

## **Рейтинговий звіт VIDR 001-015 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	• серії А – 40 633 280,0 грн. • серії В – 11 230 310,0 грн. на загальну суму: 51 863 590,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій А-В – 430,0 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 94 496 штук • серії В – 26 117 штук загальною кількістю: 120 613 штук
Термін розміщення:	• серій А-В – з 17.11.2008 р. по 16.11.2009 р.
Термін обігу:	• серій А-В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.10.2011 р.
Термін погашення:	• серій А-В – з 01.11.2011 р. по 26.12.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.08.2008 р.
Дата оновлення:	29.03.2012 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB+
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг 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 оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» за IV квартал та 2011 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх наявних 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	28.08.2008	29.12.2009	07.09.2010	14.03.2011	30.06.2011	25.10.2011	20.12.2011	29.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підвищення	підтвердження	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.

Знаки «+» позначає проміжні категорії (рівні) рейтингу відносно основних категорій (рівнів)

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

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» підтримується:**

- входженням Емітента до групи «Ковальська», підприємства якої мають досвід реалізації інвестиційно-будівельних проектів у м. Києві та володіють виробничими потужностями, що дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях;
- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Олени Пчілки, буд. 5 у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» обмежується:**

- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Активи	52 002,4	52 031,4	52 040,7	52 047,2	52 059,1	14 916,2	2 269,7
Грошові кошти	83,2	3,8	650,0	647,7	487,2	461,0	260,7
Дебіторська заборгованість	43 835,7	15 164,7	24,9	33,8	74,3	49,8	0,0
Кредиторська заборгованість	51 891,6	20,8	3,8	11,0	12,6	388,8	225,6
Власний капітал	110,8	147,0	173,3	172,6	182,9	1 477,3	2 044,1

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

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
Чистий обсяг продажів	411,0	243,6	256,3	75,1	152,2	39 006,6	50 550,0
Разом чисті доходи	415,2	243,6	256,3	75,2	157,0	39 034,2	50 563,7
Разом витрати	280,3	207,4	230,0	75,9	142,5	37 730,2	48 112,2
Чистий прибуток (збиток)	134,9	36,2	26,3	(0,7)	9,6	1 304,0	1 870,8

ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» зареєстровано 17.03.2004 р. у м. Києві. Основним напрямом діяльності підприємства є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів нерухомості.

Протягом 2011 року підприємствами м. Києва виконано будівельних робіт на загальну суму 14 340,1 млн. грн., що на 16,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Порівняно з 2010 роком підприємства шести районів збільшили обсяги будівельних робіт. Найбільше зростання спостерігається в Деснянському (у 2,8 рази), Голосіївському (на 54,9%) та Святошинському (на 42,6%) районах. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено активізацією будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012. Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів.

У цілому, протягом II півріччя 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось деяке зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у докризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать повільні темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними Компанії «SV Development» протягом 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 2% до 1 833 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 4% до 1 612 дол. США за кв. м.

Незважаючи на приріст обсягів виконаних будівельних робіт та зростання цін і обсягів продажів нерухомості у 2011 року, більшість столичних будівельних компаній продовжували відчувати дефіцит обігових коштів, що пояснюється уповільненням темпів зростання реальних доходів населення та високою вартістю кредитних ресурсів. Поступове відновлення економіки України протягом 2011 року сприяло деякому поживленню ділової активності потенційних орендаторів та покупців нерухомості та несуттєвому зниженню рівня вакантності вільних площ. Разом з тим, низький рівень зацікавленості з боку інвесторів, на фоні обмеженого доступу до кредитних ресурсів є стримуючими факторами розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі м. Києва.

Згідно Сертифікату відповідності №КВ 000437 від 27.10.2010 р., об'єкт по вул. Пчілки 5 у Дарницькому районі міста Києва введено в експлуатацію. Як джерело фінансування будівельного проекту ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» залучало кошти шляхом розміщення цільових облігацій загальним номінальним обсягом 51 863 590,0 грн.

Протягом IV кварталу 2011 року валюта балансу ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» зменшилася на 12 646,5 тис. грн., до рівня в 2 269,7 тис. грн. за рахунок готової продукції (площі житлового будинку по вул. О. Пчілки в м. Києві). На кінець аналізованого періоду підприємство акумулювало грошові кошти на рахунках у сумі 260,7 тис. грн.

Необоротні активи підприємства сформовані довгостроковими фінансовими інвестиціями у обсязі 2 001,0 тис. грн.

У пасиві скорочення відбулось за рахунок довгострокових зобов'язань, у зв'язку з погашенням цільових облігацій власного випуску, таким чином основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2011 року виступав власний капітал – 2 044,1 тис. грн.

За підсумками діяльності протягом 2011 року товариство отримало прибуток у розмірі 1 870,8 тис. грн. Доходи формувались за рахунок виконання будівельно-монтажних робіт та реалізації житлової нерухомості. Витрати, представлені собівартістю реалізованої нерухомості, іншими витратами (оплата праці, соціальні виплати тощо) та сплаченими податками.

Свідоцтвами ДКЦПФР № 857/2/08 і № 858/2/08 від 06.11.2008 р. було зареєстровано випуски цільових облігацій серій А та В, емітентом яких є ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження». Оскільки зазначений житловий будинок введено в експлуатацію раніше дати початку погашення облігацій, Емітент прийняв рішення про їх дострокове погашення: облігацій серії А – з 08.07.2011 р. по 26.12.2011 р., серії В – з 20.10.2011 р. по 26.12.2011 р. Станом на поточну дату облігації погашено у повному обсязі. За даними підприємства, ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» подано до НКЦПФР звіт про наслідки погашення облігацій вищезазначених серій.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» підтверджено на рівні **uaBBB+**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

***М. Б. Проценко***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***О. В. Чорноротов***

## **Додатки**



## Балансові дані ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>Актив</b>	<b>52 002,4</b>	<b>52 031,4</b>	<b>52 040,7</b>	<b>52 047,2</b>	<b>52 059,1</b>	<b>14 916,2</b>	<b>2 269,7</b>
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>6 744,8</b>	<b>30 719,4</b>	<b>43 138,6</b>	<b>43 138,6</b>	<b>43 270,4</b>	<b>2 001,0</b>	<b>2 001,0</b>
Незавершене будівництво	6 744,8	30 719,4	41 137,6	41 137,6	41 269,4	0,0	0,0
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	2 001,0	2 001,0	2 001,0	2 001,0	2 001,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>45 257,6</b>	<b>21 312,0</b>	<b>8 902,1</b>	<b>8 908,6</b>	<b>8 788,7</b>	<b>12 915,2</b>	<b>268,7</b>
Запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10 637,6	8,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	30,2	25,4	24,1	33,0	21,2	34,8	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	43 795,5	15 139,3	0,8	0,8	53,1	15,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	83,2	3,8	650,0	647,7	487,2	461,0	260,7
Інші оборотні активи	1 348,7	6 143,5	8 227,2	8 227,1	8 227,2	1 766,8	0,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Пасив</b>	<b>52 002,4</b>	<b>52 031,4</b>	<b>52 040,7</b>	<b>52 047,2</b>	<b>52 059,1</b>	<b>14 916,2</b>	<b>2 269,7</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>110,8</b>	<b>147,0</b>	<b>173,3</b>	<b>172,6</b>	<b>182,9</b>	<b>1 477,3</b>	<b>2 044,1</b>
Статутний капітал	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	92,3	122,1	148,4	147,7	158,0	1 452,4	2 019,2
Резервний капітал	0,0	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</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>	<b>51 863,6</b>	<b>51 863,6</b>	<b>51 863,6</b>	<b>51 863,6</b>	<b>51 863,6</b>	<b>13 050,1</b>	<b>0,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>28,0</b>	<b>20,8</b>	<b>3,8</b>	<b>11,0</b>	<b>12,6</b>	<b>388,8</b>	<b>225,6</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	21,0	8,7	3,8	0,0	1,5	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	7,0	12,1	0,0	11,0	11,1	388,8	225,6
зі страхування	0,0	0,0	0,0	1,6	1,3	1,2	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	0,0	2,8	2,6	2,3	0,0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>28,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження»

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I пів. 2011	9 міс. 2011	2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>411,0</b>	<b>243,6</b>	<b>256,3</b>	<b>75,1</b>	<b>152,2</b>	<b>39 006,6</b>	<b>50 550,0</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	4,2	0,0	0,0	0,1	0,0	27,6	13,7
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>415,2</b>	<b>243,6</b>	<b>256,3</b>	<b>75,2</b>	<b>157,0</b>	<b>39 034,2</b>	<b>50 563,7</b>
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37 143,9	47 776,7
Витрати на оплату праці	48,8	80,8	99,6	27,9	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	18,5	31,2	38,4	10,7	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	193,5	82,8	83,2	36,1	134,2	0,0	335,5
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,7	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>280,3</b>	<b>207,4</b>	<b>230,0</b>	<b>75,9</b>	<b>147,4</b>	<b>37 730,2</b>	<b>48 112,2</b>
Податок на прибуток	19,5	12,6	8,8	1,2	4,9	385,6	580,7
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>134,9</b>	<b>36,2</b>	<b>26,3</b>	<b>(0,7)</b>	<b>9,6</b>	<b>1 304,0</b>	<b>1 870,8</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження»

**Балансові дані ПАТ «Термінал-М», тис. грн.**

Показник	2008	2009	2010	I кв. 2011	I півр. 2011	9 міс. 2011
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>92 256,2</b>	<b>35 348,3</b>	<b>50 348,8</b>	<b>53 587,0</b>	<b>54 019,5</b>	<b>92 652,7</b>
Незавершені капітальні інвестиції	592,0	1 005,0	867,5	5 346,8	29,3	596,5
Основні засоби	32 695,5	27 363,5	26 153,2	24 914,2	30 662,1	28 728,1
Довгострокові фінансові інвестиції	58 968,7	6 978,9	23 328,1	23 326,0	23 328,1	63 328,1
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>9 840,5</b>	<b>36 526,8</b>	<b>61 725,1</b>	<b>57 960,2</b>	<b>62 763,7</b>	<b>66 488,9</b>
Запаси	2 042,2	3 691,4	7 060,9	8 021,9	8 908,6	11 767,5
виробничі запаси	954,4	2 357,9	4 356,0	5 240,7	6 078,0	7 068,6
готова продукція	1 087,8	1 333,5	2 704,9	2 781,2	2 830,6	4 698,9
Дебіторська заборгованість за товари, послуги	1 979,7	6 338,6	7 620,6	7 807,5	14 409,1	19 323,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2,6	0,0	151,3	797,4	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	219,7	21 881,6	41 383,6	36 476,0	33 291,2	30 403,2
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	4 990,3	4 608,4	5 508,6	4 857,5	6 154,9	4 994,8
Інші оборотні активи	606,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0,0</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>102 096,6</b>	<b>71 875,1</b>	<b>112 073,9</b>	<b>111 547,2</b>	<b>116 783,2</b>	<b>159 141,7</b>
<b>I. Власний капітал</b>	<b>71 787,3</b>	<b>70 900,5</b>	<b>70 076,4</b>	<b>67 078,8</b>	<b>69 344,9</b>	<b>68 346,2</b>
Статутний капітал	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	70 477,3	69 590,5	68 766,4	65 768,8	68 034,9	67 036,2
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0,0</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>	<b>0,0</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>	<b>30 309,5</b>	<b>974,6</b>	<b>41 997,5</b>	<b>44 468,4</b>	<b>47 438,3</b>	<b>90 795,5</b>
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	29 998,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, послуги	102,7	482,0	1 484,0	3 869,8	6 039,3	8 653,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:	206,2	405,4	402,6	563,2	1 384,7	982,7
з бюджетом	21,6	100,0	60,1	63,4	605,1	92,1
зі страхування	62,7	99,3	110,9	157,5	254,1	282,7
з оплати праці	121,9	206,1	231,6	342,3	525,5	607,9
Інші поточні зобов'язання	2,5	87,2	40 110,9	40 035,4	40 014,3	81 159,6
<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>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>102 096,6</b>	<b>71 875,1</b>	<b>112 073,9</b>	<b>111 547,2</b>	<b>116 783,2</b>	<b>159 141,7</b>

## Дані звіту про фінансові результати ПАТ «Термінал-М», тис. грн.

Показник	2008	2009	9 міс. 2010	2010	I кв. 2011	I пів. 2011	9 міс. 2011
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>12 532,8</b>	<b>21 196,4</b>	<b>30 899,4</b>	<b>41 731,5</b>	<b>7 962,5</b>	<b>33 352,25</b>	<b>68 228,4</b>
Інші операційні доходи	1 155,1	100,7	37,5	49,9	2,8	66,6	186,7
Інші звичайні доходи	6 912,5	12 438,8	5 977,6	382,1	1,0	4,9	11,4
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>19 512,6</b>	<b>33 735,9</b>	<b>36 914,5</b>	<b>42 163,5</b>	<b>7 966,3</b>	<b>33 423,7</b>	<b>68 426,5</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	245,7	610,5	1 371,4	76,2	127,9	0,0
Матеріальні витрати	1 057,4	9 146,9	17 037,1	23 139,8	4 445,9	18 082,5	45 844,7
Витрати на оплату праці	1 469,0	2 803,5	3 524,3	4 986,8	1 216,5	3 252,7	0,0
Відрахування на соціальні заходи	540,8	1 048,6	1 339,5	1 897,8	470,4	1 241,2	0,0
Амортизація	2 756,6	5 590,7	3 513,0	4 843,9	1 247,2	1 879,2	0,0
Інші операційні витрати	1 351,7	4 065,2	6 578,2	9 399,1	3 597,6	9 693,7	23 203,3
Інші звичайні витрати	1,5	12 213,5	5 913,5	29,8	62,5	123,8	1 063,1
<b>Разом витрати</b>	<b>9 265,4</b>	<b>34 622,7</b>	<b>37 348,8</b>	<b>42 987,6</b>	<b>10 963,9</b>	<b>34 155,2</b>	<b>70 156,7</b>
Податок на прибуток	3 176,2	0,0	53,7	61,8	0,0	10,0	45,6
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>10 247,2</b>	<b>(886,8)</b>	<b>(434,3)</b>	<b>(824,1)</b>	<b>(2 997,6)</b>	<b>(731,5)</b>	<b>(1 730,2)</b>



Об'єкт будівництва житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки