

## Рейтинговий звіт TRIN 001-011 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 A-D - 143 925 000,00 грн. на загальну суму: 575 700 000,00 грн.
Кількість облигацій:	серій A-D - 1 425 000 штук загальна кількість: 5 700 000 штук
Номінальна вартість однієї облигації:	серій A-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:	19.03.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCC</b>
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» за IV квартал 2009 року та 2009 рік загалом, 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.	27.03.2009	25.06.2009	25.12.2009	19.03.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC	uaCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	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 «ТРИУМФ ІНВЕСТ» підтримується:**

- -

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

- значним обсягом емісії облігацій серій А-D;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента (станом на 31.12.2009 р. – 111 190,5 тис. грн.);
- відсутністю доходів від господарської діяльності Емітента;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю 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	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Активи	691,4	31 210,8	31 210,8	37 223,1	31 244,8	195 040,9
Інша поточна дебіторська заборгованість	659,4	6 135,0	6 135,0	12 146,5	6 168,8	3,5
Грошові кошти	6,9	0,1	0,0	0,8	0,3	0,0
Власний капітал	(749,0)	(56 008,9)	(69 836,3)	(83 571,8)	(97 441,1)	(111 190,5)
Статутний капітал	42,0	42,0	42,0	42,0	42,0	42,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(791,0)	(56 050,9)	(69 836,3)	(83 613,8)	(97 441,1)	(111 232,5)
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1,2	3,3	5,4	6,6	8,9	19,1
Довгострокові зобов'язання	1 439,2	80 860,2	94 605,8	108 351,3	122 096,9	305 842,4

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

Показник	2007	2008	9 міс. 2009	2009
Разом чисті доходи	0,0	0,0	23 530,0	23 530,0
Разом витрати	791,0	55 259,0	64 920,3	78 71,6
Чистий прибуток (збиток)	(791,0)	(55 259,9)	(41 390,3)	(55 181,6)

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.

Свою діяльність підприємство здійснює на ринку нерухомості м. Києва. 2009 рік став насправді кризовим для будівельної галузі. Більшість кількісних та якісних показників розвитку ринку засвідчили глибину падіння галузі, яке відбулося в минулому році. Згідно статистичних даних в 2009р. порівняно з 2008 р. обсяг робіт в цілому по місту зменшився на 54,2% і становив 9 381,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Дещо меншого падіння зазнав показник введеного в експлуатацію за 2009р. житла, що пояснюється введенням в кризовий час об'єктів значний обсяг робіт за якими було виконано ще до початку кризи. Так за результатами 2009 року в м. Києві введено в експлуатацію 223 житлові будинки загальною площею 947,9 тис. кв. м., що на 33,7% менше ніж за 2008 рік.

Основним фактором знаходження галузі в нинішньому стані були і залишаються проблеми із залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівельних робіт. Протягом 2009 року головним джерелом для подальшого фінансування робіт виступали кошти учасників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені. З другої половини року для окремих об'єктів джерелом надходження фінансів виступили кошти від поживлення продажів нерухомості, що будується. Фактори падіння реальних доходів громадян, стрімкого зростання недовіри до первинного ринку та відсутності доступного іпотечного кредитування були основними серед тих, що призвели до незначної кількості угод на первинному ринку.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» зросла з 31 244,8 тис. грн. до рівня в 195 079,3 тис. грн. Активи компанії сформовано переважно за рахунок необоротних активів, які в свою чергу представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями обсягом 195 040,9 тис. грн., де обліковуються інвестиційні сертифікати. Основним джерелом формування валюти балансу товариства станом на кінець аналізованого періоду були довгострокові зобов'язання розмір яких перевищує валюту балансу ТОВ «ТРИУМФ ІНВЕСТ» через від'ємне значення власного капіталу. Довгострокові зобов'язання загальним обсягом 305 824,4 тис. грн. було сформовано за рахунок заборгованості за розміщеними облігаціями серій А-D, нарахованого за ними дисконту, а також зобов'язань за векселем компанії. Протягом 2009 року компанія не отримувала доходів від основної діяльності, проте отримала дохід від операцій з цінними паперами. При цьому через амортизацію дисконту за облігаціями компанія протягом 2009 року отримала 55 181,6 тис. грн. чистого збитку.

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. Облігації серій А-Д Були 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 корпоративних рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу  
корпоративних рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
<b>Актив</b>	<b>691,4</b>	<b>25 096,1</b>	<b>31 210,8</b>	<b>31 244,8</b>	<b>195 079,3</b>
<b>I. Оборотні активи:</b>	<b>691,4</b>	<b>55,2</b>	<b>6 170,0</b>	<b>6 204,0</b>	<b>38,4</b>
Грошові кошти	6,9	27,0	0,1	0,3	0,0
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	684,5	28,2	6 169,9	6 203,7	38,4
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Необоротні активи:</b>	<b>0,0</b>	<b>25 040,9</b>	<b>25 040,8</b>	<b>25 040,9</b>	<b>195 040,9</b>
Земля, будинки та обладнання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	25 040,9	25 040,8	25 040,9	195 040,9
Незавершені інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>III. Видатки майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Пасив</b>	<b>691,4</b>	<b>25 096,1</b>	<b>31 210,8</b>	<b>37 223,1</b>	<b>195 079,3</b>
<b>I. Власний капітал:</b>	<b>(749,0)</b>	<b>(4 345,2)</b>	<b>(56 008,9)</b>	<b>(97 399,1)</b>	<b>(111 190,5)</b>
Статутний капітал	42,0	42,0	42,0	42,0	42,0
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(791,0)	(4 387,2)	(56 050,9)	(97 411,1)	(111 232,5)
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>II. Резерви майбутніх видатків і платежів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>1 439,2</b>	<b>7 869,3</b>	<b>80 860,2</b>	<b>122 096,9</b>	<b>305 842,4</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання:</b>	<b>1,2</b>	<b>21 572,3</b>	<b>6 359,5</b>	<b>6 538,2</b>	<b>427,4</b>
Короткострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість	1,2	1,2	3,3	8,9	19,1
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	21 571,1	6 356,2	6 538,2	408,3
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

Показник	2007	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009
<b>Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Податок на додану вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні доходи	0,0	0,0	23 530,0	23 530,0	23 530,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>23 530,0</b>	<b>23 530,0</b>	<b>23 530,0</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні затрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	2,1	7,2	1,9	2,7	3,7
Відрахування на соціальні заходи	0,8	2,7	0,7	1,0	1,4
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	788,1	114,1	35,2	60,8	102,5
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	55 135,9	51 055,1	64 855,8	78 604,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>788,1</b>	<b>55 259,9</b>	<b>51 092,9</b>	<b>64 920,3</b>	<b>78 711,6</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(791,0)</b>	<b>(55 259,9)</b>	<b>(27 562,9)</b>	<b>(41 390,3)</b>	<b>(55 181,6)</b>