

## **Рейтинговий звіт LOGS 001-008 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ЗАТ «ЛОГОС»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові (звичайні, незабезпечені) облігації
Обсяг випуску:	серії А – 13 367 200,0 грн. серії В – 1 267 200,0 грн. на загальну суму 14 634 400,0 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 431 200 штук серії В – 24 штуки загальною кількістю 431 224 штуки
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 31,0 грн. серії В – 52 800,0 грн.
Термін розміщення:	з 28.07.2008 р. по 28.10.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 30.09.2009 р.
Термін погашення:	з 01.10.2009 р. по 25.12.2009 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	22.05.2008 р.
Дата оновлення:	07.10.2010 р.
Рівень кредитного рейтингу:	<b>uaB</b>
Прогноз:	негативний

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 ЗАТ «ЛОГОС» за IV квартал та 2009 року загалом (джерело - [www.stockmarket.gov.ua](http://www.stockmarket.gov.ua) ).

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	22.05.2008 р.	24.03.2009	19.05.2009	18.09.2009	17.12.2009	07.10.2010
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	зниження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	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.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

---

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «ЛОГОС» підтримується:**

- обсягом виконаних робіт з будівництва Малого готелю по вул. Франка, 11 (станом на 31.12.2009 р. обсяг незавершеного будівництва за проектом склав 4,95 млн. грн.)

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ЗАТ «ЛОГОС» обмежується:**

- зупиненням будівельних робіт за проектом будівництва Малого готелю по вул. Франка, 11;
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
Активи	163,9	36,9	132,3	20 405,8	17 648	15 211	15 216	15 211
Довгострокові інвестиції	61,0	0,0	0,0	15 078,0	14 102	8 240	8 217	8 217
Дебіторська заборгованість	0,7	0,0	103,0	5 188,9	17	231	240	238
Основні засоби	54,3	0,0	0,0	0,0	0	0	0,0	0
Власний капітал	(13,1)	(81,6)	11,1	45,6	14 895	14 858	14 850,0	14 834
Поточні зобов'язання	177,0	118,5	121,2	20 360,2	2 753	353	366,0	377

### Результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажу	356,4	55,3	7,6	0,0	0	0	0,0	0,0
Валовий прибуток (збиток)	18,0	34,7	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(57,4)	(6,2)	(10,3)	34,6	(118)	(37)	(46)	(62)
Чистий прибуток (збиток)	(67,3)	(67,2)	92,7	34,5	(151)	(37)	(45)	(61)

---

ЗАТ «ЛОГОС» зареєстровано Виконавчим комітетом Дружківської міської ради Донецької області 19.05.2003 р. Статутний капітал ЗАТ «ЛОГОС» становить 15,0 млн. грн. Протягом 1993-2006 рр. підприємство здійснювало торговельно-посередницьку діяльність. У 2007 році зі зміною складу акціонерів підприємство змінило сферу діяльності. На сьогодні основним видом діяльності є загальне будівництво будівель та проведення робіт з реконструкції будівель і споруд.

Поточна діяльність ЗАТ «ЛОГОС» зосереджена на реалізації проекту будівництва Малого готелю у м. Євпаторії по вул. Франка, 11. До моменту реалізації зазначеного проекту товариство не брало участі в інвестиційно-будівельних проектах. Проектом будівництва передбачається зведення 4-поверхового Малого готелю з мансардою проектною площею 6 186,0 кв. м, розрахованого на 98 апартаментів корисною площею 4 312,0 кв. м та паркінг на 24 машино-місця.

Станом на кінець 2009 року зведено каркас будівлі, частково виконано скління та роботи з облаштування покрівлі. Станом на 31.12.2009 р. обсяг незавершеного виробництва за проектом складав 4 952,0 тис. грн. (+3 тис. грн. протягом IV кварталу 2009 року).

З метою забезпечення будівельно-монтажних робіт та інших робіт зі спорудження будівництва будинку ЗАТ «ЛОГОС» укладено договірні відносини з підрядником – ВАТ «Будкомплекс», яке пов'язане із ЗАТ «ЛОГОС» через акціонерів.

Протягом 2009 року ринку нерухомості АР Крим були притаманні загальнодержавні тенденції. Так, за даними Головного управління статистики в АР Крим, в цей період, відповідно попереднього року, обсяги виконаних будівельних робіт скоротилися на 37,9% до 1 988,6 млн. грн.. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища характерні для будівельного сектора поки знайшли дещо менше відображення в АР Крим в показнику площі житла введеного в експлуатацію за 2009 рік. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Так, протягом аналізованого періоду в АР Крим введено в експлуатацію 387,3 тис. кв. м житла, що лише на 6,8% менше ніж у 2008 році. Суттєво (на 26,1%) зменшилися обсяги житла введеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками, частка якого у загальних обсягах становила 41,3%. Обсяги введення в експлуатацію житла у міських поселеннях АР Крим, у 2009 році збільшилися на 0,2% до 344,2 тис. кв. м, що становить близько 89% від загального обсягу.

Протягом IV кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «ЛОГОС» скоротилася на 5 тис. грн. (з 15 216 тис. грн. до 15 211 тис. грн.). Основним елементом активу товариства виступали довгострокові фінансові інвестиції та витрати за інвестиційно-будівельним проектом. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець IV кварталу 2009 року виступає власний капітал товариства. За результатами 2009 року підприємство отримало збиток у розмірі 61 тис. грн.

Для забезпечення зведення готелю та передачі приміщень ЗАТ «ЛОГОС» використовує такий спосіб залучення коштів як випуск цільових облігацій.

---

Компанія серіями А та В випустила іменні цільові облігації загальним номінальним обсягом 14 634 400,0 грн. Джерелом погашення емітованих цільових облігацій виступатиме новозбудована кількість квадратних метрів апартаментів та машино-мість у паркінгу із розрахунку, що одна облігація серії А надає право на отримання 0,01 кв. м корисної площі приміщення апартаментів, серії В – одного машино-містя. Таким чином, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та у разі розміщення всього обсягу облігацій власникам облігацій до погашення буде надано 4 312,0 кв. м корисної площі апартаментів у готелі та 24 машино-містя.

За облігаціями серій А та В ЗАТ «ЛОГОС» отримало тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій за реєстраційними номерами 595/2/08-Т та 596/2/08-Т, дата реєстрації – 16 липня 2008 року. ЗАТ «ЛОГОС» провело первинне розміщення облігацій серій А та В й отримало свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій за реєстраційними номерами від 595/2/08 до 596/2/08, дата реєстрації – 16 липня 2008 року, дата видачі – 1 вересня 2008 року. Після цього ЗАТ «ЛОГОС» викупило облігації. Вторинне розміщення облігацій не проводилось. За даними наданими Емітентом на зборах Наглядової Ради 21.09.2009 р. ЗАТ «ЛОГОС» було прийнято рішення про анулювання випуску облігацій серій А,В. Відповідні документи було надано до ДКЦПФР.

---

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ЗАТ «ЛОГОС» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «негативний».

**Голова рейтингового комітету**

***О. В. Шубіна***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А. Г. Кулик***

**Старший фінансовий аналітик відділу корпоративних рейтингів**

***Р. І. Смаковський***

## **Додатки**



## Дані балансової звітності ЗАТ «ЛОГОС», тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009	30.09.2009	31.12.2009
<b>Актив</b>	<b>36,90</b>	<b>132,30</b>	<b>20 405,80</b>	<b>17 648</b>	<b>15 211</b>	<b>15 216</b>	<b>15 211</b>
<b>Необоротні активи</b>	<b>29,30</b>	<b>29,30</b>	<b>15 107,30</b>	<b>14 102</b>	<b>8 240</b>	<b>8 217</b>	<b>8 217</b>
Основні засоби:	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції:	0,0	0,0	15 078,00	14102	8 240	8 217	8 217
Інші необоротні активи	29,30	29,30	29,30	0	0	0	0
<b>Оборотні активи</b>	<b>7,60</b>	<b>103,00</b>	<b>5 298,50</b>	<b>3 546</b>	<b>6 971</b>	<b>6 999,0</b>	<b>6 994,0</b>
виробничі запаси	0,0	0,0	12,80	13	0	0	0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	2 255	4 944	4 949	4 952
готова продукція	7,60	0,0	0,0	0	0	0	0
Векселі одержані	0,0	103,00	700,00	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,0	0,0	0,0	0	0	0	6
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,0	0,0	60,40	5	6	5	5
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0	225	225	225
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	4 428,50	12	0	10	2
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	703	703	703	703
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,0	0,0	42,80	1	1	14	5
Інші оборотні активи	0,0	0,0	54,00	557	1 092	1 093	1 096
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>36,90</b>	<b>132,30</b>	<b>20 405,80</b>	<b>17 648</b>	<b>15 211</b>	<b>15 216</b>	<b>15 211</b>
Власний капітал	(81,60)	11,10	45,60	14 895	14 858	14 850	14 834
Статутний капітал	0,0	0,0	0,0	15 000	15 000	15 000	15 000
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(81,60)	11,10	45,60	(105)	(142)	(150)	(166)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,60	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Поточні зобов'язання	118,50	121,20	20 360,20	2 753	353	366	377
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	23,90	0,50	0,0	1 427	0	0	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	48,90	0,0	100,00	110	110	110	110
з бюджетом	20,80	5,20	0,10	0	0	0	1
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0	2	1	0
зі страхування	3,80	1,20	0,0	0	0	0	0
з оплати праці	9,20	0,30	0,10	0	1	1	0
Інші поточні зобов'язання	11,90	114,00	20 260,00	1 216	240	254	266
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0

## Дані звіту про фінансові результати ЗАТ «ЛОГОС», тис. грн.

Показник	2004	2005	2006	2007	2008	6 міс. 2009	9 міс. 2009	2009
Чистий обсяг продажів	356,4	55,3	7,6	0,0	0	0	0	5
Собівартість	338,4	20,6	7,6	0,0	0	0	0	1
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>18,0</b>	<b>34,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Загальні витрати	65,0	1,9	10,2	14,8	112	37	46	66
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,2	602,2	0	0	0	0
Інші операційні витрати	10,4	39,0	0,3	552,8	6	0	0	0
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(57,4)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(10,3)</b>	<b>34,6</b>	<b>(118)</b>	<b>(37)</b>	<b>(46)</b>	<b>(62)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Фінансові витрати	12,4	0,0	800,0	0,0	0	0	0	0
Інші доходи	9,3	0,0	903,0	0,0	1 707	8 320	8 923	8 923
Інші витрати	1,5	0,0	0,0	0,0	1 740	8 320	8 922	8 922
<b>Прибуток (збиток) від загальної</b>	<b>(67,0)</b>	<b>(67,2)</b>	<b>92,7</b>	<b>34,6</b>	<b>(151)</b>	<b>(37)</b>	<b>(45)</b>	<b>(61)</b>
Податок на прибуток	0,3	0,0	0,0	0,1	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток</b>	<b>(67,3)</b>	<b>(67,2)</b>	<b>92,7</b>	<b>34,5</b>	<b>(151)</b>	<b>(37)</b>	<b>(45)</b>	<b>(61)</b>