

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
<http://www.credit-rating.com.ua>

Рейтинговий звіт TRIN 001-008-short про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні дисконтні облигації
Обсяг емісії:	серій А-D - 143 925 000,00 грн. на загальну суму: 575 700 000,00 грн.
Кількість облигацій:	серій А-D - 1 425 000 штук загальна кількість: 5 700 000 штук
Номінальна вартість однієї облигації:	серій А-D - 101,00 грн.
Термін розміщення:	серія А – з 20.09.2007 р. по 20.12.2007 р. (включно) серія В – з 20.09.2007 р. по 20.03.2008 р. (включно) серія С – з 20.09.2007 р. по 20.06.2008 р. (включно) серія D – з 20.09.2007 р. по 20.09.2008 р. (включно)
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 30.09.2017 р.
Термін погашення:	з 01.10.2017 р. по 03.10.2017 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	28.08.2007 р.
Дата оновлення:	25.06.2009 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 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 «ТРИУМФ ІНВЕСТ» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

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	28.08.2007 р.	25.06.2008	07.08.2008	20.11.2008	27.03.2009	25.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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 «ТРИУМФ ІНВЕСТ» підтримується:

- -

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

- значним борговим навантаженням, яке виникне у разі погашення облігацій за номіналом;
- відсутністю доходів від господарської діяльності Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю 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	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	691,4	25 096,1	31 210,8	31 210,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	659,4	0,06	6 135,0	6 135,0
Грошові кошти	6,9	27,0	0,1	0,0
Власний капітал	(-) 749,0	(-) 4 345,2	(-) 56 008,9	(-) 69 836,3
Статутний капітал	42,0	42,0	42,0	42,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(-) 791,0	(-) 4 387,2	(-) 56 050,9	(-) 69 836,3
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1,2	1,2	3,3	5,4
Довгострокові зобов'язання	1 439,2	7 869,0	80 860,2	94 605,8

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	791,0	3 596,2	55 259,0	13 827,4
Чистий прибуток (збиток)	(-) 791,0	(-) 3 596,2	(-) 55 259,9	(-) 13 827,4

ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» зареєстровано 26 червня 2007 року. Основними видами діяльності товариства є купівля та продаж нерухомого майна, розробка інвестиційних проектів та проектної документації, оптова і роздрібна торгівля іншими непродовольчими товарами споживчого призначення.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилися на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Наразі можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває у стадії будівництва, що буде й надалі унеможлиблювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит. Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості, відбувалося зупинення реалізації багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, зниження орендних ставок, підвищення рівня вакантності в професійних об'єктах тощо. Наразі на столичному ринку вже помічається ситуація перевищення попиту над пропозицією. Протягом I кварталу 2009 року на ринок торговельної нерухомості не було введено жодного нового об'єкта, в сегменті офісної нерухомості було введено в експлуатацію тільки один бізнес-центр «Capital Hall» (загальна площа – 12 тис. кв. м). Надалі також можна прогнозувати зниження орендних ставок, зростання

рівня вакантності об'єктів. Абсолютні значення зазначених показників залежатимуть від стану економіки країни.

У звітному періоді валюта балансу ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» зовсім не змінилась і становила 31 210,8 тис. грн. Активи компанії сформовано на 80,2% із необоротних активів (довгострокові фінансові інвестиції) та на 19,8% з оборотних (короткострокова дебіторська заборгованість). Основним джерелом формування валюти балансу протягом I кварталу 2009 року виступали довгострокові зобов'язання (заборгованість за розміщені облігації, нарахування дисконту за облігаціями). Розмір власного капіталу на кінець аналізованого періоду мав від'ємне значення і становив (-) 69 836,3 тис. грн. Протягом I кварталу 2009 року компанія не отримувала доходів, лише несла витрати на оплату праці та на випуск і обслуговування облігацій. Крім того, до валових витрат компанія віднесла нарахований дисконт за облігаціями (13 799,5 тис. грн.), в результаті чого отримала збиток – (-) 13 827,4 тис. грн.

Протягом I кварталу 2009 року для поповнення обігових коштів ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» користувалось беззаставною позикою, наданою ПЗНВІФ «Фордон» під 3% річних та терміном погашення до 31.12.2009 р. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за позикою складає 6 202,0 тис. грн.

З метою залучення коштів на будівництво об'єктів соціально-культурного та спортивно-оздоровчого призначення ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» здійснило випуск іменних дисконтних звичайних (незабезпечених) облігацій загальним номінальним обсягом 575 700 000,00 грн. Станом на 31.03.2009 р. облігації серій А-D розміщені у повному обсязі на загальну суму 25 878,0 тис. грн., з них: серії А та В – з дисконтом 99,0% (вартість 1 облігації – 1,01 грн.), серії С та D – з дисконтом 92,01% (вартість 1 облігації – 8,07 грн.).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних дисконтних облігацій ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» підтверджено на рівні uaCC, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просолєнко

Додатки

Балансові дані ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ», тис. грн.

Показник	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	691,4	25 096,1	31 210,8	31 210,8
I. Оборотні активи:	691,4	55,2	6 170,0	6 169,9
Грошові кошти	6,9	27,0	0,1	0,0
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	684,5	28,2	6 169,9	6 169,9
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Необоротні активи:	0,0	25 040,9	25 040,8	25 040,9
Земля, будинки та обладнання	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	25 040,9	25 040,8	25 040,9
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Видатки майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0
Пасив	691,4	25 096,1	31 210,8	31 210,8
I. Власний капітал:	(-) 749,0	(-) 4 345,2	(-) 56 008,9	(-) 69 836,3
Статутний капітал	42,0	42,0	42,0	42,0
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	0,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(-) 791,0	(-) 4 387,2	(-) 56 050,9	(-) 69 878,3
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Резерви майбутніх видатків і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	1 439,2	7 869,3	80 860,2	94 605,8
IV. Поточні зобов'язання:	1,2	21 572,3	6 359,5	6 441,3
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість	1,2	1,2	3,3	6,1
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	21 571,1	6 356,2	6 435,2
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0

Фінансові результати ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ», тис. грн.

Показник	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на додану вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні затрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	2,1	2,2	7,2	1,1
Відрахування на соціальні заходи	0,8	0,8	2,7	0,4
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	788,1	31,1	114,1	26,4
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	3 562,1	55 135,9	13 799,5
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	788,1	3 596,2	55 259,9	13 827,4
Чистий прибуток (збиток)	(-) 791,0	(-) 3 596,2	(-) 55 259,9	(-) 13 827,4