

Рейтинговий звіт NINV 001-004 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 грн. на загальну суму: 100 000 000 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 відсоткові періоди
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:	21.01.2010 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 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 «НІКО ІНВЕСТ» за I півріччя 2009 року, 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	25.06.2009	21.01.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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 значної частини майна підприємства;
- відсутністю формалізованої стратегії розвитку;
- інформаційною закритістю та непрозорістю діяльності Емітента.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I півр. 2009
Активи	118 388,3	305 395,8	445 503,3	454 802,0	454 984,0
Власний капітал	20 755,2	149 860,4	123 981,0	31 886,0	24 418,0
Дебіторська заборгованість	14 772,6	35 892,3	57 030,4	30 674,0	25 621,0
Кредиторська заборгованість	3 543,2	844,3	25 911,0	4 531,0	3 158,0
Незавершене будівництво	25 847,2	82 161,5	84 200,3	59 544,0	60 405,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I півр. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	18 194,3	31 668,7	18 629,6	41 379,0	21 550,0
Валовий прибуток (збиток)	18 194,3	31 194,5	12 847,7	30 398,0	16 650,0
Операційний прибуток (збиток)	2 131,2	10 262,4	11 664,6	(66 219,0)	15 209,0
Чистий прибуток (збиток)	1 305,4	10 795,1	5 137,5	(103 897,0)	(1 588,0)

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.

У I півріччі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. На сьогодні для більшості учасників ринку та експертів стало очевидним, що кризові явища в галузі носять довгостроковий характер і відновлення галузі до рівня докризових показників займе значний час. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в нинішньому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Ситуація з платоспроможним попитом на первинну нерухомість також продовжує залишатися складною. Крім того, на первинний ринок важливу роль відіграє фактор втрати довіри покупців до більшості забудовників. На скорочення попиту впливають сформовані очікування щодо зниження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість на первинному ринку, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін та через невпевненість у тому, що проект буде своєчасно завершено. У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь могли б бути державні кошти. Державна влада, розуміючи важливість будівельної галузі в економіці, з початку кризи декларувала підтримку будівельним підприємствам. Проте багато часу було витрачено на розмови, які не принесли результативних дій. Так і не запрацювала програма будови об'єктів (зокрема через кредитування покупців), які мають ступінь будівельної готовності понад 70%. Перспективи подальшого розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невтішними. Очікується, що на тлі

економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною, особливо під час виборчого процесу.

На кінець I півріччя 2009 року валюта балансу ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» дорівнювала 454 984,0 тис. грн. Необоротні активи підприємства протягом аналізованого періоду збільшились на 8 484,0 тис. грн. до 427 048,0 тис. грн., (94% валюти балансу) за рахунок, насамперед зростання балансової вартості основних засобів, станом на 30.06.2009 р. – 357 235,0 тис. грн. Також на кінець I півріччя 2009 року необоротні активи були сформовані за рахунок довгострокових фінансових інвестицій у розмірі 9 185,0 тис. грн. Іншою вагомою складовою необоротних активів є незавершене будівництво – 60 405,0 тис. грн., яке сформоване за рахунок капіталовкладень у реалізацію будівельних проектів у різних містах України.

Оборотні активи Емітента протягом I півріччя 2009 року зменшились на 7 876,0 тис. грн., за рахунок, переважно дебіторської заборгованості за виданими авансами – 4 947,0 тис. грн. Дебіторська заборгованість за товари та послуги станом на 30.06.2009 р. становила 10 205,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду основною складовою формування валюти балансу підприємства виступали довгострокові зобов'язання у сумі 424 172,0 тис. грн. (93,2% валюти балансу), які сформовані, насамперед заборгованістю за банківськими кредитами – 384 750,0 тис. грн., відстроченими податковими зобов'язаннями – 35 937,0 тис. грн., іншими довгостроковими зобов'язаннями – 3 485,0 тис. грн. (лізингові зобов'язання).

Поточні зобов'язання ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» станом на 30.06.2009 р. становили 6 394,0 тис. грн. (1,4% валюти балансу) та сформовані, переважно, кредиторською заборгованістю за товари та послуги – 2 738,0 тис. грн., а також іншими поточними зобов'язаннями у сумі 3 236,0 тис. грн. (податковий кредит тощо).

Фінансово-господарська діяльність ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» протягом I півріччя 2009 року була збитковою, збиток становив 1 588,0 тис. грн.

ТОВ «НІКО ІНВЕСТ» у своїй діяльності активно користується банківськими кредитами, заборгованість за якими станом на 30.06.2009 р. становила 384 750,0 тис. грн.

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 корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

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

АКТИВ	2006	2007	I півр. 2008	2008	I півр. 2009
I. Необоротні активи	100 523,8	266 851,1	386 420,7	418 564,0	427 048,0
Нематеріальні активи	1,2	16,2	8,4	3,0	3,0
Незавершене будівництво	25 847,2	82 161,5	84 200,3	59 544,0	60 405,0
Основні засоби	69 191,7	175 571,6	293 078,0	349 612,0	357 235,0
Довгострокові фінансові інвестиції	5 483,7	9 101,8	9 134,0	9 185,0	9 185,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	220,0	220,0
II. Оборотні активи	17 668,2	38 235,1	58 186,4	35 354,0	27 478,0
Запаси:	67,2	835,4	764,5	169,0	307,0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	67,6	2 795,3	2 540,8	9 086,0	10 205,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	3 642,5	5 071,5	10 002,2	8 580,0	6 784,0
за виданими авансами	2 797,0	0,0	42 527,9	10 336,0	4 947,0
із внутрішніх розрахунків	2 725,1	1 637,4	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 540,4	26 388,1	1 959,5	2 672,0	3 685,0
Грошові кошти та їх еквіваленти	2 411,1	701,4	308,4	1 868,0	640,0
Інші оборотні активи	417,3	806,0	83,1	2 643,0	910,0
III. Витрати майбутніх періодів	196,3	309,6	422,5	429,0	366,0
IV. Необоротні активи на групи вибуття	0,0	0,0	473,7	455,0	92,0
Баланс	118 388,3	305 395,8	445 503,3	454 802,0	454 984,0
Пасив					
I. Власний капітал	20 755,2	149 860,4	123 981,0	31 886,0	24 418,0
Статутний капітал	18 313,0	18 313,0	18 313,0	18 313,0	18 313,0
Інший додатковий капітал	0,0	118 310,1	87 292,1	99 207,0	93 338,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	2 442,2	13 237,3	18 375,9	(85 634,0)	(87 233,0)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	93 438,8	152 922,9	293 417,1	414 668,0	424 172,0
Довгострокові кредити банків	88 826,6	149 233,1	261 219,7	378 228,0	384 750,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	29 097,4	32 220,0	35 937,0
Інші довгострокові зобов'язання	4 612,2	3 689,8	3 100,0	4 220,0	3 485,0
IV. Поточні зобов'язання	4 194,3	2 612,5	28 105,1	8 248,0	6 394,0
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	1 065,1	842,9	25 189,3	3 349,0	2 738,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	2 000,1	0,0	498,5	1 055,0	271,0
з бюджетом	0,0	1,4	27,1	127,0	17,0
з позабюджетних платежів	378,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,0	0,0	51,8	0,0	37,0
з оплати праці	0,0	0,0	144,3	0,0	95,0
із внутрішніх розрахунків	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	651,1	1 768,2	2 194,1	3 717,0	3 236,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	118 388,3	305 395,8	445 503,2	454 802,0	454 984,0

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

Стаття	2006	2007	I півр. 2008	2008	I півр. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	18 194,3	31 668,7	18 629,6	41 379,0	21 550,0
Собівартість реалізованої продукції	0,0	474,2	5 781,9	10 981,0	4 900,0
Валовий прибуток (збиток)	18 194,3	31 194,5	12 847,7	30 398,0	16 650,0
Інші операційні доходи	1 851,6	641,5	66 312,9	113 436,0	3 582,0
Адміністративні витрати	15 241,4	20 650,5	3 351,3	6 202,0	2 158,0
Інші операційні витрати	2 673,3	923,1	64 144,7	203 851,0	2 865,0
Фінансові результати від операційної діяльності	2 131,2	10 262,4	11 664,6	(66 219,0)	15 209,0
Доход від участі в капіталі	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші доходи	3 589,0	9 694,8	1 034,1	1 282,0	490,0
Фінансові витрати	3 251,2	449,8	7 575,9	22 687,0	17 294,0
Інші витрати	1 163,9	9 316,0	482,9	13 022,0	0,0
Фінансові результати до оподаткування	1 305,4	10 191,4	4 639,9	(100 646,0)	(1 595,0)
Податок на прибуток	0,0	10,8	0,0	3 893,0	0,0
Фінансові результати від звичайної діяльності	1 305,4	10 180,6	4 639,9	104 539,0	(1 595,0)
Надзвичайні:					
доходи	0,0	614,5	497,6	642,0	7,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий прибуток (збиток)	1 305,4	10 795,1	5 137,5	(103 897,0)	(1 588,0)