

Рейтинговий звіт VIDR 001-006 short 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 облигації
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 облигації:	• серій А-В – 430,0 грн.
Кількість облигацій:	• 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 облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.10.2011 р.
Термін погашення:	• серій А-В – з 01.11.2011 р. по 26.12.2011 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	28.08.2008 р.
Дата оновлення:	29.12.2009 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 III квартал та 9 місяців 2009 року 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	04.12.2008	27.03.2009	26.06.2009	24.09.2009	29.12.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-	uaBBB-
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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.

Знак «-» позначає проміжну категорію (рівень) 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;
- обсягом фінансування будівництва житлового будинку по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва (станом на 15.12.2009 р. близько 67,4 млн. грн.).

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

- виключною залежністю Емітента від групи «Ковальська»;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи / Пасиви	8,1	2,1	2,8	52 002,4	52 006,0	52 005,0	52 006,0
Грошові кошти	0,0	0,0	0,9	83,2	19,8	26,3	8,5
Дебіторська заборгованість	6,2	0,2	0,0	43 835,7	35 930,8	26 052,2	21 228,4
Кредиторська заборгованість	0,3	0,6	0,0	51 891,6	51 890,7	51 888,3	21,0
Власний капітал	7,8	(17,1)	(24,1)	110,8	112,8	116,7	121,4

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	9 міс. 2009	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	0,0	285,5	411,0	44,1	106,7	161,5
Разом чисті доходи	0,0	0,0	2,4	289,7	415,2	44,1	106,7	161,5
Разом витрати	3,5	24,9	10,1	205,4	280,3	42,1	100,8	150,9
Чистий прибуток (збиток)	(3,5)	(24,9)	(7,7)	84,3	134,9	2,0	5,9	10,6

Резюме

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. На сьогодні поточна діяльність компанії спрямована на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту в м. Києві.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно зі статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту Києву зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів і наразі вперше бере участь у проекті будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва. Проектом передбачено зведення житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями (офісами, художніми майстернями, торговельними приміщеннями тощо) та підземним паркінгом. Загальна проектна площа квартир у комплексі складає 19 052,98 кв. м, вбудовано-прибудованих приміщень – 3 517,3 кв. м, паркінгу на 110 машино-місць – 4 172,14 кв. м.

Будівництво об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 0,6476 га, яку надано в оренду на 5 років. Відповідно до Рішень Київської міської ради зазначені підприємства зобов'язані передати Головному управлінню житлового забезпечення КМДА 7% загальної площі будинку.

ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» укладено Договір про порядок будівництва від 11.06.2007 р., згідно з яким сторони домовляються про порядок будівництва та фінансування будівництва об'єкта, розподіл загальних витрат на будівництво об'єкта, а також визначення порядку отримання сторонами права власності на частини у загальній площі завершеного будівництвом та введеного в експлуатацію об'єкта. Також до цього договору між сторонами укладено Акт розподілу загальної площі об'єкта від 17.06.2008 р.

За проектом будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування, торгівлі, підземним паркінгом, гостьовою автостоянкою по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва отримано Позитивний висновок комплексної державної експертизи Служби «Київдержекспертиза» від 14.04.2008 р. із затвердженими техніко-економічними показниками.

На виконання будівельних робіт зі спорудження об'єкта замовникам будівництва Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві видано Дозвіл №0322-Др/С від 15.05.2008 р. (термін дії – до 30.05.2010 р.).

Загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта визначено у сумі 136 529,5 тис. грн. Станом на 15.12.2009 р. на об'єкті підрядником виконано роботи на суму 67 378,5 тис. грн. (49% загального обсягу). Станом на кінець вересня 2009 року на об'єкті проводяться роботи з будівництва залізобетонного каркасу на рівні 17-го поверху.

Як джерело фінансування будівельного проекту ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» залучає кошти шляхом розміщення цільових облігацій загальним номінальним обсягом 51 863 590,0 грн.

Погашення однієї облігації відбуватиметься шляхом надання їхнім власникам 0,1 кв. м загальної площі обраного житлового та/або нежитлового приміщення. У разі розміщення всіх облігацій власникам облігацій до погашення буде надано 12 061,3 кв. м загальної площі приміщень, у т.ч. 9 449,6 кв. м загальної площі квартир та 2 611,7 кв. м – нежитлових приміщень, що становить 49,6% загальної проектної площі квартир та 100% – вбудовано-прибудованих приміщень, передбачених проектною документацією.

Прийняття Емітентом до погашення облігацій випуску облігацій відбуватиметься у терміни з 01.11.2011 р. по 26.12.2011 р. Враховуючи, що введення об'єкта фінансування в експлуатацію планується в IV кварталі 2010 року, компанія має значний запас часу для погашення в разі виникнення затримок у будівництві.

Облігації є забезпеченими згідно з Договором поруки №2-П від 25 червня 2008 року, укладеним між Емітентом і ЗАТ «Гермінал-М». У разі порушення Емітентом зобов'язання, забезпеченого порукою, Поручитель зобов'язується солідарно відповідати перед кожним власником облігацій серій А та В, випущених Емітентом у межах облігаційної позики. Зміст зобов'язання Емітента, забезпеченого порукою, – обов'язок щодо погашення основної суми боргу шляхом виплати власникам облігацій номінальної вартості в сумі 51 863 590,0 грн. у разі неспроможності Емітента здійснити погашення облігацій у встановлені строки. Поручитель відповідає у тому ж обсязі, що й Емітент, включаючи відшкодування збитків.

Протягом III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» майже не змінилась.

Свідоцтвами ДКЦПФР № 857/2/08 і № 858/2/08 від 06.11.2008 р. зареєстровано випуски цільових облігацій серій А та В, емітентом яких є ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження». Станом на поточну дату облігації серій А та В розміщено у повному обсязі (первинне розміщення).

Висновок

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

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Т.О. Гулик

Додатки

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

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	8,1	2,1	2,8	52 002,4	52 006,0	52 005,0	52 006,0
I. Необоротні активи	1,9	1,9	1,9	6 744,8	13 379,8	21 605,7	26 364,8
Незавершене будівництво	1,9	1,9	1,9	6 744,8	13 379,8	21 605,7	25 641,2
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	6,2	0,2	0,9	45 257,6	38 626,2	30 399,3	26 364,8
Запаси:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	0,0	30,2	53,0	21,2	20,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5,9	0,0	0,0	43 795,5	35 877,8	26 031,0	21 208,3
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,0	0,0	0,9	83,2	19,8	26,3	8,5
в національній валюті	0,0	0,0	0,9	83,2	19,8	26,3	8,5
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	1 348,7	2 675,6	4 320,8	5 127,9
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	8,1	2,1	2,8	52 002,4	52 006,0	52 005,0	52 006,0
I. Власний капітал	7,8	(-) 17,1	(-) 24,1	110,8	112,8	116,7	121,47
Статутний капітал	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 10,7	(-) 35,6	(-) 42,6	92,3	94,3	98,2	98,3
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	51 863,6	51 863,6	51 863,6	51 863,6
IV. Поточні зобов'язання	0,3	19,2	26,9	28,0	29,6	24,7	21,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	0,0	0,0	0,0	21,0	6,4	10,8	8,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,3	0,6	0,0	7,0	20,7	13,9	13,0
з бюджетом	0,0	0,0	0,0	7,0	7,0	6,0	5,1
зі страхування	0,1	0,2	0,0	0,0	2,6	2,6	2,6
з оплати праці	0,2	0,4	0,0	0,0	11,1	5,3	5,3
Інші поточні зобов'язання	0,0	18,6	26,9	0,0	2,5	0,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	28,0	0,0	0,0	0,0

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	322,5	473,1	52,9	128,1	193,8
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	0,0	0,0	37,0	62,1	8,8	21,4	32,3
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	285,5	411,0	44,1	106,7	161,5
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	2,4	4,2	4,2	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	2,4	289,7	415,2	44,1	106,7	161,5
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	5,6	0,6	29,5	48,8	20,0	39,5	59,0
Відрахування на соціальні заходи	1,9	0,2	11,1	18,5	7,7	15,2	22,7
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	17,4	9,3	161,4	193,5	13,7	43,3	65,0
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	3,4	19,5	0,7	2,8	4,2
Разом витрати	24,9	10,1	205,4	280,3	42,1	100,8	150,9
Чистий прибуток (збиток)	(24,9)	(7,7)	84,3	134,9	2,0	5,9	10,6

Балансові дані ЗАТ «Термінал-М», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
I. Необоротні активи	5 973,2	24 056,5	92 256,2	90 390,0	89 083,7	71 785,3
Незавершене будівництво	2 167,5	18 031,2	592,0	592,0	536,0	967,5
Основні засоби:	1 091,2	3 254,9	32 695,5	31 176,3	29 791,9	28 515,1
Довгострокові фінансові інвестиції	2 714,5	2 770,4	58 968,7	58 623,7	58 755,8	6 423,4
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	2 117,1	43 057,2	9 840,5	10 813,3	12 420,4	35 906,0
Запаси:	0,0	9,2	2 042,2	2 212,7	2 438,0	3 212,3
виробничі запаси	0,0	9,2	954,4	1 013,5	1 197,9	1 883,5
готова продукція	0,0	0,0	1 087,8	1 199,2	1 240,1	1 328,8
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 621,5	2 345,6	1 979,7	3 761,5	4 962,3	5 684,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,0	2,6	3,7	6,8	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	12,6	69,1	219,7	116,2	219,7	21 881,6
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	555,6
Грошові кошти та їх еквіваленти	483,0	40 633,3	4 990,3	4 271,7	4 836,3	4 381,1
Інші оборотні активи	0,0	0,0	606,1	447,5	177,0	164,7
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	8 090,3	67 113,7	102 096,6	101 205,3	101 504,1	71 785,3
I. Власний капітал	7 746,8	61 540,1	71 787,3	70 374,7	70 546,7	70 860,3
Статутний капітал	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0	1 310,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 436,8	60 230,1	70 477,3	69 064,7	69 236,7	69 550,3
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	343,5	5 573,6	30 309,5	30 830,6	30 957,4	925,0
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	29 998,1	29 998,1	29 998,1	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	0,0	5 146,1	102,7	573,3	469,0	468,9
Поточні зобов'язання за розрахунками:	341,4	415,4	206,2	160,4	469,5	442,8
з бюджетом	329,5	402,7	21,6	26,9	201,5	149,6
зі страхування	3,8	4,1	62,7	72,0	89,2	92,8
з оплати праці	8,1	8,6	121,9	151,7	178,8	200,4
Інші поточні зобов'язання	2,1	12,1	2,5	8,7	20,8	13,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	8 090,3	67 113,7	102 096,8	101 205,3	101 504,1	71 785,3

Додаток до рейтингового звіту №4

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

Показник	2006	2007	9 міс. 2008	2008	I кв.. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Дохід від реалізації продукції	8 640,5	22 541,0	12 175,9	15 103,1	3 277,3	9 313,2	17 625,9
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	1 440,1	3 756,8	2 046,8	2 570,3	607,4	1 689,3	3 121,2
Чистий дохід від реалізації продукції	7 200,4	18 784,2	10 129,1	12 532,8	2 669,9	7 623,9	14 504,7
Інші операційні доходи	1,4	0,0	21,3	1 155,1	17,9	186,1	69,2
Інші звичайні доходи	0,0	48 110,0	6 167,0	6 912,5	202,9	324,4	12 313,9
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	7 201,8	66 894,2	16 318,3	19 512,6	2 890,7	7 982,1	26 887,8
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	241,0
Матеріальні витрати	110,5	8 110,6	515,4	1 057,4	1 094,8	3 206,3	6 524,5
Витрати на оплату праці	96,1	130,0	707,0	1 469,0	483,5	1 114,6	1 890,0
Відрахування на соціальні заходи	35,2	47,7	246,1	540,8	181,1	418,4	711,2
Амортизація	62,3	85,0	1 022,3	2 756,6	1 529,3	2 964,8	4 315,8
Інші операційні витрати	72,2	110,3	528,4	1 351,7	1 127,3	1 271,9	2 429,5
Інші звичайні витрати	0,0	0,0	1,5	1,5	0,0	399,0	12 184,8
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	1 715,9	4 617,3	3 181,7	3 176,2	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	2 092,2	13 100,9	6 202,4	9 265,4	4 303,3	9 222,7	27 814,8
Чистий прибуток (збиток)	5 109,6	53 793,3	10 115,9	10 247,2	(1 412,6)	(1 240,6)	(927,0)



Рисунок 1. Стан будівництва житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки на 20.09.2009 р.



Рисунок 2. Стан будівництва житлового будинку по вул. О. Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки на грудень 2009 р.