

## **Рейтинговий звіт PRNK 001-003 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:	17.09.2010 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 I півріччя 2010 року, 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	17.09.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	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:**

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	I півр. 2009	2009	I півр. 2010
Активи	64,6	33,0	268 147,0
Основні засоби	0,0	22,0	19,0
Грошові кошти	64,6	4,0	31,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	266 784,0
Власний капітал	63,4	(376,0)	10 023,0
Кредиторська заборгованість	1,2	409,0	253 732,0

Джерело: ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»

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

Показник	I півр. 2009	2009	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	42,2	458,0	107 928,0
Разом витрати	41,3	897,0	97 529,0
Чистий прибуток (збиток)	0,9	(439,0)	10 399,0

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. Єдиним учасником товариства є ТОВ «КУА «Дніпровський інвестор», частка у статутному фонді Емітента становить 100%. Крім того, ТОВ «КУА «Дніпровський інвестор» виступає поручителем за випуском відсоткових облігацій ТОВ «ПРОМІНЬ НІК».

ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» є учасником ТОВ «СПІРО КАПІТАЛ» (частка у статутному фонді – 50%), а також ТОВ «Геліос ДС» (частка у статутному фонді – 3,7%).

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

У I півріччі 2010 року падіння у будівельній галузі міста Києва продовжувалось, хоча його темпи відносно результатів 2009 року почали зменшуватися. Слід зазначити, що на зменшення темпів падіння також вплинула відносно низька база співставлення. Так, за даними Головного управління статистики у місті Києві, за результатами січня-червня 2010 року, відповідно аналогічного періоду попереднього року, обсяги виконаних будівельних робіт скоротилися на 18,5% до 3 632,2 млн. грн., на відміну від результатів I кварталу поточного року, де темпи падіння становили 24,9%. У 2010 році будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено зменшенням реальних доходів населення і погіршенням умов банківського кредитування. 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 «DTZ» у I кварталі 2010 року нова пропозиція професійних офісних приміщень у Києві склала близько 12 200 кв. м загальної орендованої площі, а обсяг ринку офісної нерухомості досяг близько 1 млн. 50 тис. кв. м. Рівень первинної вакантності в цілому по ринку несуттєво знизився й досяг 16,9%. В цілому рівень орендних ставок з IV кварталу 2009 року суттєво не змінився й залишається на рівні 25-35 дол. США за кв. м на місяць (без ПДВ і експлуатаційних платежів).

Станом на кінець I півріччя 2010 року валюта балансу ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» дорівнювала 268 147,0 тис. грн. Суттєве зростання валюти балансу підприємства (протягом аналізованого періоду +268 114,0 тис. грн.) за рахунок, насамперед поточних фінансових інвестицій, обсяг яких станом на 30.06.2010 р. становив 266 784,0 тис. грн. (99,5% оборотних активів). Поточні фінансові інвестиції Емітента сформовані за рахунок наступних основних складових: інвестиційні сертифікати – 21 968,6 тис. грн., векселі – 187 677,2 тис. грн., облігації інших підприємств – 2 055,1 тис. грн., частково викуплені облігації власного випуску – 55 083,1 тис. грн.

Необоротні активи підприємства становили 30,0 тис. грн. (переважно балансова вартість основних засобів). На кінець I півріччя 2010 року Емітент акумулював грошові кошти на рахунках у сумі 31,0 тис. грн.

Основною складовою валюти балансу ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» на кінець аналізованого періоду виступали довгострокові зобов'язання – 250 809,0 тис. грн. або 93,5% валюти балансу (заборгованість за облігаціями власного випуску).

Поточні зобов'язання Емітента практично повністю сформовані іншими зобов'язаннями, а саме сумою нарахованих відсотків за облігаціями власного випуску (серії А та В) у сумі 2 922,0 тис. грн. Протягом I півріччя 2010 року Емітент не залучав банківських кредитів.

Діяльність Емітента протягом I півріччя 2010 року була прибутковою, чистий прибуток становив 10 399,0 тис. грн. Позитивні результати діяльності підприємства були забезпечені, насамперед отриманням інших доходів у сумі 107 795,0 тис. грн. (продаж векселів, інвестиційних сертифікатів, акцій, а також переоцінка придбаних цінних паперів); фінансових доходів – 133,0 тис. грн. (нараховані відсотки). В свою чергу, витрати ТОВ «ПРОМІНЬ НІК» були сформовані, переважно, собівартістю придбаних цінних паперів, а також фінансовими витратами у сумі 7 643,0 тис. грн. (сплачені відсотки за облігаціями власного випуску та іншими фінансовими зобов'язаннями).

15.09.2009 р. постійними Свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск відсоткових облігацій серій А, В, С за № 251-253/2/09 відповідно (дата видачі – 26.04.2010 р.). Станом на 03.09.2010 р. у обігу перебувають облігації на загальну суму 195 000,0 тис. грн., а саме: облігації серії А - на суму 35 000,0 тис. грн.; облігації серії В – 90 000,0 тис. грн.; облігації серії С – 70 000,0 тис. грн.

Згідно затвердженого Проспекту емісії, за облігаціями серії А третій купонний період закінчився 23.06.2010 р., останній день виплати відсоткового доходу – 13.07.2010 р. За даними Емітента підприємство сплатило відсотковий дохід своєчасно та у повному обсязі.

## Висновок

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

Голова рейтингового комітету

*О. В. Шубіна*

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	I півр. 2010
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>30</b>
Нематеріальні активи	0	3	2
Незавершене будівництво	0	2	2
Основні засоби	0	22	19
Довгострокові фінансові інвестиції	0	0	7
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>65</b>	<b>6</b>	<b>268 117</b>
Запаси	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0	0	0
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	2	3
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0	1 299
Поточні фінансові інвестиції	0	0	266 784
Грошові кошти та їх еквіваленти	65	4	31
Інші оборотні активи	0	0	0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>65</b>	<b>33</b>	<b>268 147</b>
<b>Пасив</b>			
<b>I. Власний капітал</b>	<b>64</b>	<b>(376)</b>	<b>10 023</b>
Статутний капітал	63	63	63
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1	(439)	9 960
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 392</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>250 809</b>
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0	0	250 425
Інші довгострокові зобов'язання	0	0	384
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>2 923</b>
Короткострокові кредити банків	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0	0	1
Поточні зобов'язання за розрахунками:			
з одержаних авансів	0	25	0
з оплати праці	1	0	0
Інші поточні зобов'язання	0	0	2 922
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>65</b>	<b>33</b>	<b>268 147</b>

Джерело: ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»

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

Показник	I півр. 2009	2009	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	0	0	0
Собівартість реалізованої продукції	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	0	0	0
Інші операційні доходи	0	0	0
Адміністративні витрати	1	0	124
Витрати на збут	0	0	0
Інші операційні витрати	0	473	0
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	(1)	(473)	(124)
Інші фінансові доходи	0	0	133
Інші доходи	42	458	107 795
Фінансові витрати	0	0	7 643
Інші витрати	40	424	89 761
Фінансові результати до оподаткування	1	(439)	10 400
Податок на прибуток	0	0	1
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1</b>	<b>(439)</b>	<b>10 399</b>

*Джерело ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»*

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

Актив	2007	2008	I півр. 2009	2009	I півр. 2010
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>23,0</b>	<b>15,0</b>	<b>9 883,0</b>	<b>9 536,0</b>	<b>4 083,8</b>
Основні засоби	23,0	15,0	12,0	9,0	6,5
Довгострокові фінансові інвестиції	0,0	0,0	9 871,0	9 527,0	4 077,3
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>9 937,0</b>	<b>10 001,0</b>	<b>104,0</b>	<b>469,0</b>	<b>5 866,6</b>
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	5,0	29,0	0,0	0,0	4,4
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0,0	3,0	0,0	5,0	0
Дебіторська заборгованість із розрахунків	0,0	4,0	0,0	4,0	0,3
Інша поточна дебіторська заборгованість	23,0	8,0	13,0	2,0	4 303,5
Поточні фінансові інвестиції	9 900,0	9 900,0	60,0	210,0	1 387,5
Грошові кошти та їх еквіваленти	10,0	64,0	30,0	248,0	170,6
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2</b>
<b>Баланс</b>	<b>9 962,0</b>	<b>10 018,0</b>	<b>9 988,0</b>	<b>10 007,0</b>	<b>9 952,4</b>
<b>Пасив</b>					
<b>I. Власний капітал</b>	<b>9 962,0</b>	<b>9 983,0</b>	<b>9 983,0</b>	<b>10 002,0</b>	<b>9 951,7</b>
Статутний капітал	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(38,0)	(17,0)	(17,0)	2,0	(48,3)
<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</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</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>0,0</b>	<b>35,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>0,7</b>
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	0,0	30,0	0,0	5,0	0,2
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з бюджетом	0,0	1,0	1,0	0,0	
зі страхування	0,0	1,0	2,0	0,0	
з оплати праці	0,0	3,0	3,0	0,0	0,1
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>9 962,0</b>	<b>10 018,0</b>	<b>9 988,0</b>	<b>10 007,0</b>	<b>9 952,4</b>

Джерело ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»

## Додаток до рейтингового звіту №4

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

Показник	I півр. 2009	I півр. 2010
Чистий дохід від реалізації продукції	53,5	6,9
Собівартість реалізованої продукції	0	0
Валовий прибуток (збиток)	53,5	6,9
Інші операційні доходи	0	0
Адміністративні витрати	83,2	100,5
Витрати на збут	0	0
Інші операційні витрати	0,3	5,5
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	(30,0)	(99,1)
Інші фінансові доходи	0,1	1,5
Інші доходи	10 258,0	5 649,1
Фінансові витрати	0	0
Інші витрати	10 254,2	5 599,5
Фінансові результати до оподаткування	0,8	(48,0)
Податок на прибуток	0,7	2,2
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>0,1</b>	<b>(50,2)</b>

*Джерело ТОВ «ПРОМІНЬ НІК»*