

## **Рейтинговий звіт LOGS 001-006 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:	18.09.2009 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 І квартал та І 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	22.05.2008 р.	25.12.2008	24.03.2009	19.05.2009	18.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	оновлення	зниження	підтвердження зі зміною прогнозу	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:**

- пов'язаністю Емітента з одним з провідних забудовників м. Євпаторії – ВАТ «Будкомплекс», яке є підрядником будівництва Малого готелю по вул. Франка, 11, приміщення в якому мають бути передані за випуском облігацій;

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

- затримкою в ході виконання будівельних робіт за проектом будівництва Малого готелю по вул. Франка, 11 та перенесення очікуваного строку введення об'єкта в експлуатацію (III квартал 2010 року), що призведе до порушення строків виконання зобов'язань з погашення цільових облігацій серій А, В (строк погашення – з 01.10.2009 р. по 25.12.2009 р.);
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- 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	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	240,5	163,9	36,9	132,3	20 405,8	17 648	19 806	15 211
Довгострокові інвестиції	66,0	61,0	0,0	0,0	15 078,0	14 102	13 002	8 240
Дебіторська заборгованість	41,5	0,7	0,0	103,0	5 188,9	17	21	231
Основні засоби	77,1	54,3	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Власний капітал	75,6	(13,1)	(81,6)	11,1	45,6	14 895	14 891	14 858
Поточні зобов'язання	164,9	177,0	118,5	121,2	20 360,2	2 753	4 915	353

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

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	3 301,3	356,4	55,3	7,6	0,0	0	0	0
Валовий прибуток (збиток)	87,0	18,0	34,7	0,0	0,0	0	0	0
Операційний прибуток (збиток)	(68,1)	(57,4)	(6,2)	(10,3)	34,6	(118)	(4)	(37)
Чистий прибуток (збиток)	(55,7)	(67,3)	(67,2)	92,7	34,5	(151)	(4)	(37)

---

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 вересень 2009 року зведено каркас будівлі, частково виконано скління та роботи з облаштування покрівлі. Станом на 30.06.2009 р. обсяг незавершеного виробництва за проектом складав 4 944,0 тис. грн. (+3 тис. грн. протягом II 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». ВАТ «Будкомплекс» здійснило два випуски цільових облігацій для фінансування будівництва за двома проектами (комплекс житлових будинків покращеного планування з вбудованими нежитловими приміщеннями під магазини та офіси, який розташований на розі вул. Московської та пр. Леніна у м. Євпаторії АР Крим та житловий будинок (літ. 5) у VIII мікрорайоні в м. Євпаторії.). При цьому облігації серій А, В, Е, F погашені, звіт про погашення серій А перебуває на розгляді в ДКЦПФР, розпорядження про анулювання серії В №146-С-О, Е №220-С-О видані ДКЦПФР 18.08.08 р. та 29.10.08 р. відповідно, розпорядження про анулювання серії F №235-С-О видано ДКЦПФР від 27.11.2008 р. За серіями С та D, за даними представника компанії, процес погашення перебуває на завершальній стадії. При цьому було порушено встановлені строки погашення облігацій серій С та D.

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. На відміну від більшості інших регіонів України, кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки що не відбилися на показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009 року житла. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом I півріччя 2009 року будівельними організаціями Криму

---

було введено в експлуатацію 112,5 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 9,6% більше показника відповідного періоду 2008 року.

Протягом II кварталу 2009 року валюта балансу ЗАТ «ЛОГОС» зменшилась на 4 595 тис. грн., або на 23,2% (з 19 806 тис. грн. до 15 211 тис. грн.). Зменшення валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлене скороченням довгострокових фінансових інвестицій. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець II кварталу 2009 року виступає власний капітал товариства. За результатами I півріччя 2009 року підприємство отримало збиток у розмірі 37 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-місць 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-місця. 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-місця.

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 Свідоцтва 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 серед фізичних осіб не проводилось.

---

## **Висновок**

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

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*Р. І. Смаковський*

## **Додатки**



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

Показник	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
<b>Актив</b>	<b>163,90</b>	<b>36,90</b>	<b>132,30</b>	<b>20 405,80</b>	<b>17 648</b>	<b>19 806</b>	<b>15 211</b>
<b>Необоротні активи</b>	<b>144,60</b>	<b>29,30</b>	<b>29,30</b>	<b>15 107,30</b>	<b>14 102</b>	<b>13 002</b>	<b>8 240</b>
Основні засоби:	54,30	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції:	61,00	0,0	0,0	15 078,00	14102	13 002	8 240
Інші необоротні активи	29,30	29,30	29,30	29,30	0	0	0
<b>Оборотні активи</b>	<b>19,30</b>	<b>7,60</b>	<b>103,00</b>	<b>5 298,50</b>	<b>3 546</b>	<b>6 804</b>	<b>6 971</b>
виробничі запаси	1,00	0,0	0,0	12,80	13	0	0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	2 255	4 941	4 944
готова продукція	7,60	7,60	0,0	0,0	0	0	0
Векселі одержані	0,0	0,0	103,00	700,00	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	0,50	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	0,20	0,0	0,0	60,40	5	5	6
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	225
Інша поточна дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	4 428,50	12	16	0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	703	703	703
Грошові кошти та їх еквіваленти:	0,0	0,0	0,0	42,80	1	48	1
Інші оборотні активи	10,00	0,0	0,0	54,00	557	1 091	1 092
Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
<b>Пасив</b>	<b>163,90</b>	<b>36,90</b>	<b>132,30</b>	<b>20 405,80</b>	<b>17 648</b>	<b>19 806</b>	<b>15 211</b>
Власний капітал	(13,10)	(81,60)	11,10	45,60	14 895	14 891	14 858
Статутний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	15 000	15 000	15 000
Інший додатковий капітал	1,30	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(14,40)	(81,60)	11,10	45,60	(105)	(109)	(142)
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,60	0,00	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Поточні зобов'язання	177,00	118,50	121,20	20 360,20	2 753	4 915	353
Короткострокові кредити банків	59,20	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Кредиторська заборгованість за товари	34,70	23,90	0,50	0,0	1 427	3 577	0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	60,20	48,90	0,0	100,00	110	110	110
з бюджетом	2,90	20,80	5,20	0,10	0	0	0
з позабюджетних платежів	1,20	0,0	0,0	0,0	0	1	2
зі страхування	3,30	3,80	1,20	0,0	0	0	0
з оплати праці	8,20	9,20	0,30	0,10	0	0	1
Інші поточні зобов'язання	7,30	11,90	114,00	20 260,00	1 216	1 227	240
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №2

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

Показник	2003	2004	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009
Чистий обсяг продажів	3 301,3	356,4	55,3	7,6	0,0	0	0	0
Собівартість	3 214,3	338,4	20,6	7,6	0,0	0	0	0
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>87,0</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>
Загальні витрати	63,7	65,0	1,9	10,2	14,8	112	4	37
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	0,2	602,2	0	0	0
Інші операційні витрати	91,4	10,4	39,0	0,3	552,8	6	0	0
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(68,1)</b>	<b>(57,4)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(10,3)</b>	<b>34,6</b>	<b>(118)</b>	<b>(4)</b>	<b>(37)</b>
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Фінансові витрати	0,0	12,4	0,0	800,0	0,0	0	0	0
Інші доходи	12,5	9,3	0,0	903,0	0,0	1 707	1 100	8 320
Інші витрати	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	1 740	1 100	8 320
<b>Прибуток (збиток) від загальної</b>	<b>(55,6)</b>	<b>(67,0)</b>	<b>(67,2)</b>	<b>92,7</b>	<b>34,6</b>	<b>(151)</b>	<b>(4)</b>	<b>(37)</b>
Податок на прибуток	0,1	0,3	0,0	0,0	0,1	0	0	0
<b>Чистий прибуток</b>	<b>(55,7)</b>	<b>(67,3)</b>	<b>(67,2)</b>	<b>92,7</b>	<b>34,5</b>	<b>(151)</b>	<b>(4)</b>	<b>(37)</b>



Фото будівництва Малеого готелю по вул. Франка, 11 у м. Євпаторії станом (зліва-направо): на 23.04.2008 р., на 18.08.2008 р. та на 08.12.2008 р. відповідно



Фото будівництва Малеого готелю по вул. Франка, 11 у м. Євпаторії станом на березень 2009 р. та станом на червень 2009 р.



Фото будівництва Малеого готелю по вул. Франка, 11 у м. Євпаторії станом на серпень 2009 р.