

Рейтинговий звіт VIDR 001-010 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 облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none">• 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:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-В – 430,0 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none">• серії А – 94 496 штук• серії В – 26 117 штук загальною кількістю: 120 613 штук
Термін розміщення:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-В – з 17.11.2008 р. по 16.11.2009 р.
Термін обігу:	<ul style="list-style-type: none">• 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:	<ul style="list-style-type: none">• серій А-В – з 01.11.2011 р. по 26.12.2011 р.
Рейтингова дія:	визначення
Дата визначення:	28.08.2008 р.
Дата оновлення:	24.12.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBBB
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» за III квартал та 9 місяців 2010 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	27.03.2009	26.06.2009	24.09.2009	29.12.2009	16.03.2010	07.09.2010	24.12.2010
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	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення

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 «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	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Активи / Пасиви	2,8	52 002,4	52 006,0	52 031,4	52 061,2	52 095,9	52 102,8
Грошові кошти	0,9	83,2	8,5	3,8	3,6	25,4	2 707,1
Дебіторська заборгованість	0,0	43 835,7	21 228,4	15 164,7	10 265,1	3 326,3	31,0
Кредиторська заборгованість	0,0	51 891,6	21,0	20,8	20,5	64,3	67,3
Власний капітал	(24,1)	110,8	121,4	147,0	158,4	168,0	147,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Чистий обсяг продажів	0,0	0,0	411,0	161,5	243,6	70,1	137,8	198,3
Разом чисті доходи	0,0	2,4	415,2	161,5	243,6	70,1	137,8	198,3
Разом витрати	24,9	10,1	280,3	150,9	207,4	58,7	116,8	173,4
Чистий прибуток (збиток)	(24,9)	(7,7)	134,9	10,6	36,2	11,4	21,0	24,9

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 2010 року спостерігалася тенденція до скорочення темпів падіння будівельної галузі міста Києва. Так за результатами січня–вересня 2010 р. підприємствами міста виконано будівельних робіт на суму 6 538,0 млн. грн., що у порівнянних цінах становить 87,6% проти січня–вересня попереднього року. 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.

Загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта визначено у сумі 136 529,5 тис. грн. Як джерело фінансування будівельного проекту ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» залучало кошти шляхом розміщення цільових облігацій загальним номінальним обсягом 51 863 590,0 грн.

Відповідно до Сертифікату відповідності №КВ 000437 від 27.10.2010 року, об'єкт по вул. Пчілки 5 у Дарницькому районі міста Києва введено в експлуатацію

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.

Облігації є забезпеченими згідно з Договором поруки №2-П від 25 червня 2008 року, укладеним між Емітентом і ЗАТ «Термінал-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. Сумарний нерозподілений прибуток компанії на 30.09.2010 р. (69 156,2 тис. грн.) перевищує обсяг випуску облігацій, емітентом яких виступає ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження».

Протягом III кварталу 2010 року валюта балансу ТОВ «Реабілітаційний центр «Відродження» майже не змінилась (збільшилась на 6,9 тис. грн.), і станом на 30.09.2010 р. становила 52 102,8 тис. грн. Активи сформовано переважно з незавершеного будівництва та короткострокової дебіторської заборгованості, що пов'язано із реалізацією інвестиційно-будівельного проекту по вул. Олени Пчілки у 4-му м/н ж/м Позняки у Дарницькому районі м. Києва. Основним джерелом фінансування поточної діяльності є кошти, залучені через розміщення цільових облігацій. За 9 місяців 2010 року товариство отримало прибуток у сумі 24,9 тис. грн. Доходи формувались за рахунок виконання будівельно-монтажних робіт, витрати представлені затратами на оплату праці, соціальними виплатами та іншими операційними витратами (орендна плата за землю тощо).

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». 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» підвищено до рівня **uaBBB**, 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 «Реабілітаційний центр «Відродження», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
Актив	2,8	52 002,4	52 006,0	52 031,4	52 061,2	52 095,9	52 102,8
I. Необоротні активи	1,9	6 744,8	26 364,8	30 719,4	34 827,4	40 620,5	41 137,6
Незавершене будівництво	1,9	6 744,8	25 641,2	30 719,4	34 827,4	40 620,5	41 137,6
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	0,9	45 257,6	26 364,8	21 312,0	17 233,8	11 475,4	10 965,2
Запаси:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	30,2	20,1	25,4	36,0	21,2	30,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	43 795,5	21 208,3	15 139,3	10 229,1	3 305,1	0,8
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,9	83,2	8,5	3,8	3,6	25,4	2 707,1
в національній валюті	0,9	83,2	8,5	3,8	3,6	25,4	2 707,1
Інші оборотні активи	0,0	1 348,7	5 127,9	6 143,5	6 965,1	8 123,7	8 227,1
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	2,8	52 002,4	52 006,0	52 031,4	52 061,2	52 095,9	52 102,8
I. Власний капітал	(-) 24,1	110,8	121,47	147,0	158,4	168,0	147,0
Статутний капітал	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 42,6	92,3	98,3	122,1	133,5	143,1	147,0
Резервний капітал	0,0	0,0	4,6	6,4	6,4	6,4	6,4
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	51 863,6	51 863,6	51 863,6	51 863,6	51 836,6	51 863,6
IV. Поточні зобов'язання	26,9	28,0	21,0	20,8	39,2	64,3	67,3
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	21,0	8,0	8,7	18,7	47,5	51,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	7,0	13,0	12,1	20,5	16,8	16,3
з бюджетом	0,0	7,0	5,1	12,1	10,4	7,3	6,8
зі страхування	0,0	0,0	2,6	0,0	3,3	3,1	3,1
з оплати праці	0,0	0,0	5,3	0,0	6,8	6,4	6,4
Інші поточні зобов'язання	26,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Дохід від реалізації продукції	0,0	473,1	193,8	292,3	84,1	165,4	238,0
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	0,0	62,1	32,3	48,7	14,0	27,6	39,7
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	411,0	161,5	243,6	70,1	137,8	198,3
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	2,4	4,2	0,0	0,0	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	2,4	415,2	161,5	243,6	70,1	137,8	198,3
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	0,6	48,8	59,0	80,8	24,9	48,3	74,7
Відрахування на соціальні заходи	0,2	18,5	22,7	31,2	9,6	18,6	28,8
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	9,3	193,5	65,0	82,8	20,4	42,9	61,6
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	19,5	4,2	12,6	3,8	7,0	8,3
Разом витрати	10,1	280,3	150,9	207,4	58,7	116,8	173,4
Чистий прибуток (збиток)	(7,7)	134,9	10,6	36,2	11,4	21,0	24,9

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

Показник	31.12.2007	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2009	31.03.2010	30.06.2010	30.09.2010
I. Необоротні активи	24 056,5	92 256,2	35 906,0	35 348,3	34 658,6	34 199,2	28 878,3
Незавершене будівництво	18 031,2	592,0	967,5	1 005,0	1 525,6	1 192,3	105,1
Основні засоби:	3 254,9	32 695,5	28 515,1	27 363,5	26 154,1	26 027,9	27 444,5
Довгострокові фінансові інвестиції	2 770,4	58 968,7	6 423,4	6 978,9	6 978,9	6 978,9	1 328,7
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи	43 057,2	9 840,5	35 906,0	36 526,8	36 025,8	34 199,2	47 328,3
Запаси:	9,2	2 042,2	3 212,3	3 691,4	3 856,6	3 590,4	5 310,4
виробничі запаси	9,2	954,4	1 883,5	2 357,9	2 343,9	2 451,7	3 366,4
готова продукція	0,0	1 087,8	1 328,8	1 333,5	1 512,7	1 138,7	1 944,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2 345,6	1 979,7	5 684,0	6 338,6	5 678,7	8 328,4	9 952,6
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0,0	2,6	0,0	0,0	6,8	10,6	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	69,1	219,7	21 881,6	21 881,6	21 881,6	21 881,6	25 675,3
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	555,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	40 633,3	4 990,3	4 381,1	4 608,4	4 600,7	5 075,0	6 313,9
Інші оборотні активи	0,0	606,1	164,7	0,0	1,4	0,0	0,0
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	76,1
Баланс	67 113,7	102 096,6	71 785,3	71 875,1	70 684,5	73 085,2	76 206,7
I. Власний капітал	61 540,1	71 787,3	70 860,3	70 900,5	69 375,7	70 372,5	70 466,2
Статутний капітал	1 310,0	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	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	60 230,1	70 477,3	69 550,3	69 590,5	68 065,7	69 062,5	69 156,2
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	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	5 573,6	30 309,5	925,0	974,6	1 308,7	2 712,7	5 740,5
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	29 998,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	5 146,1	102,7	468,9	482,0	835,5	1 860,9	4 989,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:	415,4	206,2	442,8	405,4	466,0	827,6	736,0
з бюджетом	402,7	21,6	149,6	100,0	126,6	338,9	129,9
зі страхування	4,1	62,7	92,8	99,3	107,3	165,0	197,3
з оплати праці	8,6	121,9	200,4	206,1	232,1	323,7	408,8
Інші поточні зобов'язання	12,1	2,5	13,3	87,2	7,2	24,2	15,3
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	67 113,7	102 096,8	71 785,3	71 875,1	70 684,5	73 085,2	76 206,7

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009	I кв. 2010	I пів. 2010	9 міс. 2010
Дохід від реалізації продукції	22 541,0	15 103,1	17 625,9	25 355,0	4 453,6	18 088,3	37 439,4
Непрямі податки та інші вирахування з доходів	3 756,8	2 570,3	3 121,2	4 158,6	857,9	3 247,3	6 540,0
Чистий дохід від реалізації продукції	18 784,2	12 532,8	14 504,7	21 196,4	3 595,7	14 841,0	30 899,4
Інші операційні доходи	0,0	1 155,1	69,2	100,7	0,1	4,3	37,5
Інші звичайні доходи	48 110,0	6 912,5	12 313,9	12 438,8	42,2	43,3	5 977,6
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	66 894,2	19 512,6	26 887,8	33 735,9	3 638,0	14 888,6	36 914,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	241,0	245,7	179,2	194,8	610,5
Матеріальні витрати	8 110,6	1 057,4	6 524,5	9 146,9	2 008,9	7 515,2	17 037,1
Витрати на оплату праці	130,0	1 469,0	1 890,0	2 803,5	774,3	1 930,1	3 524,3
Відрахування на соціальні заходи	47,7	540,8	711,2	1 048,6	297,5	736,1	1 339,5
Амортизація	85,0	2 756,6	4 315,8	5 590,7	1 209,5	2 360,2	3 513,0
Інші операційні витрати	110,3	1 351,7	2 429,5	4 065,2	1 051,8	2 602,7	6 578,2
Інші звичайні витрати	0,0	1,5	12 184,8	12 213,5	0,0	77,5	5 913,5
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	4 617,3	3 176,2	0,0	0,0	0,0	0,0	53,7
Разом витрати	13 100,9	9 265,4	27 814,8	34 622,7	5 162,8	15 416,6	37 348,8
Чистий прибуток (збиток)	53 793,3	10 247,2	(927,0)	(886,8)	(1 524,8)	(528,0)	(434,3)



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