

Рейтинговий звіт NINV 001-003 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «НІКО ІНВЕСТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні відсоткові незабезпечені облігації
Обсяг випуску:	серії А – 100 000 000,0 грн. на загальну суму: 100 000 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 1 000,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 1 000,0 грн.
Відсоткова ставка:	серії А – 10% річних на 1-4 в. п.
Термін розміщення:	серії А – з 16.02.2009 р. по 14.12.2009 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 08.12.2013 р.
Термін погашення:	серії А – з 09.12.2013 р. по 18.12.2013 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	23.10.2008 р.
Дата оновлення:	25.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
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 «НІКО ІНВЕСТ» за II півріччя та 2008 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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	23.10.2008 р.	25.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaB характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності 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 «НІКО ІНВЕСТ» підтримується:

- входженням Емітента до складу Концерну «НІКО», який є одним з провідних імпортерів автомобілів в Україні.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» обмежується:

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням у заставі за банківськими позиками більшої частини майна Емітента;
- відсутністю формалізованої стратегії розвитку;
- інформаційною закритістю та непрозорістю діяльності Емітента.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	30.06.2008 р.	31.12.2008 р.
Активи	118 388,3	305 395,8	445 503,3	454 802,0
Власний капітал	20 755,2	149 860,4	123 981,0	31 886,0
Дебіторська заборгованість	14 772,6	35 892,3	57 030,4	30 674,0
Кредиторська заборгованість	3 543,2	844,3	25 911,0	4 531,0
Незавершене будівництво	25 847,2	82 161,5	84 200,3	59 544,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	30.06.2008 р.	31.12.2008 р.
Чистий обсяг продажу	18 194,3	31 668,7	18 629,6	41 379,0
Валовий прибуток (збиток)	18 194,3	31 194,5	12 847,7	30 398,0
Операційний прибуток (збиток)	2 131,2	10 262,4	11 664,6	(66 219,0)
Чистий прибуток (збиток)	1 305,4	10 795,1	5 137,5	(103 897,0)

Товариство з обмеженою відповідальністю «НІКО ІНВЕСТ» (далі – ТОВ «НІКО ІНВЕСТ», або Емітент) зареєстровано 30.01.2001 р. Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією за № 1 070 120 0000 012999.

Основними напрямками діяльності Емітента є фінансове посередництво, інвестування та управління інвестиційними проектами. ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» входить до складу Концерну «НІКО» та є основним орендодавцем офісних приміщень для компаній-учасників Концерну.

Починаючи з 2005 року, підприємство власними силами (на правах замовника та інвестора) збудувало та ввело в експлуатацію три комерційних об'єкта, призначених для організації продажу та обслуговування автомобілів – два в м. Дніпропетровську та один у м. Донецьку.

Наразі ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» бере участь у реалізації 10 проектів будівництва та реконструкції нерухомості у містах Києві, Харкові, Львові, Чернівцях та с. Копилів Макарівського району Київської області. Будівельні роботи на об'єктах розпочато у 2007-2008 рр., ступінь готовності проектів – від 5% до 95%. Терміни введення в експлуатацію більшості об'єктів на сьогодні не визначено.

Частково з метою фінансування інвестиційно-будівельних проектів товариство планує здійснити розміщення іменних відсоткових облігацій загальним номінальним обсягом 100,0 млн. грн.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості відбувалося зупинення реалізації багатьох проєктів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 2008 року товариство отримало збиток у розмірі 103 897,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II півріччя 2008 року збільшилася на 2,1% (з 445 503,3 тис. грн. до 454 802,0 тис. грн.). Зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням основних засобів товариства, а також зростанням грошових коштів та інших оборотних активів. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець 2008 року були довгострокові зобов'язання, переважно довгострокові банківські позики та відстрочені податкові зобов'язання.

ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» у своїй діяльності користується позиками від різних банків, заборгованість за якими на кінець 2008 року складає 378 227,86 тис. грн., що становить 83,2% джерел формування валюти балансу.

На сьогодні відсоткові облігації серії А перебувають на стадії реєстрації.

На сьогодні відсоткові облігації серії А перебувають на стадії реєстрації.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску відсоткових облігацій ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Дані балансу ТОВ «НІКО ІНВЕСТ», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	30.06.2008 р.	31.12.2008 р.
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	1,2	16,2	8,4	3,0
Незавершене будівництво	25 847,2	82 161,5	84 200,3	59 544,0
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	0,0
залишкова вартість	69 191,7	175 571,6	293 078,0	349 612,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	5 483,7	9 101,8	9 134,0	9 185,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість				
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	220,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	100 523,8	266 851,1	386 420,7	418 564,0
II. Оборотні активи				
Запаси:				
виробничі запаси	67,2	730,5	77,5	169,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	104,9	687,0	0,0
Векселі одержані				
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	67,6	2 795,3	2 540,8	9 086,0
первісна вартість	67,6	2 795,3	2 540,8	9 086,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	3 642,5	5 071,5	10 002,2	8 580,0
за виданими авансами	2 797,0	0,0	42 527,9	10 336,0
з нарахованих доходів				
із внутрішніх розрахунків	2 725,1	1 637,4	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 540,4	26 388,1	1 959,5	2 672,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	2 406,4	669,4	277,7	1 819,0
в іноземній валюті	4,7	32,0	30,7	49,0
Інші оборотні активи	417,3	806,0	83,1	2 643,0
Усього за розділом II	17 668,2	38 235,1	58 186,4	35 354,0
III. Витрати майбутніх періодів	196,3	309,6	422,5	429,0
IV. Необоротні активи на групі вибуття	0,0	0,0	473,7	455,0
БАЛАНС	118 388,3	305 395,8	445 503,3	454 802,0

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	30.06.2008 р.	31.12.2008 р.
I. Власний капітал				
Статутний капітал	18 313,0	18 313,0	18 313,0	18 313,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	118 310,1	87 292,1	99 207,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 442,2	13 237,3	18 375,9	-85 634,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	20 755,2	149 860,4	123 981,0	31 886,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання				
Довгострокові кредити банків	88 826,6	149 233,1	261 219,7	378 228,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	29 097,4	32 220,0
Інші довгострокові зобов'язання	4 612,2	3 689,8	3 100,0	4 220,0
Усього за розділом III	93 438,8	152 922,9	293 417,1	414 668,0
IV. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 065,1	842,9	25 189,3	3 349,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	2 000,1	0,0	498,5	1 055,0
з бюджетом	0,0	1,4	27,1	127,0
з позабюджетних платежів	378,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	51,8	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	144,3	0,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	100,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	651,1	1 768,2	2 194,1	3 717,0
Усього за розділом IV	4 194,3	2 612,5	28 105,1	8 248,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	118 388,3	305 395,8	445 503,2	454 802,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «НІКО ІНВЕСТ», тис. грн.

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	30.06.2008 р.	31.12.2008 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	21 833,2	38 002,5	22 355,5	49 626,0
Податок на додану вартість	3 638,9	6 333,8	3 725,9	8 247,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	18 194,3	31 668,7	18 629,6	41 379,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	474,2	5 781,9	10 981,0
Валовий:				
прибуток	18 194,3	31 194,5	12 847,7	30 398,0
збиток	–	–	–	–
Інші операційні доходи	1 851,6	641,5	66 312,9	113 436,0
Адміністративні витрати	15 241,4	20 650,5	3 351,3	6 202,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	2 673,3	923,1	64 144,7	203 851,0
Фінансові результати від операційної діяльності:				
прибуток	2 131,2	10 262,4	11 664,6	–
збиток	–	–	–	66 219,0
Доход від участі в капіталі	0,3	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	3 589,0	9 694,8	1 034,1	1 282,0
Фінансові витрати	3 251,2	449,8	7 575,9	22 687,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	1 163,9	9 316,0	482,9	13 022,0
Фінансові результати до оподаткування:				
прибуток	3 589,0	9 694,8	1 034,1	1 282,0
збиток	3 251,2	449,8	7 575,9	22 687,0
Податок на прибуток	0,0	10,8	0,0	3 893,0
Фінансові результати від звичайної діяльності:				
прибуток	1 305,4	10 180,6	4 639,9	–
збиток	–	–	–	104 539,0
Надзвичайні:				
доходи	0,0	614,5	497,6	642,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку				
Чистий:				
прибуток	1 305,4	10 795,1	5 137,5	–
збиток	–	–	–	103 897,0

Земельні ділянки, що перебувають у власності ТОВ «НІКО»

№ з/п	Місцерозташування	Площа, га	Цільове призначення	Документ на землю
1	с. Копилів, Макарівського району Київської області	0,161	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯА №510798 від 25.01.2008 р.
2	с. Копилів, вул. Калініна	0,158	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯА №510796 від 25.01.2008 р.
3	с. Копилів, вул. Калініна	0,235	будівництво та обслуговування житл. буд. та госп. споруд	Державний акт на право власності серії ЯБ №934375 від 25.01.2008 р.
4	с. Копилів, вул. Калініна	0,227	будівництво та обслуговування житл. буд. та госп. споруд	Державний акт на право власності серії ЯА №510802 від 25.01.2008 р.
5	с. Копилів, вул. Київська, 11	0,113	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯА №510799 від 25.01.2008 р.
6	с. Копилів, вул. Нова	0,091	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯА №510797 від 25.01.2008 р.
7	с. Копилів, вул. Нова	0,212	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯА №510800 від 25.01.2008 р.
8	с. Копилів	0,324	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯА №510795 від 25.01.2008 р.
9	с. Копилів	0,577	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №237986 від 12.08.2008 р.
10	с. Копилів	0,233	будівництво та обслуговування житлового будинку	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674812 від 12.08.2008 р.
11	с. Копилів, вул. Жовтнева, 50	0,182	будівництво та обслуговування житлового будинку	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674814 від 12.08.2008 р.
12	с. Копилів	0,200	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674813 від 12.08.2008 р.
13	с. Копилів	0,222	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674819 від 12.08.2008 р.
14	с. Копилів, вул. Заводська	0,090	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674815 від 12.08.2008 р.
15	с. Копилів	0,160	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674816 від 12.08.2008 р.
16	с. Копилів, вул. Заводська, 12	0,090	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674817 від 12.08.2008 р.
17	с. Копилів	0,121	ведення підсобного господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №674818 від 12.08.2008 р.
18	Київська обл., Бориспільський р-н, Гірська сільська рада	0,9899	ведення підсобного сільського господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №228793 від 09.06.2008 р.
19	Київська обл., Бориспільський р-н, Гірська сільська рада	0,9900	ведення підсобного сільського господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №228794 від 09.06.2008 р.
20	Київська обл., Бориспільський р-н, Гірська сільська рада	0,9901	ведення підсобного сільського господарства	Державний акт на право власності серії ЯЖ №228791 від 09.06.2008 р.
21	Київська обл., Бориспільський р-н, Гірська сільська рада	0,9900	ведення підсобного сільського господарства	Державний акт на право власності серії ЯГ №199524 від 09.06.2008 р.
22	Київська обл., Бориспільський р-н, Гірська сільська рада, с. Гора	1,0895	будівництво бізнес-центру з офісно-готельними та торговельно-виставковими комплексами і центром сервісного обслуговування	Договір купівлі-продажу земельної ділянки від 19.12.2007 р., укладений між Терещук Г. В. та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ»
Разом		8,4455		

Джерело: ТОВ «НІКО ІНВЕСТ»

Земельні ділянки, які перебувають в оренді у ТОВ «НІКО ІНВЕСТ»

№ з/п	Місцерозташування	Площа, га	Цільове призначення	Документ на землю
1	м. Краматорськ, на розі вул. Орджонікідзе та вул. Кіма	0,3028	будівництво та обслуговування дилерського центру	Договір оренди землі №998 від 19.12.2007 р, укладений між Краматорською міською радою та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» строком на 2 роки
2	Новопокровська селищна рада Солонянського району Дніпропетровської області (смт. Солоне)	2,4000	розташування майданчика зберігання та ремонту автомобілів Mitsubishi	Договір оренди землі б/н від 17.10.2007 р, укладений між Солонянською райдержадміністрацією та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» строком на 49 років
3	м. Львів, вул. Городницька, 47	0,8554	обслуговування станції технічного обслуговування автомобілів	Договір оренди землі б/н від 23.02.2006 р, укладений між Львівською міською радою та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» строком на 10 років
4	м. Київ, вул. Набережно-Лугова, 4	0,6790	експлуатація та обслуговування складських приміщень	Договір оренди земельної ділянки б/н від 15.06.2005 р, укладений між Київською міською радою та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» строком на 15 років
5	м. Харків, вул. С. Ковпака, ріг вул. Героїв Праці	1,5000	будівництво, експлуатація та обслуговування комплексу	Договір оренди землі б/н від 23.03.2005 р, укладений між Харківською міською радою та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» строком до 01.12.2029 р.
6	м. Київ, пр. М. Бажана, 151-Б	2,2447	будівництво, експлуатація та обслуговування торговельно-офісного комплексу	Договір оренди земельної ділянки б/н від 02.08.2004 р, укладений між Київською міською радою та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» строком на 25 років
7	м. Чернівці, вул. Головна, 265-В	0,5476	виробничі потреби	Договір оренди земельної ділянки б/н від 13.01.2002 р, укладений між Чернівецькою міською радою та ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» строком до 21.03.2020 р.
Разом		8,5295		

Джерело: ТОВ «НІКО ІНВЕСТ»