

## **Рейтинговий звіт PRNK 001-002 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 90 000 000,0 грн.</li><li>• серії В – 90 000 000,0 грн.</li><li>• серії С – 70 000 000,0 грн.</li></ul> на загальну суму: 250 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серій А-С – 1 000,0 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 90 000 шт.</li><li>• серії В – 90 000 шт.</li><li>• серії С – 70 000 шт.</li></ul> загальною кількістю: 250 000 шт.
Відсоткова ставка:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 18,0% річних на 1-4-й в. п.</li><li>• серії В – 14,5% річних на 1-2-й в. п.</li><li>• серії С – 10,0% річних на 1-й в. п.</li></ul>
Термін розміщення:	• серії А-С – з 15.10.2009 р. по 14.10.2010 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по: <ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – 17.09.2014 р.</li><li>• серії В – 08.10.2014 р.</li><li>• серії С – 13.10.2014 р.</li></ul>
Термін погашення:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серії А – з 18.09.2014 р. по 07.10.2014 р.</li><li>• серії В – з 09.10.2014 р. по 28.10.2014 р.</li><li>• серії С – з 14.10.2014 р. по 02.11.2014 р.</li></ul>
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	13.08.2009 р.
Дата оновлення:	20.04.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCC
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 «ПРОМІНЬ НІК» за II півріччя та 2009 рік в цілому, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо 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	13.08.2009	20.04.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCC	uaCC
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCC** характеризується **ВИСОКОЮ ВІРОГІДНІСТЮ ДЕФОЛТУ**.

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

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» підтримується:**

- –

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» обмежується:**

- збитковою діяльністю Емітента протягом 2009 року;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	I півр. 2009	2009
Активи	64,6	33,0
Основні засоби	0,0	22,0
Грошові кошти	64,6	4,0
Власний капітал	63,4	(376,0)
Кредиторська заборгованість	1,2	409,0

Джерело: ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»

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

Показник	I півр. 2009	2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0
Разом чисті доходи	42,2	458,0
Разом витрати	41,3	897,0
Чистий прибуток (збиток)	0,9	(439,0)

Джерело: ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»

ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» зареєстровано 09.06.2009 р. у м. Києві. Юридична адреса: м. Київ, вул. Радищева, 12/16. Статутний капітал Емітента складає 63 000,0 грн. Учасниками товариства є три особи, найбільшим з них з часткою 96% є ТОВ «КУА «Дніпровський інвестор», яке одночасно виступає поручителем за випуском облігацій ТОВ «ПРОМІНЬ НІК».

Свою діяльність ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» планує здійснювати на ринку комерційної нерухомості, де відчувається суттєвий вплив економічної кризи.

2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку столичного ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009 році порівняно з 2008 роком обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). В якості позитивного факту можна відзначити зменшення глибини падіння обсягу виконаних робіт протягом року. Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт, а також істотне падіння купівельної спроможності та зменшення торгових оборотів мережевих операторів. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залуження кредитного фінансування. В кращому випадку банківські установи погоджувалися на реструктуризацію старої заборгованості.

Слід зазначити, що більша частина офісних приміщень в Україні на сьогодні належить до непрофесійної нерухомості (нерухомість, адаптована під офісну). Так, у Києві, де зосереджено основний діловий потенціал країни, площа професійних офісів на сьогодні не перевищує 10% ринку. За даними компанії «Colliers International» в 2009 році пропозиція офісних площ у Києві зросла у середньому на 11%. В 2009 році нова пропозиція офісних площ всіх класів у Києві склало близько 110 тис. кв. м. За даними компанії «Українська торгова гільдія», на початок 2010 року збереглась тенденція зниження орендних ставок в бізнес центрах Києва.

Станом на кінець 2009 року валюта балансу ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» дорівнювала 33,0 тис. грн., зменшившись протягом II півріччя 2009 року на 32,0 тис. грн. за рахунок, переважно залишків грошових коштів на рахунках (станом на 31.12.2009 р. – 4,0 тис. грн.). Оборотні активи підприємства також сформовані за рахунок поточної дебіторської заборгованості у сумі 2,0 тис. грн. Необоротні активи Емітента на кінець II півріччя 2009 року становили 27,0 тис. грн. та сформовані за рахунок основних засобів – 22,0 тис. грн., нематеріальних активів – 3,0 тис. грн., незавершеного будівництва – 2,0 тис. грн.

Основною складовою валюти балансу на кінець аналізованого періоду були довгострокові зобов'язання – 384,0 тис. грн. Протягом II півріччя 2009 року підприємство не залучало банківських позик. Поточні зобов'язання Емітента повністю сформовані заборгованістю з одержаних авансів – 25,0 тис. грн. (отримана фінансова позика, яка у лютому 2010 року була погашена у повному обсязі).

Діяльність Емітента протягом 2009 року була збитковою, чистий збиток становив 439,0 тис. грн. Підприємство отримало доходи у сумі 458,0 тис. грн. (доходи від реалізації цінних паперів, а саме векселів, інвестиційних сертифікатів). Витрати підприємства сформовані з наступних основних статей: адміністративні витрати – 460,0 тис. грн. (заробітна платня, оренда, аудиторські послуги тощо); витрати, пов'язані з реалізацією цінних паперів – 424,0 тис. грн.; фінансові витрати – 13,0 тис. грн. (сплачені відсотки за користування позиковими ресурсами).

15.09.2009 р. тимчасовими Свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серій А, В, С за № 251-253/2/09-Т відповідно. Станом на поточну дату облігації знаходяться на стадії первинного розміщення.

## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» підтверджено на рівні **uaCC**, прогноз **«стабільний»**.

Генеральний директор

*С. А. Дубко*

Начальник відділу корпоративних рейтингів

*А. Г. Кулик*

Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів

*О.В. Чорноротов*

## **Додатки**



**Балансові дані ТОВ «ПРОМІНЬ НІК», тис. грн.**

Актив	I півр. 2009	2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
Нематеріальні активи	0	3
Незавершене будівництво	0	2
Основні засоби	0	22
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>65</b>	<b>6</b>
Запаси	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0	0
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	2
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0
Поточні фінансові інвестиції	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	65	4
Інші оборотні активи	0	0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>65</b>	<b>33</b>
<b>Пасив</b>		
<b>I. Власний капітал</b>	<b>64</b>	<b>(376)</b>
Статутний капітал	63	63
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1	(439)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0</b>	<b>384</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1</b>	<b>25</b>
Короткострокові кредити банків	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:		
з одержаних авансів	0	25
з бюджетом	0	0
зі страхування	0	0
з оплати праці	1	0
Інші поточні зобов'язання	0	0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>65</b>	<b>33</b>

Джерело: ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ПРОМІНЬ НІК», тис. грн.

Стаття	I півр 2009	2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0
Інші операційні доходи	0	0
Інші звичайні доходи	42	458
Надзвичайні доходи	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>42</b>	<b>458</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0	0
Матеріальні витрати	0	0
Витрати на оплату праці	1	0
Відрахування на соціальні заходи	0	0
Амортизація	0	0
Інші операційні витрати	0	473
Інші звичайні витрати	40	424
Надзвичайні витрати	0	0
Податок на прибуток	0	0
<b>Разом витрати</b>	<b>41</b>	<b>897</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1</b>	<b>(439)</b>

*Джерело ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»*

**Балансові дані ТОВ «КУА «Дніпровський інвестор», тис. грн.**

Актив	2007	2008	I півр. 2009	2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>9 883</b>	<b>9 536</b>
Основні засоби	23	15	12	9
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	9 871	9 527
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>9 937</b>	<b>10 001</b>	<b>104</b>	<b>469</b>
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5	29	0	0
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	3	0	5
Дебіторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	0	4	0	4
Інша поточна дебіторська заборгованість	23	8	13	2
Поточні фінансові інвестиції	9 900	9 900	60	210
Грошові кошти та їх еквіваленти	10	64	30	248
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Баланс</b>	<b>9 962</b>	<b>10 018</b>	<b>9 988</b>	<b>10 007</b>
<b>Пасив</b>				
<b>I. Власний капітал</b>	<b>9 962</b>	<b>9 983</b>	<b>9 983</b>	<b>10 002</b>
Статутний капітал	10 000	10 000	10 000	10 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(38)	(17)	(17)	2
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	30	0	5
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з бюджетом	0	1	1	0
зі страхування	0	1	2	0
з оплати праці	0	3	3	0
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>9 962</b>	<b>10 018</b>	<b>9 988</b>	<b>10 007</b>

Джерело: ТОВ «КУА «Дніпровський інвестор»

## Додаток до рейтингового звіту №4

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «КУА «Дніпровський інвестор», тис. грн.

Стаття	2007	2008	I півр 2009	2009
Чистий дохід від реалізації продукції	5	360	54	55
Інші операційні доходи	0	0	0	0
Інші звичайні доходи	1	2	10 285	13 475
Надзвичайні доходи	0	0	0	0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>6</b>	<b>362</b>	<b>10 339</b>	<b>13 530</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва	0	0	0	0
Матеріальні витрати	2	0	0	0
Витрати на оплату праці	0	21	23	0
Відрахування на соціальні заходи	0	8	8	0
Амортизація	4	10	8	0
Інші операційні витрати	38	298	45	162
Інші звичайні витрати	0	0	10 254	13 348
Надзвичайні витрати	0	0	0	0
Податок на прибуток	0	3	1	1
<b>Разом витрати</b>	<b>44</b>	<b>341</b>	<b>10 339</b>	<b>13 511</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(38)</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

*Джерело ТОВ «КУА «Дніпровський інвестор»*