

## Рейтинговий звіт LEVO 001-004 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ЛЕВ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові забезпечені облігації
Обсяг випуску:	• серії А – 44 387 553,00 грн. • серії В – 6 021 741,50 грн. на загальну суму: 50 409 294,50 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	• серії А – 37,10 грн. • серії В – 36,95 грн.
Кількість облігацій:	• серії А – 1 196 430 штук • серії В – 162 970 штук загальною кількістю: 1 359 400 штук
Термін розміщення:	• серій А - В – з 18.08.2008 р. по 17.08.2009 р.
Термін обігу:	• серій А - В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 31.10.2009 р.
Термін погашення:	• серій А - В – з 01.11.2009 р. по 31.10.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	03.07.2008 р.
Дата оновлення:	13.08.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaССС
Прогноз:	стабільний

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ЛЕВ» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану підприємством у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності товариства.

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	03.07.2008	16.12.2008	03.03.2009	13.08.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB+	uaB+	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	негативний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження зі зміною прогнозу	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується дуже низькою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Існує потенційна імовірність дефолту.

Прогноз «**стабільний**» вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги рівнів **uaCCC** враховують можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк понад 12 місяців.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ЛЕВ» підтримується:**

- досвідом Емітента у інвестиційно-будівельній сфері: компанією на правах Замовника та Інвестора зведено житловий будинок у м. Львові загальною площею 2,5 тис. кв. м; ступінь будівельної готовності ще одного будинку по вул. Величковського, 30 (загальною площею 12,3 тис. кв. м) перевищує 95%.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «ЛЕВ» обмежується:**

- призупиненням проведення будівельних робіт на об'єкті будівництва житлового будинку по вул. А. Лінкольна, 10 у м. Львові, який перебуває на початковій стадії;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- 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	2006	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	8 666,0	19 981,2	31 953,8	48 105,9	112 985,3	176 923,4	184 566,0
Товарно-матеріальні запаси	2 722,9	9 628,2	12 995,5	25 928,5	37 279,8	43 217,3	47 054,0
Дебіторська заборгованість	1 607,3	2 436,7	8 777,4	8 762,5	8 325,6	8 783,7	8 488,0
Інші оборотні активи	399,7	2 895,8	4 093,6	5 453,8	6 177,2	6 878,1	12 413,0
Основні засоби	1 750,3	3 346,8	3 324,9	3 947,5	3 881,8	62 137,9	61 040,0
Інші поточні зобов'язання	1 973,9	8 860,8	15 975,2	25 854,3	29 751,9	33 190,4	33 906,0
Довгострокові кредити банків	2 150,0	6 745,0	12 260,0	17 540,0	19 597,2	23 423,7	23 424,0
Власний капітал	2 186,1	4 123,4	3 395,0	2 956,9	2 785,6	60 565,2	59 972,0

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

Показник	I кв. 2007	9 міс. 2008	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажів	501,8	8 747,6	10 632,5	2 596,7	4 315,0	6 551,6	8 708,0	3 512,0
Валовий прибуток	496,8	3 503,6	4 602,7	1 722,0	3 346,4	5 495,7	7 645,1	3 512,0
Операційний прибуток (збиток)	(406,0)	1 568,4	1 678,1	(323,6)	50,3	618,6	1 136,6	630,0
Чистий прибуток (збиток)	(542,2)	1 060,7	937,3	(728,4)	(739,2)	(910,5)	(1 453,0)	(593,0)

ТОВ «ЛЕВ» зареєстровано Виконавчим комітетом Львівської міської ради 20.01.1994 р. З моменту реєстрації товариство здійснювало роздрібну та оптову торгівлю нафтопродуктами та здавало в оренду приміщення для станції технічного обслуговування. У 2004 році, зі зміною власника, товариство розпочало реконструкцію приміщень, що перебували в його власності, з метою подальшого здавання в оренду. З 2006 року товариство надає послуги, пов'язані з охороною державної та іншої власності, на здійснення такої діяльності компанія має відповідні ліцензії.

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. Так, за даними Головного управління статистики у Львівській області, будівельні підприємства області за три місяці 2009 року виконали власними силами будівельних робіт на 376,8 млн. грн., що вдвічі менше, ніж у січні-березні 2008 року. Спад обсягів виконаних будівельних робіт в області зумовлений скороченням у 11 разів обсягів з будівництва доріг, удвічі – з будівництва будівель, на 43,9% – робіт з прокладання трубопроводів, ліній зв'язку та енергопостачання, на 37,6% – з будівництва промислових об'єктів. Також майже на три чверті скоротилися обсяги робіт із завершення будівництва, на 61,5% – з установа інженерного устаткування будівель та споруд. Підприємства, що здійснюють розвідувальне буріння та свердління, виконали 17,5% від загального обсягу будівельних робіт та скоротили обсяги на 28,6%. Упродовж січня-березня 2009 року не працювало 28,8% будівельних підприємств області. Серед тих, що працювали, на три чверті зменшили обсяги робіт порівняно з січнем-березнем 2008 року.

ТОВ «ЛЕВ» здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у м. Львові з 2004 року. За час існування як Замовник та Інвестор компанія реалізувала проект будівництва 4-поверхового 32-квартирного житлового будинку зі стоянками автомобілів по вул. Квітовій, 26 у м. Львові. Загальна площа квартир склала 2,5 тис. кв. м.

Наразі ТОВ «ЛЕВ» здійснює реалізацію двох інвестиційно-будівельних проектів у м. Львові, а саме проекту будівництва житлового будинку по вул. А. Лінкольна, 10 та житлового будинку по вул. Величковського, 30. Реалізацію проекту по вул. Величковського, 30 ТОВ «ЛЕВ» здійснює як Інвестор загальною площею 12 292,0 кв. м, будівництво розпочато у березні 2006 року, ступінь будівельної готовності будинку перевищує 95%.

Для фінансування будівництва ТОВ «ЛЕВ» використовує переважно запозичені кошти. Для фінансування будівництва житлового будинку по вул. А. Лінкольна, 10 у м. Львові, компанія здійснила випуск цільових облігацій загальною номінальною вартістю 50 409 294,50 грн.

Будівельні роботи на об'єкті будівництва виконує ТОВ «Міськбудмоноліт». Загальна кошторисна вартість об'єкта будівництва складає 50,5 млн. грн. Станом на

кінець березня 2009 року на об'єкті проведені такі роботи: влаштування опалубки для перекриття цокольного поверху, заливка основи підлоги цокольного поверху, проведення дренажу. Наразі будівництво об'єкта призупинено у зв'язку зі складнощами у фінансуванні проекту. Ступінь будівельної готовності станом на 01.04.2009 р. становив 10%. Закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з графіком виконання та фінансування, планувалось у жовтні 2009 року

У I кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «ЛЕВ» збільшилась на 7 927,0 тис. грн. – до 184 566,0 тис. грн., переважно за рахунок незавершеного виробництва, а також інших оборотних активів. Необоротні активи компанії станом на 31.03.2009 р. становили 63 680,0 тис. грн. та на 96% сформовані основними засобами – 61 040,0 тис. грн., балансова вартість основних засобів протягом I кварталу 2009 року зменшилась на 1 098,0 тис. грн. за рахунок амортизаційних відрахувань. Необоротні активи сформовані також незавершеним будівництвом у сумі 2 390,0 тис. грн. (витрати, пов'язані з будівництвом складів) та довгостроковими фінансовими інвестиціями у сумі 250,0 тис. грн. Оборотні активи ТОВ «ЛЕВ» становили 118 770,0 тис. грн., збільшившись протягом I кварталу 2009 року на 8 988,0 тис. грн., насамперед, за рахунок незавершеного виробництва, обсяг якого станом на 31.03.2009 р. становив 43 468,0 тис. грн. (реалізація проекту будівництва житлового будинку по вул. А. Лінкольна та житлового будинку по вул. Величковського, 30).

Розмір довгострокових зобов'язань ТОВ «ЛЕВ» протягом аналізованого періоду не змінився та становив 73 833,0 тис. грн. Ця стаття представлена заборгованістю за банківськими кредитами – 23 424,0 тис. грн., іншими довгостроковими фінансовими зобов'язаннями у сумі 50 409,0 тис. грн. (розміщені облігації серій А, В). Поточні зобов'язання ТОВ «ЛЕВ» станом на 31.03.2009 р. становили 50 761,0 тис. грн., збільшившись протягом аналізованого періоду на 8 520,0 тис. грн., переважно у зв'язку зі зростанням заборгованості за розрахунками з бюджетом – 5 150,0 тис. грн. Фінансово-господарська діяльність ТОВ «ЛЕВ» протягом I кварталу 2009 року була збитковою, збиток становив 593,0 тис. грн.

7 серпня 2008 року постійними свідоцтвами ДКЦПФР було зареєстровано випуск облігацій серій А та В за № 660/2/08 та 661/2/08 відповідно. Станом на 01.04.2009 р. облігації серій А та В розміщені у повному обсязі на загальну суму 50 409,3 тис. грн.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ЛЕВ» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз **«стабільний»**.

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Чорноротов*

## **Додатки**



**Балансові дані ТОВ «ЛЕВ», тис. грн.**

Актив	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>3 884,8</b>	<b>4 289,2</b>	<b>5 391,2</b>	<b>5 956,2</b>	<b>64 769,7</b>	<b>63 680,0</b>
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	288,0	714,3	1 193,7	1 824,4	2 381,8	2 390,0
Основні засоби	3 346,8	3 324,9	3 947,5	3 881,8	62 137,9	61 040,0
Довгострокові фінансові інвестиції	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>15 245,9</b>	<b>26 132,1</b>	<b>40 861,8</b>	<b>104 980,0</b>	<b>110 066,2</b>	<b>118 771,0</b>
Запаси	9 628,2	12 995,5	25 928,5	37 279,7	43 217,3	47 054,0
Дебіторська заборгованість за товари	763,1	1 114,5	1 369,1	1 179,7	728,6	885,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	1 093,2	2 144,4	4 640,9	6 303,9	7 587,5	7 439,0
із внутрішніх розрахунків	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	580,3	5 518,4	2 752,4	841,9	467,5	164,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	50 410,0	50 410,0	50 410,0
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	285,2	265,6	717,1	2 787,6	777,1	406,0
Інші оборотні активи	2 895,8	4 093,6	5 453,8	6 177,2	6 878,1	12 413,0
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>850,5</b>	<b>1 532,5</b>	<b>1 852,9</b>	<b>2 049,1</b>	<b>2 087,5</b>	<b>2 115,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>19 981,2</b>	<b>31 953,8</b>	<b>48 105,9</b>	<b>112 985,3</b>	<b>176 923,4</b>	<b>184 566</b>
<b>Пасив</b>						
<b>I. Власний капітал</b>	<b>4 123,4</b>	<b>3 395,0</b>	<b>2 956,9</b>	<b>2 785,6</b>	<b>60 565,2</b>	<b>59 972,0</b>
Статутний капітал	3 500,0	3 500,0	3 500,0	3 500,0	3 500,0	3 500,0
Додатковий вкладений капітал	427,3	427,3	0,0	0,0	58 322,1	58 322,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	196,1	(532,3)	(543,1)	(714,4)	(1 256,9)	(1 850,0)
<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>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>6 745,0</b>	<b>12 260,0</b>	<b>17 540,0</b>	<b>70 006,5</b>	<b>73 833,0</b>	<b>73 833,0</b>
Довгострокові кредити банків	6 745,0	12 260,0	17 540,0	19 597,2	23 423,7	23 424,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	50 409,3	50 409,3	50 409,0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>9 112,8</b>	<b>16 298,8</b>	<b>27 609,0</b>	<b>40 193,2</b>	<b>42 525,2</b>	<b>50 761,0</b>
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	2 283,0	1 283,0	1 283,0
Кредиторська заборгованість за товари	67,9	50,1	1 429,1	7 816,0	7 466,6	10 021,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	35,4	33,9	36,5	32,1	31,3	5 150,0
зі страхування	53,3	80,7	99,4	110,1	127,9	141,0
з оплати праці	95,3	158,8	189,7	200,0	426,0	259,0
із внутрішніх розрахунків	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	8 860,8	15 975,2	25 854,3	29 751,9	33 190,4	33 906,0
<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>	<b>0,0</b>
<b>Баланс</b>	<b>19 981,2</b>	<b>31 953,8</b>	<b>48 105,9</b>	<b>112 985,3</b>	<b>176 923,4</b>	<b>184 566,0</b>

Джерело: ТОВ «ЛЕВ»

## Фінансові результати ТОВ «ЛЕВ», тис. грн.

Показник	9 міс. 2007	2007	I кв. 2008	I півр. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>8 747,6</b>	<b>10 632,5</b>	<b>2 596,7</b>	<b>4 315,0</b>	<b>6 551,6</b>	<b>8 708,0</b>	<b>3 512,0</b>
Собівартість	5 244,0	6 029,8	874,7	968,6	1 055,9	1 062,9	0,0
<b>Валовий прибуток</b>	<b>3 503,6</b>	<b>4 602,7</b>	<b>1 722,0</b>	<b>3 346,4</b>	<b>5 495,7</b>	<b>7 645,1</b>	<b>3 512,0</b>
Адміністративні витрати	1 194,1	1 718,9	813,1	2 229,6	3 662,1	5 104,4	2 845,0
Витрати на збут	361,6	649,2	289,1	555,2	673,2	673,2	0,0
Інші операційні доходи	168,4	210,3	18,5	26,4	215,2	226,3	6,0
Інші операційні витрати	547,9	766,8	961,9	537,7	757,0	957,2	43,0
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>1 568,4</b>	<b>1 678,1</b>	<b>(323,6)</b>	<b>50,3</b>	<b>618,6</b>	<b>1 136,6</b>	<b>630,0</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фінансові витрати	507,7	730,0	404,8	752,2	1 523,5	2 584,0	1 211,0
Інші доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	29,2	29,2	0,0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	34,8	12,0
<b>Прибуток (збиток) від звичайної діяльності</b>	<b>1 060,7</b>	<b>948,1</b>	<b>(728,4)</b>	<b>(701,9)</b>	<b>(910,5)</b>	<b>(1 453,0)</b>	<b>(593,0)</b>
Податок на прибуток	0,0	10,8	0,0	37,3	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>1 060,7</b>	<b>937,3</b>	<b>(728,4)</b>	<b>(739,2)</b>	<b>(910,5)</b>	<b>(1 453,0)</b>	<b>(593,0)</b>

Джерело: ТОВ «ЛЕВ»



**Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. А. Лінкольна, 10 у м. Львові станом на кінець 2008 року**

*Джерело: ТОВ «ЛЕВ»*



