинку та у разі розміщення всіх облігацій компанія має передати їх власникам 7 628,66 кв. м, з яких площа квартир – 5 978,14 кв. м, площа приміщень нежитлового призначення – 470,52 кв. м, площа парковочних місць – 1 180,00 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 100% корисної площі житлових та нежитлових приміщень, а також 100% машино-місць паркінгу в зазначеному житловому будинку.

## Висновок

За результатами аналізу фінансового стану, ринкової позиції та розвитку ТОВ «Круг-будінвест» кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій, емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні **uaBBB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу рейтингів галузі АПК,  
харчової промисловості та фінансування  
будівництва

*Д. В. Задесенець*

Старший фінансовий аналітик сектора  
фінансування будівництва

*І. А. Веремєнко*

**Балансові дані ТОВ «Круг-будінвест», тис. грн.**

<b>Показник</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
<b>Актив</b>	<b>370,5</b>	<b>2 643,4</b>
Поточні активи:	64,2	1 337,6
Грошові кошти	13,0	0,7
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	51,2	930,9
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0
Видатки майбутніх періодів	0,0	399,6
Інші поточні активи	0,0	6,4
Довгострокові активи:	306,3	1 305,8
Земля, будинки та обладнання	306,3	398,6
Нематеріальні активи	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	907,2
Інші довгострокові активи	0,0	0,0
<b>Пасив</b>	<b>370,5</b>	<b>2 643,4</b>
Поточні зобов'язання:	356,6	573,0
Короткострокові позики	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість	0,0	444,4
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	356,6	128,6
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0
Довгострокові позики	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0
Власний капітал:	13,9	2 070,4
Статутний капітал	35,0	2 000,0
Резерви і фонди	0,0	0,0
Неоплачений капітал	17,1	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 4,0	70,4
Інший власний капітал	0,0	0,0

Фінансові результати ТОВ «Круг-будінвест», тис. грн.

Показник	9 міс. 2006	2006	9 міс. 2007
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Собівартість	0,0	0,0	0,0
<b>Валовий прибуток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Загальні витрати	0,0	0,0	35,6
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	4,0	0,0
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>(-) 4,0</b>	<b>(-) 35,6</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	0,0	0,0	110,0
Інші позаопераційні витрати	0,0	0,0	0,0
<b>Прибуток (збиток) від загальної діяльності</b>	<b>0,0</b>	<b>(-) 4,0</b>	<b>74,4</b>
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,0</b>	<b>(-) 4,0</b>	<b>74,4</b>



Д



**Макет будівлі житлового будинку, хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Б. Вишневецького, 70 у м. Черкасах станом на 29.01.2008 р. (зліва направо)**

*Джерело: ТОВ «Круг-будінвест»*