

Рейтинговий звіт USBD-01 - і

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового інструменту

Емітент:	ТОВ «Укрсоцбуд»
Тип боргового інструмента:	іменні безпроцентні (цільові) облігації
Серія:	А, В, С
Обсяг емісії:	2 659 800,00 грн., з них: – серія А – 1 114 095,0 грн. – серія В – 765 222,0 грн. – серія С – 780 483,0 грн.
Номінальна вартість:	– серія А – 371 365,0 грн. – серія В – 255 074,0 грн. – серія С – 260 161,0 грн.
Кількість:	– серія А – 3 штуки – серія В – 3 штуки – серія С – 3 штуки
Термін обігу:	1 рік
Рівень кредитного рейтингу боргового інструменту:	uaB
Дата визначення:	26.07.2005 року

Наданий в результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового інструменту визначено за Національною шкалою кредитних рейтингів, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів 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 рейтингування компанія «Кредит-Рейтинг» використовувала інформацію про ТОВ «Укрсоцбуд» та інформацію про діяльність засновника, якому належить 99,9% статутного фонду - АКБ «Укрсоцбанк», надану представниками емітента у ході рейтингового процесу

Кредитний рейтинг базується 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*

uaBB					
uaBB-					
uaB+					
uaB					
uaB-					
uaCCC+					
uaCCC					
uaCCC-					
uaCC+					
uaCC					
	4 кв. 2004	1 кв. 2005	2 кв. 2005	3 кв. 2005	4 кв. 2005

————— Довгостроковий кредитний рейтинг

Рейтинг боргового зобов'язання категорії **uaB** означає БІЛЬШ ВИСОКУ ВІРОГІДНІСТЬ ДЕФОЛТУ по даному зобов'язанню, ніж у категорії uaBB, хоча в даному випадку позичальник має спроможність його виконати в умовах українського фінансового ринку. Дане боргове зобов'язання більш чутливе до несприятливих змін у комерційних, фінансових та економічних умовах, ніж боргові зобов'язання з більш високими рейтингами, що може послабити спроможність і намір позичальника вчасно і повністю виплачувати відсотки та основну суму боргу за зобов'язанням.

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу

- Основним учасником емітента являється АКБ «Укрсоцбанк» (99,9% статутного фонду), що входить до першої групи за класифікацією НБУ та який має змогу надати фінансову підтримку емітенту в разі виникнення необхідності.

Фактори, що перешкоджають підвищенню кредитного рейтингу

- Емітент зареєстрований в червні 2005 року та не має досвід публічного залучення коштів для здійснення забудівлі й реалізації житлових приміщень.
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій пов'язаних з будівництвом та, зокрема, із залученням фінансування.
- Низький рівень (порівняно з іншими крупними обласними центрами України) соціально - економічного розвитку м. Кіровоград, в якому емітент реалізує проект, зокрема, нижчий ніж в середньому по Україні рівень доходів населення та складана екологічна ситуація в регіоні.

**Основні
відомості про
ТОВ
«Укрсоцбуд»**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрсоцбуд» (далі – ТОВ «Укрсоцбуд») було створене на підставі рішення Загальних зборів засновників ТОВ «Укрсоцбуд», протокол № 1 від 7 червня 2005 року

Державна реєстрація ТОВ «Укрсоцбуд» здійснена Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією 22 червня 2005 року.

Юридична адреса компанії: м. Київ, вул. Димитрова, 3

Основним напрямом діяльності компанії є залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що направляються на фінансування будівництва та реалізація об'єктів.

На даному етапі розвитку ТОВ «Укрсоцбуд» планує реалізувати проект з будівництва трьохповерхового та чотирнадцятиповерхового житлових будинків в м.Кіровоград.

Статутний фонд ТОВ «Укрсоцбуд» становить 31 000 грн., який на 30.06.2005 року сформовано частково: внесено 50,5% статутного фонду, що є необхідним мінімумом для проведення реєстрації компанії в державних органах.

Учасниками товариства є наступні особи:

учасник	частка в статутному фонді, грн.	частка в статутному фонді, %
АКБ «Укрсоцбанк»	30 690	99%
Єрмоленко Г.О.	310	1%
всього	31 000	100%

АКБ «Укрсоцбанк» володіє часткою ТОВ «Укрсоцбуд» у розмірі 99%, що дозволяє йому мати абсолютний контроль над товариством. АКБ «Укрсоцбанк» також являється єдиним кредитором ТОВ «Укрсоцбуд», а також андеррайтером двох випусків облігацій, які компанія планує випустити.

Наведені дані дозволяють стверджувати, ТОВ «Укрсоцбуд» є відокремленим юридично самостійним підприємством, що має всі ознаки SPV (special purpose vehicle), тобто спеціально створена структура в якості функціонального підрозділу з фондово-інвестиційної діяльності компанії - засновника, яким є АКБ «Укрсоцбанк».

Головним завданням ТОВ «Укрсоцбуд» є реалізація схеми випуску безпроцентних (цільових) облігацій¹, яка дозволить емітенту акумулювати кошти залучені від продажу облігацій та спрямувати їх на фінансування робіт по будівництву багатоквартирних будинків у м. Кіровоград. Погашення цих облігацій здійснюватиметься шляхом надання власнику облігації відповідної квартири або житлової площі в новому будинку.

Засновник емітента не надає гарантій або поручництва щодо виконання емітентом зобов'язань по облігаціям.

¹ Безпроцентні (цільові) облігації – це облігації, що випускаються у вигляді займу під товари або послуги, і які надають їх власникам право на отримання товарів та послуг замість грошового доходу.

*Інформація про
АКБ
«Укрсоцбанк»*

Станом на 01 квітня 2005 року АКБ «Укрсоцбанк» входить в групу найбільших банків за класифікацією НБУ. Його активи становлять близько 642,4 млн. грн. На сьогодні «Укрсоцбанк» є одним з найбільших системних банків країни. На зазначену дату банк посідав 4-те місце в ренкінгу Національного банку.

Довгостроковий кредитний рейтинг АКБ «Укрсоцбанк», визначений міжнародним рейтинговим агентством Moody's, знаходиться **на рівні В2**. Даний кредитний рейтинг відображує якість банківських депозитів в довгостроковому періоді і свідчить, згідно класифікацією Moody's, про загально низьку кредитну якість та невисоку вірогідність вчасного виконання банком своїх зобов'язань в довгостроковому періоді.

АКБ «Укрсоцбанк» було зареєстровано в серпні 1990 року як відкрите акціонерне товариство на базі Української республіканської контори «Житлосоцбанк» та зареєстрований в Держбанку колишнього СРСР. В 1991 році Статут АКБ «Укрсоцбанк» перереєстровано в Національному банку України за номером 3 та отримана ліцензія №5 Національного банку України на право здійснення банківських операцій.

Банк має у своєму розпорядженні пакет ліцензій, які дають дозвіл на широкий перелік банківських та фондових операцій, в тому числі право здійснювати стандартний перелік операцій, на які розповсюджується дія ліцензії НБУ та ряд пунктів розширеної ліцензії, на проведення який потрібно отримати додатковий письмовий дозвіл Національного банку, проведення операцій із валютними цінностями на внутрішньому та міжнародному ринках, здійснювати транзакції із коштами та цінними паперами як від свого імені, так і за дорученням клієнта, здійснювати депозитарну та реєстрову діяльність.

АКБ «Укрсоцбанк» є членом ряду професійних організацій та об'єднань. Серед них Фонд гарантування вкладів фізичних осіб, Межрегіональний фондний союз, Асоціація українських банків, Українська міжбанківська валютна біржа, Українська фондова біржа, Перша торгова фондова система.

Акції банку станом на 01 січня 2004 року було розподілено серед широкого кола власників: 1 561 юридичних осіб, яким належало до 84% пакету, та 14 660 фізичних осіб, яким належала решта акцій банку.

Серед основних власників-юридичних осіб слід виділити ДП «Меркс-меблі» (17,3%) та ЗАТ «Ферротрейд інтернешнл» (64,8%), які, в свою чергу, також пов'язані із компанією «Меркс»: основні посадовці якої займали керівні посади в компаніях «Меркс-меблі» та «Меркс інтернешнл». ЗМІ пов'язують ці компанії із відомим бізнесменом Віктором Пінчуком, власником компанії «Інтерпайп».

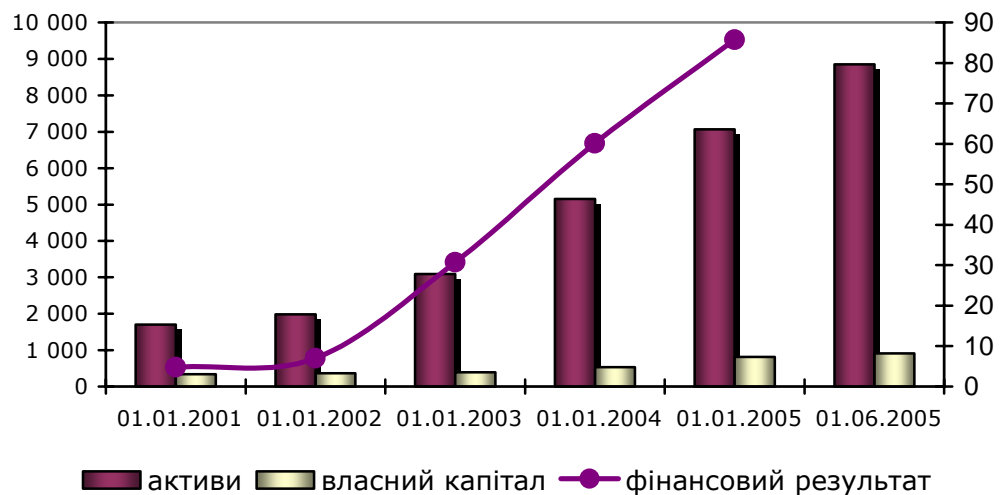
Банк має розвинену регіональну інфраструктуру. Станом на початок 2005 року головний офіс знаходиться в м. Києві, регіональна мережа об'єднує понад 500 точок обслуговування: 40 філій та 463 відділення. Регіональна мережа охоплює всі області України та міста республіканського підпорядкування через систему, що формується 27 обласними філіями.

АКБ «Укрсоцбанк» має сучасну розвинену систему електронних платежів: «Укрсоцбанк» випускає картки основних міжнародних платіжних систем Visa і MasterCard та є їх принциповим членом. У банку діє власний процесинговий центр, що обслуговує всі карткові програми. В 2004 році банк істотно посилив свою присутність на українському картковому ринку, одержавши ліцензію VISA International, що надає право здійснювати еквайрінг по торговельних операціях. Загальна емісія міжнародних платіжних карток VISA і MasterCard в АКБ «Укрсоцбанк» у першому кварталі 2005 року перевищив

800 тисяч шт. Банк активно нарощує парк банкоматів і POS-Терміналів - на сьогодні їх понад 240 і 480 шт. відповідно.

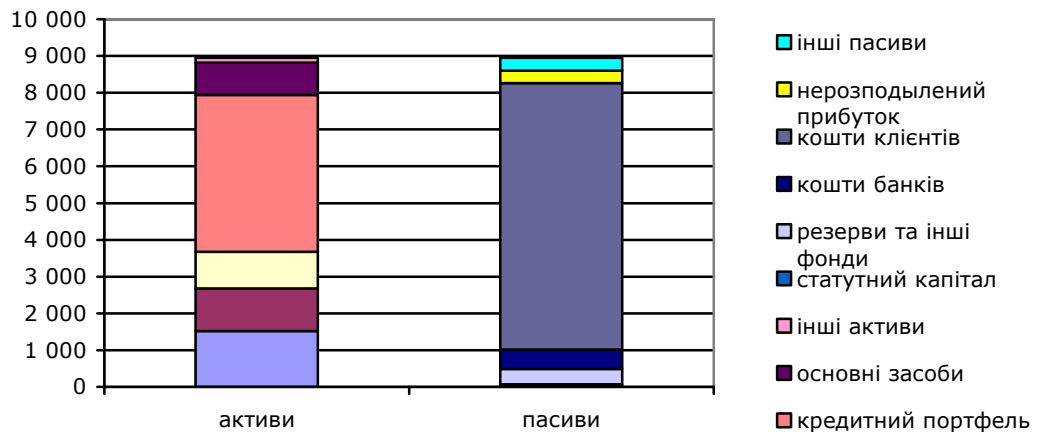
АКБ «Укрсоцбанк» веде активне співробітництво із іноземними фінансовими організаціями: 15 листопада 2004 року банк підписав угоду про залучення синдикуваного кредиту в розмірі 45 млн. дол. США від іноземних банків. Організаторами кредиту виступили Deutsche Bank AG London і ING Bank N.V. Це другий синдикуваний кредит, отриманий АКБ «Укрсоцбанк» від іноземних банків. Перший кредит, на суму 13 млн. дол. США, банк залучив у вересні 2003 року. Також установа бере участь у міжнародних програмах, зокрема в Програмі сприяння торгівлі для банків у Центральній, Східній Європі й СНД, бере участь в обслуговуванні кредитної лінії МСП-2 по кредитуванню малих і середніх підприємств по програмі Європейського банку реконструкції й розвитку.

Динаміка основних балансових показників та фінансових результатів, млн. грн.



Починаючи з 2002 року, динаміка основних балансових показників та чистого прибутку вказує на стрімкий розвиток банку, темпи якого істотно перевищують темпи розвитку банківської системи України та, зокрема, банків групи найбільших за класифікацією НБУ – основних ринкових конкурентів АКБ «Укрсоцбанк».

Структура активу та пасиву, станом на 01.04.2005 року, млн. грн.



Рейтингове агентство вважає, що у разі потреби АКБ «Укрсоцбанк» має змогу надати компанії «Укрсоцбуд» необхідну фінансову підтримку.

Органи управління ТОВ «Укрсоцбуд»

Структура та повноваження органів управління ТОВ «Укрсоцбуд», є типовими для товариств з обмеженою відповідальністю.

Управління товариством та контроль за його діяльністю здійснюють:

- вищий орган товариства – Загальні збори учасників товариства;
- виконавчий орган – Дирекція на чолі з Директором;
- контрольний орган - Ревізійна комісія.

Вищим органом управління товариства є **загальні збори учасників товариства**.

До виключної компетенції Загальних зборів учасників товариства належить прийняття наступних рішень:

- визначення основних напрямів діяльності товариства, затвердження його планів, звітів про їх виконання;
- внесення змін до Статуту товариства;
- обрання та відкликання Директора та інших членів Дирекції товариства та Ревізійної комісії;
- визначення форм контролю за діяльністю Дирекції товариства; створення та визначення повноважень відповідних контрольних органів;
- затвердження річних результатів діяльності товариства, затвердження звітів і висновків Ревізійної комісії, порядку розподілу прибутку, визначення порядку покриття збитків;
- створення, реорганізація та ліквідація дочірніх підприємств, філій та представництв, затвердження їх статутів та положень;
- винесення рішень про притягнення до майнової відповідальності посадових осіб управління та контролю товариства;
- затвердження правил процедури та інших внутрішніх документів

- товариства;
- встановлення розміру, форми і порядку внесення учасниками додаткових вкладів;
 - вирішення питання про придбання товариством частки учасника;
 - виключення учасника з товариства;
 - визначення умов оплати праці членів Дирекції товариства, керівників його дочірніх підприємств, філій та представництв;
 - прийняття рішень про ліквідацію товариства, створення та призначення членів ліквідаційної комісії, затвердження ліквідаційного балансу;
 - прийняття рішень щодо розпорядження майном та коштами товариства на суму, що перевищує 10 000 гривень по конкретній угоді.

Виконавчим органом товариства, який здійснює керівництво його поточною діяльністю є **Дирекція**. Очолює Дирекцію товариства Директор. Дирекція товариства вирішує всі питання діяльності товариства, за винятком тих, що входять до виключної компетенції Зборів учасників.

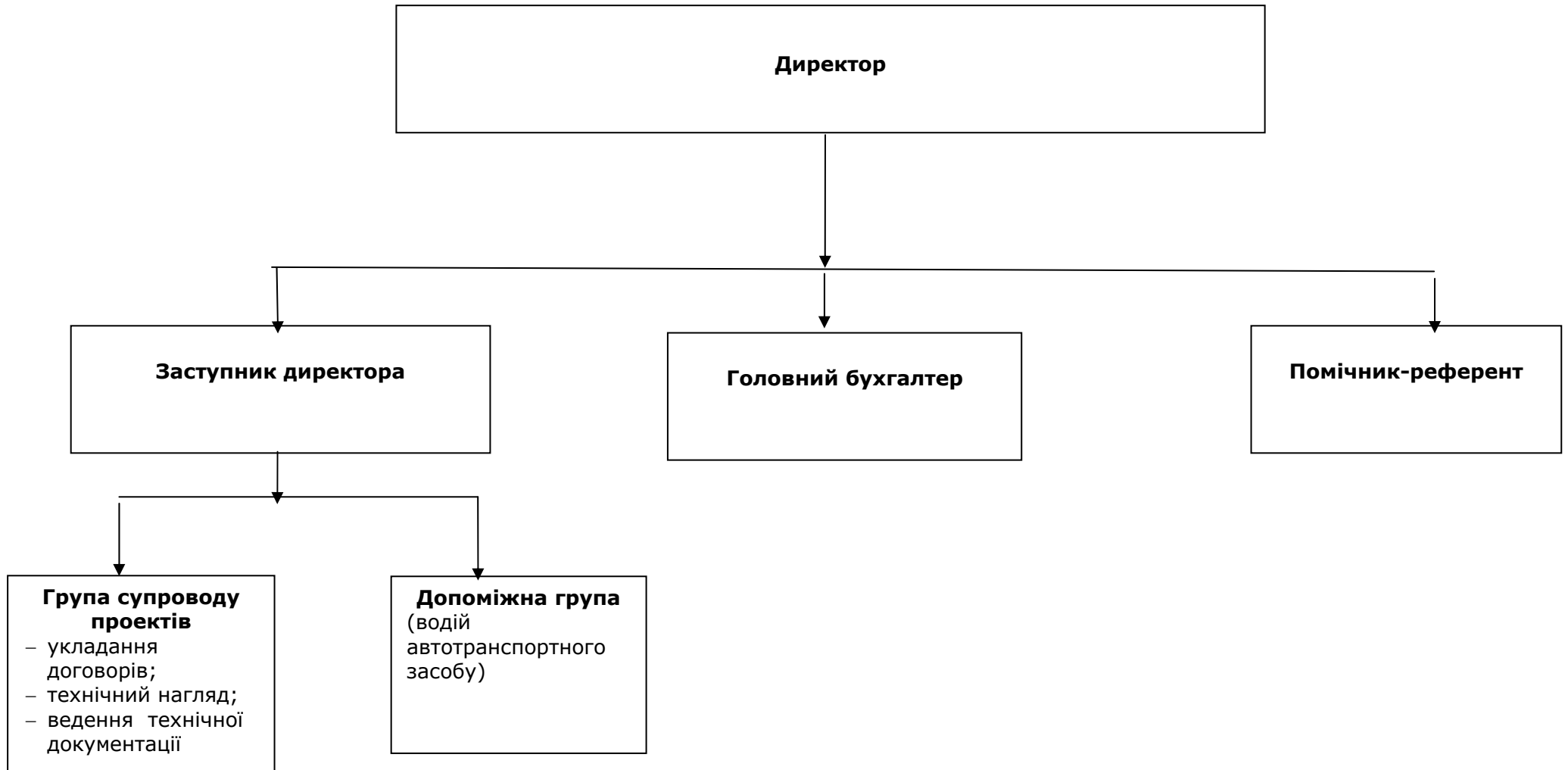
Статутом товариства передбачений контроль за діяльністю Директора товариства, який здійснює **Ревізійна комісія**, що утворюється Загальними зборами учасників товариства з їх числа.

Інформація про посадових осіб ТОВ «Укрсоцбуд»

П.І.Б	посада	рік народ- ня	освіта, кваліф-ія	загальний виробнич ий стаж	досвід роботи на попередніх місцях
Трахтенберг Павло Петрович	Директор	1951	вища, інженер- будівельник	32 роки	1992-2005 рр. Головний інженер Головного управління капітального будівництва міністерства оборони України
Єрмоленко Генадій Олександрович	Головний бухгалтер	1951	вища, інженер- економіст	32 роки	1997-2005 рр. Головний бухгалтер Державного підприємства «Чорнобильсервіс»

ТОВ «Укрсоцбуд» має затверджену організаційну структуру, але в зв'язку з малим терміном діяльності, чисельність штатних працівників станом на 30.06.2005 року становить 2 особи. Згідно структури планується розширити штат працівників, в тому числі, за рахунок спеціалістів із супроводжування проектів з будівництва.

Організаційна структура
ТОВ «Укрсоцбуд»



*Юридичні
аспекти
діяльності
по залученню
коштів для
здійснення
фінансування
будівництва*

Інвестування в будівництво до 1 січня 2004 року здійснювалось шляхом укладання відповідних інвестиційних договорів на будівництво, що відбувалося відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативних актів.

В липні 2001 році набув чинності Закон України №2664 «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», який встановлює загальні правові засади у сфері надання фінансових послуг, здійснення регулятивних та наглядових функцій за діяльністю з надання фінансових послуг. Відповідно до цього нормативного акту залучення грошових коштів для фінансування будівництва по договорам дольової участі, інвестиційним та іншим договорам мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають признаки договорів довірчого управління грошовими коштами. Відповідно до вищевказаного Закону та ст. 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність» довірче управління фінансовими активами, грошовими коштами являються фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню у відповідності з законодавством і яка після 1 січня 2004 року повинна надаватись лише фінансовими закладами.

Також, Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978, який був прийнятий 19.06.2003 року визначено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами. Цим Законом внесені певні зміни відносно можливості здійснення житлового будівництва по окремих договірних схемах, які передбачають залучення для цього грошових коштів фізичних та юридичних осіб, введені жорсткі обмеження до осіб які мають право залучати грошові кошти в житлове будівництво. Відповідно до Закону підприємства, які не відповідають вимогам управляючих, починаючи з 1 січня 2004 року не можуть залучати грошові кошти фізичних та юридичних осіб на будівництво шляхом укладання договорів, які передбачають здійснення довірчого управління грошовими коштами.

Відповідно до вищенаведеного Закону повноваження з залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) і фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність цих фондів полягає в тому, що при входженні у ФФБ його учасники вносять грошові кошти в довірче управління з метою отримання нерухомості у власність у випадку закриття фонду. При створенні ФОН кошти вкладаються у сертифікати фонду, власник яких отримує дохід від інвестицій в проекти з нерухомістю накопиченого капіталу. Зараз в Україні вже створено декілька ФФБ, а ФОН поки що відповідного розвитку не отримали.

ФФБ та ФОН не є юридичними особами, і управлінням їхньою діяльністю займається управитель, який обов'язково має статус фінансової установи. Щоб підвищити гарантії виконання фінансовою компанією обов'язків перед інвесторами законодавчо прийняті обмеження використання грошових коштів довіритель, а також введено обов'язкове страхування ризиків будівельно-монтажних робіт, порушення термінів будівництва, неякісного виконання робіт та інше.

Основним недоліком фінансування проектів через фонди є складність адміністрування їх діяльності з боку забудовника і відсутність можливості створення вторинного ринку для інвестора. Таким чином, цей вид фінансування погано відповідає потребам портфельного інвестора і більш зорієнтований на залучення коштів з боку кінцевих покупців нерухомості.

Також, в українському правовому полі існує декілька варіантів фінансування

будівництва за допомогою цінних паперів. Зараз в Україні набула популярності практика залучення грошових коштів шляхом розміщення безпроцентних (цільових) облигацій, предметом погашення яких виступає квартира або житлова/нежитлова площа. Як правило, такі облигації випускають підприємства, що виступатимуть замовником будівництва, тобто інвестор або інша особа, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором (власником облигацій). Емітенту цих облигацій надається фінансування під безпроцентні цінні папери, що знімає навантаження з обслуговування процентного боргу. На інтерес інвестора впливають ліквідність облигацій, які обертаються на фондовому ринку, та очікуваний зріст їх курсової вартості.

Крім цього, процедура емісії облигацій в Україні добре прописана, та є прозорою і зрозумілою для фондових операторів, що не завжди можна сказати про інші інструменти. Прозорість операцій з облигаціями і можливість виводу їх у лістинг бірж і торговельних систем створюють підстави для організації ліквідного вторинного ринку. Для банків така цінні папери цікаві і як якісний заставний актив.

Типова схема інвестування будівельних проектів

Первинний ринок продажу квартир формується переважно за рахунок введення в експлуатацію будинків, побудованих в результаті реалізації інвестиційних контрактів (або з застосуванням інших інструментів). Інвестиційний контракт є головним документом, що регулює взаємини суб'єктів інвестиційної діяльності в зазначеній області.

Суб'єктами інвестиційної діяльності є Інвестор, Замовник-забудовник, Підрядник і Користувач об'єкта капітальних вкладень.

Інвестор - особа, що здійснює вкладення власних, залучених і позикових коштів в створення об'єктів житлового будівництва.

Генеральний інвестор - організація, уповноважена інвестиційним контрактом на формування всього обсягу коштів, необхідних для його реалізації. Вона вправі залучати соінвесторів, зацікавлених у конкретному проекті та претендують на одержання частини побудованого об'єкту.

Замовник-забудовник - інвестор або інша особа, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважене інвестором здійснювати на підставі договору власності, користування та розпорядження коштами, що направляються на фінансування будівництва. Замовник-забудовник видає вихідні дані для розробки проектно-кошторисної документації, розміщує замовлення на її створення, проводить узгодження проекту і одержує вихідну дозвільну документацію, укладає договори будівельного підряду, здійснює нагляд за дотриманням норм і правил при виробництві будівельно-монтажних робіт, проводить підготовку об'єкта до приймання державною комісією, веде бухгалтерський облік капітальних вкладень і формує інвентарну вартість закінченого будівельного об'єкта.

Підрядник - особа, що виконує в рамках договору будівельного підряду будівельно - монтажні роботи на об'єкті житлового будівництва.

Виконавець називається Генеральним підрядником, якщо договором на нього покладений обов'язок виконати самотужки або із залученням третіх осіб весь передбачений проектно - кошторисною документацією обсяг робіт.

Користувач об'єкту капітальних вкладень - особи, для яких створюється об'єкт: інвестор, муніципальні органи, спеціалізовані організації

(ЖБК, кондомініуми й ін.).

Типовою схемою інвестування будівельних проектів передбачається, що Замовник-забудовник акумулює в себе кошти, надані Інвестором, з метою безперебійного фінансування всього процесу будівництва.

Головним завданням Інвестора є забезпечення надходжень коштів в обсязі і у строки, установлені операційним графіком платежів, що як правило є додатком до договору із Замовником-забудовником. У цьому випадку зведення об'єкта буде здійснено в строгій відповідності з умовами інвестиційного контракту і не виникне підстав для збільшення інвестиційної вартості житла.

З огляду на значну величину капітальних вкладень, необхідну для реалізації кожного інвестиційного контракту, Інвестор, як правило, має потребу в додаткових джерелах фінансування, крім власних коштів. Такими джерелами служать вкладення соінвесторів, а також кредити і позики, у тому числі фондові інструменти, які встановлюють стосунки позики - облігації. На початкових етапах будівництва Генеральний інвестор відчуває потребу в залученні значного обсягу коштів, і власні джерела і вкладення інших інвесторів найчастіше не покривають обсяг витрат на будівництво. Тільки починаючи з моменту зведення надземної частини будинку спрацьовує «ефект другого поверху», і особи - кінцеві споживачі споруджуваних квартир, - здобуваючи впевненість у благополучній реалізації проекту, забезпечують надходження коштів, які дозволяють довести проект до завершення й досягти запланованого фінансового результату.

Залучення соінвесторів здійснюється Генеральним інвестором, що виступає стороною інвестиційного контракту, в тому числі шляхом продажу облігацій.

Загальна характеристика соціально - економічного розвитку м. Кіровоград

Кіровоград – адміністративний, крупний аграрний, промисловий, науково-технічний і соціально-культурний центр Кіровоградської області.

Роль міста в соціально-економічному розвитку області визначальна. Його питома вага коливається в межах 50-60%: промислова продукція, товари народного споживання, зовнішньоекономічна діяльність, інвестицій в основний капітал та прямі іноземні інвестиції. Вагомість міста підкріплюється високими темпами росту, які перевищують обласні.

Щодо ролі Кіровограда в Україні, то вона є незначною, що пояснюється його ресурсними можливостями. Сьогодні середня завантаженість потужностей промислових підприємств міста становить лише 35-40%, а питома вага у загальних обсягах промислового виробництва України складає лише 0,4%.

Значення міста для держави слід оцінювати, враховуючи спеціалізацію Кіровоградської області на сільському господарстві. Саме тому Кіровоград характеризує розвинене агропромислове машинобудування та переробна промисловість, зокрема, олійножирова: 96,3% тракторних сівалок, 8,1% виробництва олії та 8,8% маргаринової продукції.

Сьогодні на території міста знаходиться більше 7,6 тисяч підприємств, організацій та закладів. Господарчий комплекс включає в себе близько 80 крупних і середніх промислових підприємств, серед них ВАТ «Червона зірка», ВАТ «Гідросила», ТОВ «Компанія «Хімпрогрес», ЗАТ «Радій», ВАТ «Птахокомбінат», ВАТ «Кіровоградолія», ВАТ «Кіровограднафтопродукт», Промислова група «Креатин», Завод модифікованих жирів і Міжнародна акціонерна авіакомпанія «УРГА».

Соціально-економічний розвиток міста характеризується цілим рядом показників: обсягом виробництва промислової продукції, виробництвом товарів народного споживання, роздрібним товарообігом, обсягом реалізації платних послуг населенню, обсягом капітальних вкладень, прибутком від господарської діяльності, рядом інших.

Темпи росту/зниження основних показників соціально - економічного розвитку м. Кіровоград за 1999–2004 рр., в % до відповідного періоду минулого року

Назва показника	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Чисельність населення	99,0	99,1	96,5	99,2	99,7	98,8
Номінальна заробітна плата	115,7	127,7	130,9	120,9	120,9	122,0
Обсяги житлового будівництва	н/д	55,9	113,5	149,0	76,4	97,1
Інвестиції в основний капітал	142,1	151,2	157,2	166,4	109,1	в 2,2 рази
Виробництво промислової продукції	129,5	149,8	111,1	109,0	137,0	123,8
Роздрібний товарооборот	127,7	141,0	136,1	110,3	124,7	132,4
Прямі іноземні інвестиції	н/д	103,0	111,6	110,4	127,2	136,6

Джерело: Виконавчий комітет Кіровоградської міської ради

З таблиці видно, що населення міста Кіровоград протягом останніх п'яти років скорочується, хоча в останні два роки і більш повільними темпами, ніж в 2000-2001 рр. Така демографічна ситуація є характерною для переважної більшості міст України.

Скорочення чисельності населення не вплинуло негативно на діяльність промислових підприємств і організацій. В 2004 році індекс фізичного обсягу виробництва по Кіровограду становив 123,8% в 2003 – 137,0%, в 2002 році – 109,0%, в 2001 році – 111,1%. Найбільше зростання промислового виробництва було забезпечено підприємствами машинобудування, харчової промисловості, легкої та хімічної промисловості. Зростання обсягів продукції в цих галузях було досягнуто за рахунок покращення використання існуючих, введення і освоєння нових потужностей, здійснення заходів по реконструкції і модернізації виробництва.

Інвестиційна активність в місті залишається на високому рівні. В середньому, на протязі одного року капітальні вкладення в економіку міста збільшуються на 50% (без урахування індексу інфляції), що є вищим показником, ніж в середньому по Україні. Винятком є 2003 рік коли відбулося уповільнення темпів нарощування інвестицій в основний капітал, які становили лише 109,1%. Це позначилося на зниженні введення в експлуатацію житла.

Разом з тим, ріст активності серед вітчизняних інвесторів вплинув на покращення інвестиційного клімату в місті, що привернуло увагу іноземних інвесторів: прямі іноземні інвестиції мають стабільну динаміку. Хоча, самі їх обсяги є явно недостатніми і нижчими, ніж в середньому по Україні.

На протязі 1999-2004 років відбулося зменшення чисельності безробітних у місті. Разом з тим, зростає середньомісячна зарплата, хоча темпи її росту та абсолютне значення поступаються загальнодержавному показнику. Аналіз динаміки середньомісячної заробітної плати за останні роки свідчить про постійне зростання рівня оплати праці робітників, зайнятих в усіх сферах економіки. За період 2000 - 2004 рр. рівень заробітної плати зріс більше, ніж в 2,3 рази, хоча при цьому в Кіровограді існують значні відмінності між заробітною платою по категоріям робіт.

В місті активно ведеться робота по скороченню заборгованості заробітної плати працівникам підприємств, організацій та установ всіх форм власності. Протягом 2003 року зменшилась зі 137 до 106 кількість підприємств, які мають заборгованість по заробітній платі. Сума заборгованості зменшилась на 3,9 млн. грн., але все ще залишається значною - на початок жовтня 2004 року підприємства міста заборгували своїм працівникам 5,6 млн. грн. Станом на 01.01.2005 року заборгованість із заробітної плати по підприємствах Кіровограда складає 4 999,4 тис. грн., і протягом 2004 року зменшилась на 4539,1 тис. грн. або 47,6%.

Покращення рівня оплати та скорочення заборгованості нашло відображення в розширенні внутрішнього ринку через зростання покупної спроможності населення. Так, обсяг роздрібного товарообороту у порівнянні з 2003 роком зріс на 32,1%. Питома вага торгівельного обороту підприємств і організацій Кіровограду в загальному обсязі товарообороту області в 2003 році становила 47,9%.

Поряд із вищенаведеними тенденціями в місті залишаються невирішеними екологічні проблеми, які можна розділити на три великі групи. До першої з них відносяться питання забезпечення міста якісною питною водою та підвищення рівня очистки водоймищ на території самого Кіровограду. Друга, найбільш складана проблема, пов'язана з наявністю в місті радіоактивних джерел забруднення, які утворюються через проведення

розробок уранових родовищ. Третя - збільшення кількості викидів шкідливих речовин в атмосферне повітря від пересувних джерел (громадський та приватний транспорт).

Отже, в місті, поряд із покращенням соціально-економічної ситуації, що проявляється через збільшення переважної кількості показників економічного розвитку міста із одночасним збільшенням рівня оплати праці і зниженням кількості безробітних громадян. Разом з цим в місті спостерігаються і негативні тенденції, зокрема: продовжує зменшуватись кількість населення, на що в свою чергу впливає незадовільний стан екологічної ситуації в регіоні, крім того, рівень доходів в Кіровограді є одним з найнижчих серед інших обласних центрів України, а заборгованість працівникам - досить високою. Збереження цих тенденцій може негативно вплинути на реалізацію будівельних проектів, що впроваджує ТОВ «Укрсоцбуд».

Житлове господарство м. Кіровоград

Житловий фонд міста Кіровоград становить 5,1 млн. м², з них комунальної власності – 2,6 млн. м², та житлово-будівельні кооперативи – 0,2 млн. м². При цьому 73% житлового фонду приватизовано.

В місті налічується 1 548 житлових будинків. В загальному обсязі житлового фонду 42% складають будинки довоєнної забудови, стіни і фундамент яких зведені з каменю-черепашнику з дерев'яними перекриттями. Понад 26% житлового фонду – будинки перших масових серій забудови 60 - 70-х років, що мають недостатні площі місць загального користування, недостатнє комунальне забезпечення. Біля 300 будинків побудовані в останні 25 років.

Зміна геологічних умов, збільшення транспорту, ріст шкідливих викидів у повітря, підвищення ґрунтових вод значно погіршують технічний стан будинків та споруджень. В даний час 20 будинків визнано аварійними, 194 будинки – ветхими. Покрівлі 295 будинків потребують негайно ремонту.

Необхідно зазначити, що забезпеченість одного жителя загальною житловою площею в 2003 р. – 19,8 кв. м. Цей показник є нижчим, ніж в середньому по Україні, але має тенденцію до покращення. Разом з тим, діючи в місті соціальні програми по забезпеченню житлом молодих сімей, малозабезпечених верств населення, працівників бюджетної сфери поки що недостатньо розвинені, або знаходяться в проектній стадії. Однією з головних проблем щодо їх реалізації залишається обмеженість фінансових ресурсів в бюджеті міста.

Часткове вирішення перелічених вище проблем планується завдяки проведенню комплексної забудови окремих мікрорайонів міста новим житлом за одночасної ліквідації ветхого та аварійного житлового фонду. На сьогоднішній день в місті щорічно вводиться в експлуатацію близько 25 тис. м² житла.

Введення загальної площі житла в експлуатацію по рокам будівництва в місті Кіровоград за період 1999 – 2004 рр.

Роки будівництва	Введення загальної площі житла в експлуатацію по місту Кіровоград, тис. м2
1999	33,1
2000	18,5
2001	21,0
2002	31,3
2003	23,9
2004	23,2

Джерело: Виконавчий комітет Кіровоградської міської ради

Падіння темпів житлового будівництва в 2003-2004 роках пояснюється повільним впровадженням нових технологій і схем фінансування житлового будівництва. В місті застаріла та зношена матеріально-технічна база будівельно-монтажних організацій, що не дозволяє їм справлятися з існуючими темпами будівництва та зростаючим попитом на житло. Планові показники на 2005 рік (21,4 тис. м2) підтверджують вищесказане.

Тому, реалізація ТОВ «Укрсоцбуд» проектів з будівництва двох житлових будинків загальною житловою площею 6,7 тис. м2 (31% від запланованого обсягу введення жила в експлуатацію в місті у 2005 році) має свої переваги та недоліки. З одного боку – існуюча потреба в нових житлових будинках, з іншого – обмежена купівельна спроможність населення та значні, як для такого міста, масштаби будівництва.

Таким чином, розвиток житлово-комунального господарства в місті супроводжується існуванням значної кількості проблем, які останнім часом особливо загострилися. Невирішеними залишаються питання фінансування утримання, оновлення, розвитку та модернізації діючих потужностей, насамперед теплопостачання та водовідведення, санітарної очистки та переробки сміття. Загалом, житлово-комунальне господарство міста потребує суттєвих капітальних вкладень для його оновлення.

Проекти
ТОВ
«Укрсоцбуд»

На даному етапі розвитку ТОВ «Укрсоцбуд» реалізує наступні проекти з будівництва в м. Кіровоград:

- будівництво трьохповерхового дев'ятиквартирного житлового будинку по вул. Парковій, 23-А;
- будівництво 14-поверхового 7-и квартирному житлового будинку по вул. Парковій, 22.

Проект з будівництва трьохповерхового будинку

ТОВ «Укрсоцбуд» планує на правах інвестора реалізувати проект з будівництва житлового будинку за адресою м. Кіровоград, вул. Паркова, 23А.

Проект будинку являє собою дев'ятиквартирний трьохповерховий житловий будинок загальною проектною площею 1 612,15 м². Проектом передбачено, що на кожному поверсі будуть розташовані по три квартири. Площа кожної становитиме 225,07 м², 157,43 м² та 154,13 м² відповідно.

ТОВ «Укрсоцбуд» 11.07.2005 року уклав з ПП «Житлобуд» договір на інвестування будівництва зазначеного будинку. Відповідно до укладеного договору ТОВ «Укрсоцбуд» доручає, а ПП «Житлобуд» у якості Замовника забезпечує виконання власними та залученими силами проведення робіт з будівництва, здає об'єкт в експлуатацію та передає завершені будівництвом квартири у власність Інвестора - ТОВ «Укрсоцбуд». В свою чергу ТОВ «Укрсоцбуд» здійснює оплату будівельних, монтажних та інших робіт. Договірна ціна робіт становить 2 418 000 грн. та не включає внутрішнє оздоблювання та інші внутрішні роботи. Строк введення об'єкту в експлуатацію – грудень 2005 року.

Будівельні роботи будуть проводитись на земельній ділянці загальною площею 0,5146 га, яка надана в оренду Концерну «Кіровоградська будівельна компанія «КІРОВОГРАДБУДІНВЕСТ» згідно рішення Кіровоградської міської ради. Земельна ділянка передана в оренду для несільськогосподарського призначення строком на 10 років. Термін оренди ділянки через 10 років може бути поновлений.

В свою чергу Концерн «Кіровоградська будівельна компанія «КІРОВОГРАДБУДІНВЕСТ» уклав з ПП «Житлобуд» 11.09.2004 року договір про спільну діяльність. Згідно укладеного договору Концерн передав приватному підприємству виконавчу документацію по об'єкту (дозвіл на будівництво, документи про виділ землі під будівництво тощо) та виконання функцій Замовника. ПП «Житлобуд» прийняв на себе обов'язки з ведення, керівництва, забезпечення будівельними матеріалами, відповідність за фінансово-правову діяльність, облік та розподіл результатів та введення в експлуатацію об'єкту.

З метою здійснення фінансування будівельних робіт ТОВ «Укрсоцбуд» планує випустити безпроцентні (цільові) облігації на загальну суму 2 659 800,00 грн., які є об'єктом рейтингової оцінки.

Проект будівництва 14-и поверхового житлового будинку

Також, ТОВ «Укрсоцбуд» планує реалізувати проект з будівництва 14-и поверхового 70-и квартирному житлового будинку загальною проектною площею 5 121,04 м².

Інформація про банківські позики

ТОВ «Укрсоцбуд» має зобов'язання перед АКБ «Укрсоцбанк». Банком відкрито компанії кредитну лінію на 45 днів у розмірі 500 тис. грн. під 18% річних. Погашення тіла кредиту й відсотків відбуватиметься наприкінці строку користування.

Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про випуск облігацій прийняте Зборами учасників ТОВ «Укрсоцбуд» 30.06.2005 року, протокол №3.

Метою використання фінансових ресурсів, залучених від продажу облігацій є фінансування будівництва дев'ятиквартирного трьохповерхового житлового будинку за адресою: м. Кіровоград, вул. Паркова, 23-А.

Параметри випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні безпроцентні (цільові) облігації
Серія:	А, В, С
Загальний обсяг випуску:	2 659 800,00 грн., з них: <ul style="list-style-type: none"> ▪ серія А – 1 114 095,0 грн. ▪ серія В – 765 222,0 грн. ▪ серія С – 780 483,0 грн.
Номінальна вартість:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ серія А – 371 365,0 грн. ▪ серія В – 255 074,0 грн. ▪ серія С – 260 161,0 грн.
Кількість облігацій:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ серія А – 3 штуки ▪ серія В – 3 штуки ▪ серія С – 3 штуки
Термін обігу:	1 рік

Джерелом погашення емітованих безпроцентних (цільових) облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів, а саме 1 612,15 м². Погашення облігацій здійснюватиметься шляхом передачі відповідної кількості квартир.

Права власників облігацій:

- **Серія А:** власниками облігацій надається право на отримання однієї трьохкімнатної квартири загальною проектною площею 225,07 м² з першого по третій поверх;
- **Серія В:** власниками облігацій надається право на отримання однієї трьохкімнатної квартири загальною проектною площею 154,13 м² з першого по третій поверх;
- **Серія С:** власниками облігацій надається право на отримання однієї трьохкімнатної квартири загальною проектною площею 157,43 м² з першого по третій поверх.

Дострокове погашення облігацій (кожної окремої серії) передбачено у разі дострокового завершення будівництва житлового будинку та здачі їх в експлуатацію.

Емітент користується послугами андеррайтера: АКБ «Укрсоцбанк» (Ліцензія ДКЦПФР на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів: діяльність по випуску та обігу цінних паперів Серія АБ № 113003 від 12 жовтня 2004 року).

Висновок

За результатами аналізу фінансового становища, ринкової позиції та розвитку ТОВ «Укрсоцбуд», кредитний рейтинг випуску облігацій, емітентом яких виступатиме зазначене товариство визначено на рівні **uaB**.