

Рейтинговий звіт МАСТ 001-001

Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання

Об'єкт рейтингування:	ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за українською Національною шкалою кредитних рейтингів
Рейтингова дія:	визначення
Дата:	16.08.2007 р.
Кредитний рейтинг:	uaB
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання 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.

Вихідна інформація

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» за 2006 рік та I півріччя 2007 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

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	16.08.2007 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

Позичальник або окремих 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.

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу

- ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» співпрацює з понад 10 дніпропетровськими підприємствами, що об'єднані під торговою маркою «МАЙСТЕР» та зайняті переважно в торгово-інвестиційній із досвідом, зокрема, у спорудженні житлових будинків у місті Дніпропетровську (загальна площа понад 33 тис. кв. метрів), торговельних центрів у 8 обласних центрах України (загальна площа понад 27 тис. кв. метрів), готельних комплексів, тощо.
- Емітент бере участь у реалізації проектів будівництва житлових та нежитлових приміщень у містах Маріуполі Донецької області та Дніпропетровську, ціни та попит на які зростають протягом останніх років.

Фактори, що обмежують підвищення кредитного рейтингу

- Інформаційна закритість та непрозорість.
- Діяльність ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» в рамках співпраці з підприємствами, що об'єднані під торговою маркою «МАЙСТЕР», несе у собі ризик перерозподілу ресурсів товариства без урахування його інтересів.
- Неурегульованість і мінливість системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	30.06.2007
Актив	3 087,3	3 099,2
Власний капітал	3 058,2	3 060,8
Дебіторська заборгованість	3 017,3	3 000,0
Кредиторська заборгованість	26,7	36,4
Грошові кошти	31,4	65,9
Нерозподілений прибуток	28,2	30,8

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	I півріччя 2007
Чистий обсяг продажу	10,0	55,8
Валовий прибуток	10,0	55,5
Операційний прибуток (збиток)	(-) 48,8	2,5
Прибуток до оподаткування	28,9	2,7
Чистий прибуток (збиток)	28,2	2,6

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ	9
1.1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС».....	9
1.2. ОРГАНИ УПРАВЛІННЯ ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС».....	10
1.3. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНИХ ПАРТНЕРІВ ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»	12
2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА, ДИНАМІКА ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	15
3. ОГЛЯД ЕКОНОМІКО-ПРАВОВОГО (ОПЕРАЦІЙНОГО) СЕРЕДОВИЩА	20
3.1. ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ ЗАЛУЧЕННЯ КОШТІВ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА	20
3.2. ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОН.....	21
3.3. АНАЛІЗ КОНКУРЕНТНОГО СЕРЕДОВИЩА	24
4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНІ ПРОЕКТИ, У ЯКИХ ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» ВИСТУПАЄ НА ПРАВАХ УПРАВИТЕЛЯ ФОН	26
4.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ ПРОЕКТ «ПІОНЕР»	27
4.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ ПРОЕКТ «ЗАХІДНА СТІНА»	31
5. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»	35
ВИСНОВОК	37
ДОДАТКИ	38
Додаток до Рейтингового звіту №1	39
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	40

Резюме

ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» було зареєстровано Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 19 травня 2006 року. У серпні того ж року компанія набула статусу фінансової установи, а у вересні вже отримала Ліцензію на здійснення діяльності із залучення коштів фізичних осіб для фінансування будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. На сьогодні підприємство не має досвіду залучення коштів фізичних чи юридичних осіб та протягом періоду існування практично не здійснювало діяльності.

Станом на 30.06.2007 р. 95% Статутного капіталу підприємства володіє Компанія «Опенмаркет Консалтантс Інк.», 5% належать Десненку Ю. П., який є одночасно директором товариства.

Одним з напрямів поточної діяльності ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» є створення ФОН для фінансування будівництва житлового комплексу з об'єктами громадського призначення «Піонер» по пр. Будівельників, 141-А у м. Маріуполі Донецької області та житлового комплексу «Західна стіна» (І етапу І черги) в районі вул. Колодязної м. Дніпропетровська. Ринки нерухомості Дніпропетровська та Донецької області активно розвиваються протягом останніх років, при цьому попит перевищує пропозицію, що зумовлює стрімке зростання цін. Проте, протягом 2007 року спостерігається тенденція до зниження темпів зростання цін, що пов'язано з впливом кількох факторів, основними з яких є більш жорсткі вимоги банків за іпотечними кредитами та очікування населення щодо зниження цін на нерухомість у майбутньому.

Проект «Піонер» передбачає спорудження житлового комплексу загальною площею 26,6 тис. кв. м та відповідної соціальної інфраструктури навколо, а проект «Західна стіна» (І етап І черги) – спорудження п'ятипід'їзного п'ятнадцятиповерхового житлового будинку загальною проектною площею 29 248,26 кв. м.

Замовником будівництва у місті Маріуполі виступає ТОВ «Квітень», якому на праві оренди належить земельна ділянка площею 0,7318 га. Наразі ТОВ «Квітень» одержано Дозвіл на виконання підготовчих робіт на об'єкті строком дії – до 30.09.2007 р. Дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва житлового комплексу «Піонер» товариство планує отримати у серпні 2007 року, після чого буде можливим розпочати безпосередньо зведення житлового будинку. Генпідрядником будівництва виступає ТОВ «МАЙСТЕР-БУД-ПІВДЕНЬ», договірна ціна складає 70,0 млн. грн. Запланований термін введення об'єкта в експлуатацію – III квартал 2009 року.

З метою залучення коштів для фінансування об'єкта будівництва між ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» та ТОВ «Квітень» було укладено Договір про спорудження та фінансування зазначеного житлового комплексу, за яким останній зобов'язується забезпечити повне та своєчасне фінансування будівництва шляхом створення ФОН та емісії сертифікатів ФОН. З метою виконання зобов'язань ТОВ

«МАЙСТЕР ФІНАНС» планує залучити кошти для будівництва шляхом емісії сертифікатів ФОН загальною номінальною вартістю 70,0 млн. грн., які є предметом рейтингування.

Замовником будівництва за проектом «Західна стіна» у Дніпропетровську виступає ТОВ «Комекс», якому на правах оренди належить земельна ділянка площею 1,3205 га. Наразі на об'єкті виконуються роботи з інженерного захисту території (виконано 50-60%). Дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва житлового комплексу товариство планує отримати у вересні 2007 року, після чого буде можливим розпочати безпосередньо зведення житлового будинку. Генпідрядником будівництва виступає ТОВ «МАЙСТЕР-БУД», договірна ціна складає 80,0 млн. грн. Запланований термін введення об'єкта в експлуатацію – IV квартал 2009 року.

Для залучення коштів для фінансування об'єкта будівництва між ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» та ТОВ «Комекс» було укладено Договір про спорудження та фінансування зазначеної частини житлового комплексу, за яким останній зобов'язується забезпечити повне та своєчасне фінансування будівництва шляхом створення ФОН та емісії сертифікатів ФОН. ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» планує залучити кошти для будівництва шляхом емісії сертифікатів ФОН загальною номінальною вартістю 80,0 млн. грн.

Діяльність фондів операцій з нерухомістю регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», відповідно до якого залучати кошти населення у будівництво можна лише через спеціальні Фонди фінансування будівництва (ФФБ) та Фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність їх полягає у тому, що учасники ФФБ націлені на отримання нерухомості у власність, а власники сертифікатів ФОН – на одержання доходу за рахунок зростання цін на нерухомість. Дохід за сертифікатами ФОН визначається з розрахунку вартості чистих активів ФОН, яка припадає на один сертифікат.

Серед основних переваг ФОН – можливість акумулювати грошові кошти фізичних та юридичних осіб для фінансування всього циклу будівництва, пільгове оподаткування, вільний обіг сертифікатів на фондовому ринку та довільне формування їх ціни. Для інвесторів сертифікати ФОН є альтернативою депозитам та пайовим інвестиційним фондам нерухомості. Недовіру ж до такого інструменту капіталовкладень викликає обмеженість напрямів вкладення коштів та ризики, пов'язані з реалізацією конкретного інвестиційно-будівельного проекту, відсутність регулярних доходів, а також недосконале законодавство, що регулює діяльність ФОН.

На відміну від ФФБ, ринок функціонування ФОН в Україні нині мало розвинений. Конкурентне середовище у цій сфері представлено п'ятьма фондами операцій з нерухомістю, емітентами сертифікатів яких виступили три банки та дві фінансові компанії, про обіг цих сертифікатів відомо небагато. На сьогодні важко сказати, чи отримають довіру сертифікати ФОН у інвесторів і чи набуде цей ринок належного розповсюдження в Україні.

Валюта балансу ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» станом на 30.06.2007 р. складає 3 099,2 тис. грн. Пасиви компанії сформовано за рахунок внесків учасників до статутного фонду, які майже повністю спрямовано на придбання ЦП (векселя ТОВ «Комекс»). Фактичної діяльності протягом періоду існування ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» не здійснювало, чистий прибуток за підсумками I півріччя 2007 року склав 2,6 тис. грн.

Стратегія розвитку ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» передбачає інвестування у сфері будівництва та отримання від операцій з нерухомістю максимально можливого прибутку.

1. Загальна інформація

1.1. Загальні відомості про ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»

Товариство з обмеженою відповідальністю «МАЙСТЕР ФІНАНС» (далі – ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС») було зареєстровано Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 19 травня 2006 року, Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи Серії А00 № 765100.

Код ЄДРПОУ: 343657658.

Місцезнаходження юридичної особи: м. Дніпропетровськ, вул. Академіка Чекмарьова, буд. 2, офіс 3.

Основними напрямками діяльності ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» за КВЕД є:

- інше фінансове посередництво;
- інше грошове посередництво.

Як фінансова установа ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» було зареєстровано Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг України (далі – Держфінпослуг) 11 серпня 2006 року за реєстраційним номером 13101801, свідоцтво серії ФК № 102. Відповідно до розпорядження Держфінпослуг від 11.08.2006 р. № 6098 компанія має право здійснювати без отримання ліцензій та/або дозволів відповідно до законодавства залучення фінансових активів юридичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення.

З метою здійснення діяльності із залучення коштів фізичних осіб – установників управління майном для фінансування будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» одержало ліцензію Держфінпослуг серії АБ № 118442, строком дії з 14.09.2006 р. по 14.09.2009 р.

До даного часу фінансова компанія не реалізовувала операцій із залучення коштів фізичних та юридичних осіб.

Сьогодні поточна діяльність ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» спрямована на заснування фондів операцій з нерухомістю (далі – ФОН) з метою:

- фінансування будівництва житлового будинку у складі житлового комплексу «Західна стіна» (I етапу I черги) в районі вул. Колодязної у м. Дніпропетровську;
- фінансування будівництва житлового комплексу з об'єктами громадського призначення «Піонер» по пр. Будівельників, 141-А у м. Маріуполі.

Також, компанією одержано дозвіл Держфінпослуг на право здійснення емісії сертифікатів ФОН від 28.12.2006 р. № 5.

З метою отримання доходу в інтересах власників сертифікатів ФОН ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» планує випустити сертифікати ФОН загальним номінальним обсягом 150,0 млн. грн. (ФОН «Піонер» та ФОН «Західна стіна»).

Статутний капітал товариства становить 3 030,0 тис. грн., який станом на 30.06.2007 р. сплачено повністю грошовими коштами. Учасників компанії наведено у таблиці нижче.

Таблиця 1.1. Учасники ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» станом на 30 червня 2007 року

Учасник	Частка у статутному капіталі, грн.	Частка у статутному капіталі, %
Компанія «Опенмаркет Консалтантс Інк.»	2 878 500,0	95,0
Десненко Юрій Петрович	151 500,0	5,0
Разом	3 030 000,0	100,0

Розподіл часток між учасниками ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» дозволяє одному з них – «Опенмаркет Консалтантс Інк.» здійснювати одноосібний контроль над діяльністю підприємства. Компанію «Опенмаркет Консалтантс Інк.» засновано 27 листопада 2003 року та внесено до реєстру приватних (індивідуальних) підприємств, товариств і юридичних осіб штату Квебек, Канада за № 1161901245 від 01.12.2003 р. Компанія діє згідно з канадським законодавством за наступною юридичною адресою: 1000, де ла Гошет'єр Уест Стріт, С'ют 2900, Монреаль (Квебек), НЗВ 4W5, Канада.

За даними ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС», підприємство не має дочірніх підприємств, філій й представництв та не володіє часткою більше ніж 10% статутного капіталу в інших юридичних особах. За даними компанії, заходи впливу з боку правоохоронних, контролюючих та регулюючих органів до неї не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 1 000 грн., не нараховувались. Також відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді. Товариство не користується банківськими позиками та не має позабалансових і заставних зобов'язань.

1.2. Органи управління ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»

Структура та повноваження органів управління ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» є типовими для товариств з обмеженою відповідальністю. Управління діяльністю товариства здійснюють такі органи управління:

- вищий орган – Загальні збори учасників;
- виконавчий орган – Директор.

Вищим органом управління товариства є **Загальні збори учасників**, в яких беруть участь засновники або призначені ними представники. Останні можуть бути

постійними або призначатися на певний термін. Учасники мають кількість голосів, пропорційну до розміру їхніх часток у статутному капіталі.

Загальні збори вважаються повноважними, якщо на них присутні учасники (їх представники), які володіють у сукупності більш ніж 60% голосів. До компетенції Загальних зборів учасників належать вирішення питань, що передбачені законодавством та визначені Статутом.

Рішення про визначення основних напрямів діяльності підприємства і затвердження планів та звітів про їх виконання, про внесення змін та доповнень до Статуту, зміну розміру Статутного капіталу та про виключення учасника з товариства вважаються прийнятими, якщо за нього проголосують особи, що володіють у сукупності понад 50% загальної кількості голосів учасників. При голосуванні з питань про відчуження майна товариства на суму, що становить п'ятдесят і більше відсотків майна, та про припинення діяльності товариства рішення приймаються більшістю не менше ніж 3/4 загальної кількості голосів. З решти питань рішення приймаються простою більшістю голосів.

Виконавчим органом товариства є Директор, який здійснює керівництво поточною діяльністю товариства. Директор вирішує всі питання товариства, крім тих, які віднесені до виключної компетенції Загальних зборів учасників.

Інформація про посадових осіб підприємства представлена нижче (Таблиця 1.2).

Таблиця 1.2. Інформація про посадових осіб ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»

П.І.Б	Посада	Рік народження	Освіта, кваліфікація	Виробничий стаж / на посаді	Посада на попередніх місцях роботи
Десненко Юрій Петрович	Директор	1971	Вища, технічна	14 р. 5 міс. / 1 р. 3 міс.	- 2004 – 2005 – начальник фінансового відділу ТОВ «Комекс» - 2005 – 2006 – заст. директора ТОВ «Майстер Нерухомість» - з квітня 2006 р. – директор ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»
Шевандіна Катерина Володимирівна	Головний бухгалтер	1983	Вища, економіст	4 р. 8 міс. / 1 р. 1 міс.	- 2004 – 2005 – бухгалтер ДК «СЕТАБ» - 2005 – 2006 – бухгалтер ТОВ «Майстер Нерухомість» - з березня 2006 р. – заст. бухгалтера ТОВ «Майстер Нерухомість» - з червня 2006 р. – головний бухгалтер ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» за сумісництвом

Зазначені посадові особи Десненко Ю. П. та Шевандіна К. В. мають Свідоцтва Українського інституту фондового ринку Київського національного економічного університету про успішне складання екзамену за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній – управителів ФФБ та ФОН (від 09.06.2006 р. за №№ 06/00039 та 06/00041 відповідно).

1.3. Загальна характеристика основних партнерів ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»

ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» співпрацює з низкою дніпропетровських підприємств, що, що зайняті переважно в торгово-інвестиційній сфері. Найстаріше з них (Торгова група «Майстер») було створено наприкінці 1997 року та розпочинало свою діяльність з торгівлі будівельними матеріалами, поступово розвиваючи мережу їх реалізації на півдні та сході України.

На сьогодні до основних партнерів ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» входять, зокрема, такі підприємства:

- ТОРГОВА ГРУПА «МАЙСТЕР», яку представлено однією з найбільших в Україні мереж будівельних супермаркетів; номенклатура товарів містить понад 30 тис. найменувань.
- ТОВ «МАЙСТЕР-БУД», яке здійснює будівництво основних та допоміжних конструкцій будівель та споруд із складних металоконструкцій, монолітного бетону, залізобетонних конструкцій, цегли, каміння, композиційних панелей з алюмінію; компанія виконує роботи з встановлення будь-яких віконних та фасадних систем, зовнішніх та внутрішніх інженерних мереж, з монтажу обладнання (тепло-водо-газо та електропостачання, монтаж каналізаційних та вентиляційних систем та систем кондиціонування); до сфери діяльності товариства відносяться також роботи із захисту конструкцій та обладнання (гідроізоляція, кровля та теплоізоляція), усі види оздобувальних робіт, ремонт і реставрація фасадів та дорожнього покриття. За понад 5 років свого існування ТОВ «МАЙСТЕР-БУД» побудувало та увело в експлуатацію:
 - житлові будинки у місті Дніпропетровську загальною площею понад 33 тис. кв. метрів;
 - торговельні центри в Києві, Дніпропетровську, Кривому Розі, Харкові, Херсоні, Кіровограді, Сімферополі, Донецьку та Запоріжжі загальною площею понад 27 тис. кв. метрів;
 - адміністративно-господарські будівлі площею понад 20 тис. кв. метрів;
 - готельні комплекси площею понад 4 тис. кв. метрів.

ТОВ «МАЙСТЕР-БУД» здійснило капітальну реконструкцію будівлі Управління Національного банку України у Дніпропетровській області, а також увело в експлуатацію будинок для престарілих із поліклінікою загальною площею 5,1 тис. кв. метрів.

- Дніпропетровський завод «МАЙСТЕР-ПРОФІ», на якому виробляються металочерепиця, профільовані листи, облежені сталеві профілі, профілі для монтажу гіпсокартонних систем, вентилявані фасадні системи, сандвіч-панелі, рамні металоконструкції, тощо. Завод має мережу регіональних

представництв у 16 містах України. З 2003 року продукцію підприємства визнано такою, що відповідає міжнародним стандартам.

- ТОВ «МАЙСТЕР-ПРОЕКТ», яке засновано у 2002 році та виконує архітектурне проектування, передпроектні дослідження та розробки, проектує внутрішні та зовнішні інженерні системи та мережі, здійснює авторський нагляд за будівництвом; серед замовників послуг товариства – ТОВ «МЕТРО Кеш енд Кері Україна», ТОВ «Корпорація «Сфера» (Запоріжжя), АКБ «Приватбанк» та інші.
- ТОВ «МАЙСТЕР ОК», яке діє з 1998 року та виробляє склопакети, вікна та двері із ПВХ-профілів RENAУ, фасади з алюмінію та вентилязовані фасади.
- ТОВ «МАЙСТЕР-БЛІК», яке виконує обробку скла, виробляє будівельний антиударний та куленепробивний триплекс, а також загартоване скло, яке використовується при виготовленні скляних парпетів, вхідних дверей, перегородок, душових кабін, столів, торговельного обладнання, захисних екранів камінів, тощо.
- ТОВ «МАЙСТЕР-ЖБК», що було створено у жовтні 2002 року на базі Дніпровського заводобудівельного комбінату; сьогодні на підприємстві випускається понад 50 найменувань продукції, серед яких, зокрема, конструкції промислових та адміністративно-побутових будівель, колони, стінові панелі, фундаментні блоки, паркани та дорожні плити, палі залізобетонні, арматурна сітка, тощо. З 2003 року на заводі налагоджено випуск трамвайних плит, планується освоїти також випуск породнинних плит будь-якої довжини до 18 метрів.
- ТОВ «МАЙСТЕР-ІНВЕСТ», створене у 2004 році та основними функціями якого є підготовка майданчиків під проектування та будівництво, отримання технічних умов та інших вихідних даних для проектування, узгодження проекту будівництва (різноманітні експертизи), контроль введення об'єктів в експлуатацію.
- ТОВ «МАЙСТЕР НЕРУХОМІСТЬ», яке здійснює діяльність на первинному та вторинному ринках нерухомості, залучає інвесторів у різноманітні будівельні проекти та проекти з управління нерухомістю, організовує та супроводжує зазначені проекти, а також надає консультації у цій сфері.
- ТОВ «КОМЕКС», яке входить до переліку найбільших в Україні металоторговельних компаній з обсягом річних поставок понад 170 тис. тонн та загальними щоденними запасами металопрокату на складах понад 15 тис. тонн; асортимент продукції, який пропонує підприємство, включає понад 500 найменувань; головний офіс компанії знаходиться у Дніпропетровську, філії розташовано в Києві (2 металобазис), Харкові, Луганську, Сімферополі, Одесі, Львові та Луцьку.

У червні 2006 року Антимонопольним комітетом України надано дозвіл ЗАТ «МАЙСТЕР-ІНВЕСТМЕНТС», ЗАТ «МАЙСТЕР ФІНАНС» та компанії з управління активами «АКАДЕМІЯ ІНВЕСТМЕНТС» на створення ЗАТ «Комерційний банк «МАЙСТЕР БАНК». Наразі триває процес оформлення всіх необхідних документів щодо діяльності нової фінансової установи. При цьому за участю КУА «АКАДЕМІЯ ІНВЕСТМЕНТС» у січні 2006 року в Дніпропетровську було засновано ЗАТ «АКБ «Сигмабанк».

2. Загальна характеристика, динаміка та тенденції розвитку ринку нерухомості Дніпропетровської області

Українська економіка в останні 6 років демонструє високі темпи зростання. Загальне зростання української економіки позначилося на обсягах капітальних інвестицій, у тому числі і на будівництві. За даними Державного комітету статистики України у 2006 році було введено в експлуатацію 8,5 млн. кв. м, що на 9,8% більше, ніж у 2005 році.

Останнім часом в Україні спостерігається тенденція до зростання обсягів житлового будівництва. За даними Комітету статистики України, в період з 2002 по 2005 роки обсяги введеного в експлуатацію житла зросли на 28,7% – з 6,1 млн. кв. м до 7,8 млн. кв. м загальної площі. Протягом 2006 року було введено 8 628,4 тис. кв. м житла, що на 10,4% більше, ніж за 2006 рік.

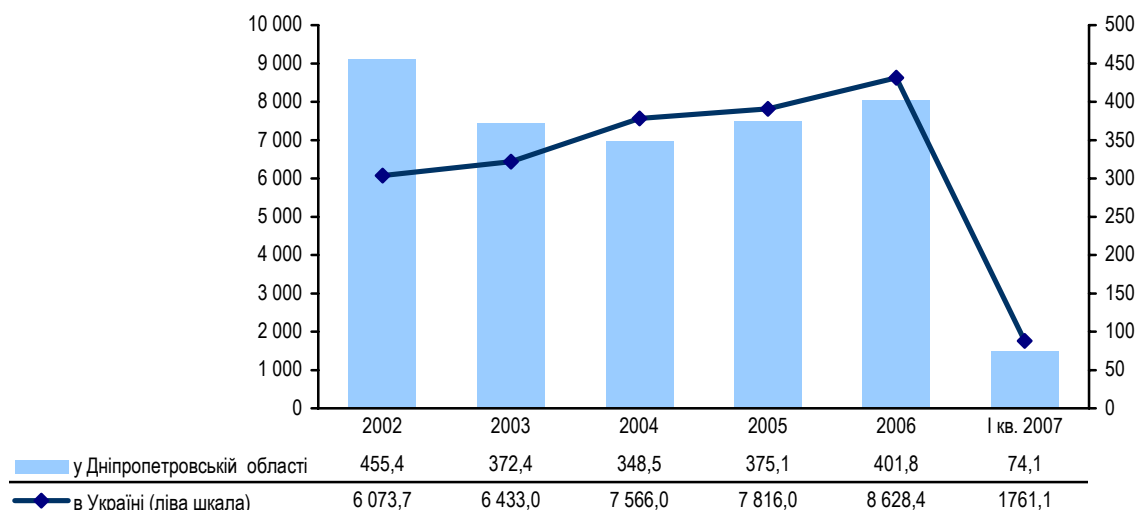


Рисунок 2.1. Динаміка введення житла в Україні та Дніпропетровській області протягом 2002 – 2006 рр. та I кварталу 2007 року, тис. кв. м

Джерело: Держкомстат України

За підсумками 2006 року найбільший обсяг будівельних робіт було виконано у м. Києві та шістьох областях (Донецькій, Дніпропетровській, Львівській, Харківській та Одеській). Протягом I півріччя 2007 року за обсягами виконаних будівельних робіт попереду були Київ (6 241,8 млн. грн.), а також Донецька (2 252,7 млн. грн.), Дніпропетровська (1 120,4 млн. грн.), Львівська (1 109,0 млн. грн.) та Одеська (1 085,5 млн. грн.) області.

Дніпропетровськ – третє за кількістю населення місто в Україні (близько 1,1 млн. осіб). Місто має потужний економічний потенціал. Висока концентрація важкої промисловості (в місті функціонує півтори сотні великих підприємств, серед яких такі промислові гіганти як: ВО «Дніпроважмаш», ВО «Південний

машинобудівний завод» та «Дніпровський машинобудівний завод») стимулює приплив іноземних інвестицій в економіку міста та один з найвищих в Україні рівнів середньої заробітної плати, яка складала близько 1 373,0 грн. за I півріччя 2007 року.

На фоні зростання заробітної плати та економіки міста в цілому перспективним стає вкладення коштів населення у нерухомість. Ці чинники зумовили розвиток будівельного комплексу, який за своїми виробничими потужностями, величиною основних фондів, кількістю працюючих, посідає друге місце в Україні.

Сектор житлового будівництва у Дніпропетровську та області протягом 2002-2004 років демонстрував тенденцію до спадання, але вже за підсумками 2005 року у Дніпропетровській області було введено в експлуатацію 375,1 тис. кв. м житла, що на 7,6% більше, ніж попереднього року. Загалом питома вага введеного у Дніпропетровській області житла у загальноукраїнському обсязі складає близько 5,7%.

У I півріччі 2007 року порівняно з відповідним періодом попереднього року обсяг будівельних робіт в цілому по Дніпропетровській області збільшився на 38,3% і на кінець червня становив 1 120,4 млн. грн. Якщо порівнювати I півріччя 2006 року з аналогічним періодом 2005 року, то обсяг будівельних робіт зріс на 53,4% (Рисунок 2.2).

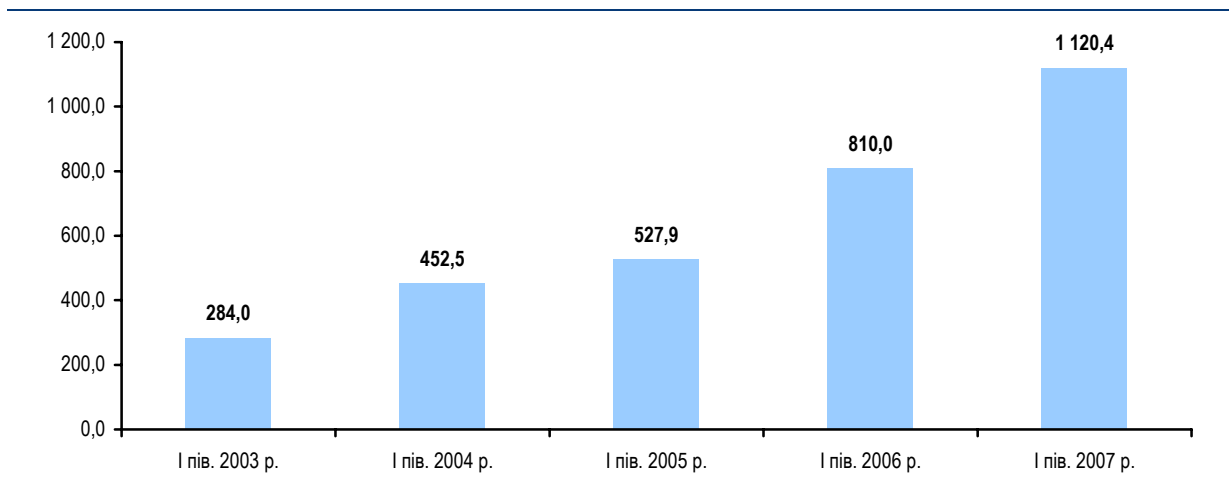


Рисунок 2.2. Обсяги виконаних будівельних робіт у Дніпропетровській області протягом січня-червня 2003-2007 років, млн. грн.

Джерело: Державний комітет статистики України

У I півріччі 2007 року у Дніпропетровській області було введено в експлуатацію 210 тис. кв. м житлових будівель, що у 1,6 рази більше, ніж за аналогічний період 2006 року.

За даними обласного управління статистики, найбільша частина введених у експлуатацію площ припадає на індивідуальні будівлі, 20% – на багатоквартирні будинки масової забудови і підвищеної комфортності.

Збільшення обсягів введеного в експлуатацію житла спостерігається у більшості міст та районів області, більше за все – у Софіївському та Дніпропетровському районах, а також у Нікополі. Найбільша частина збудованого житла припадає на міста.

У I півріччі 2007 року підприємствами будівельного комплексу Дніпропетровської області було виконано контрактних робіт більше, ніж на 1,0 млрд. грн., що складає 6% загальноукраїнських обсягів. Зростання обсягів будівельних робіт спостерігається у 14 містах та районах області. Найактивніше будівництво здійснювалося у містах Дніпропетровську і Кривому Розі, на які припадає майже 90% всього обласного обсягу будівництва.

Житлова нерухомість

За даними операторів ринку, у першому півріччі 2007 року на дніпропетровському ринку нерухомості спостерігалася висока активність, причому у I кварталі спостерігалися високі темпи зростання на вторинному ринку нерухомості та значне збільшення вартості земельних ділянок. Натомість, протягом квітня-червня значно зросли ціни у сегментах первинної та комерційної нерухомості.

Так, на первинному ринку житла зростання цін в середньому по місту було на рівні 67,8% (з 1 114 дол. США за кв. м у січні до 1 868 дол. США за кв. м на кінець червня). Слід зазначити, що в центральних районах це зростання відбулося в основному у II кварталі – в цілому на 39,5% (з 2 025 до 2 825 дол. США). Вартість нового житла в районі проспекту К. Маркса і прилеглих вулиць зросла на 1,2% (з 2 000 до 2 400 дол. США), причому у I кварталі спостерігалася зниження вартості на 0,6%. Найбільш високий відсоток зростання спостерігався на первинному ринку в районі пр. Нагорного, парку Т. Шевченка відбулося зростання на 58,9% (з 2 050 до 3 250 дол. США). У віддалених від центру районах ціни зросли в середньому на 40,0% (від 788 до 1 103 дол. США).

При цьому, подорожчання однокімнатних квартир на вторинному ринку житла Дніпропетровська в середньому по місту протягом січня-червня при продажі відбулося на рівні 9,8% (з 1 293 дол. США за кв. м у січні до 1 420 дол. США за кв. м на кінець червня).

Двокімнатне житло протягом першого півріччя в середньому по місту при продажі подорожчало на 4,2% (з 1 371 дол. США за кв. м у січні до 1 428 дол. США за кв. м на кінець червня), причому у I кварталі спостерігалася стрімке зростання цін (на 21,0%), а у II кварталі – зниження (на 14,1%). Середня вартість двокімнатного житла в Дніпропетровську на сьогодні складає 68,9 тис. дол. США, у центрі міста – в середньому 102 тис. дол. США.

Зростання цін на трикімнатне житло в Дніпропетровську в середньому по місту при продажі відбувся на 3,9% (з 1 357 дол. США за кв. м у січні до 1 410 дол. США за кв. м на кінець червня), у II кварталі спостерігалася спадна динаміка. Трикімнатну квартиру на сьогодні можна придбати в середньому за 99,3 тис. дол. США. У центрі ціни коливаються від 160 тис. до 173,4 тис. дол. США.

За прогнозами операторів ринку, ціни на нерухомість у м. Дніпропетровську будуть зростати і надалі. Основними факторами, що будуть впливати на зростання ринку нерухомості у 2007 році, можна виділити такі:

- загальнодержавна тенденція до зростання цін на нерухомість;
- вигідне географічне розташування;
- збільшення кількості спекулятивних операцій на ринку нерухомості за відсутності більш ефективних альтернативних напрямків вкладення коштів;
- подорожчання земельних ділянок.

Подорожчання вартості земельних ділянок протягом I півріччя 2007 року в середньому по місту відбулося на 40,1% (з 30,7 тис. дол. США / сотку в січні до 43,0 тис. дол. США / сотку на кінець червня). У центрі показник зростання вартості склав 70%.

Комерційна нерухомість

У сегменті офісної нерухомості динаміка цін протягом першого півріччя 2007 року вирізнялася деякою контрастністю. Так, протягом I кварталу істотних змін у вартості продажу або оренди не спостерігалось, а вже у II кварталі зростання склало 27,8% (з 1 540 дол. США за кв. м у січні до 1 970 дол. США за кв. м на кінець червня). У віддалених від центру районах цей показник склав 35,5% (причому протягом січня-березня ціни знизилися на 21,5%, а протягом наступних трьох місяців – зросли на 72,7%). Така сама динаміка спостерігалась у районах, наближених до центру (зниження у I кварталі – на 16,5% і ріст – у другому, на 42,0%). У центральній частині міста, навпаки, протягом I кварталу спостерігалось збільшення цін на 21,0%, а у II кварталі – зменшення на 1,1%.

Як зазначають оператори ринку, у сегменті торгової нерухомості у всіх мікрорайонах міста протягом першого кварталу спостерігалось істотне зниження цін, а протягом другого кварталу – істотне зростання. Проте, за підсумками шести місяців ціни знизилися на 14,8%.

Також, відбулося зниження вартості складських приміщень, які протягом першого кварталу у середньому подешевшали на 19,1% (з 697,5 дол. США за кв. м у січні до 564 дол. США за кв. м на кінець червня).

Таким чином, ринок нерухомості Дніпропетровська (як комерційний, так і житловий його сегменти) зростає протягом останніх років, що позначилося на кількості введених об'єктів у експлуатацію та зростанні рівня цін. Залежно від району розташування нерухомості зростання цін коливалося в межах 35-65% за квадратний метр протягом 2006 року. Середня ціна одного квадратного метра житлової нерухомості у місті на кінець 2006 року склала 1 114,0 дол. США. За прогнозами експертів, ринок продовжуватиме зростання і в 2007 році.

Перше півріччя 2007 року продемонструвало високу активність дніпропетровського ринку житлової нерухомості, проте динаміка цін вирізнялася певною контрастністю. Так, у I кварталі спостерігалися високі темпи зростання на вторинному ринку нерухомості та значне збільшення вартості земельних ділянок. Натомість, протягом квітня-червня значно зросли ціни у сегментах первинної та комерційної нерухомості. У сегменті офісної нерухомості протягом першого кварталу істотних змін у вартості продажу або оренди не спостерігалось, а вже у II кварталі зростання склало 27,8%.

3. Огляд економіко-правового (операційного) середовища

3.1. Юридичні аспекти залучення коштів для здійснення фінансування будівництва

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

У 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. Згідно цього нормативного акту залучення грошових коштів для фінансування будівництва за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають ознаки договорів довірчого управління грошовими коштами. Відповідно до вказаного Закону та ст. 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність» довірче управління фінансовими активами, грошовими коштами є фінансовою, банківською послугою, яка підлягає ліцензуванню відповідно до законодавства і яка після 1 січня 2004 року має надаватись лише фінансовими закладами.

Законом України №978 «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який був прийнятий 19.06.2003 р., 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 за окремими договірними схемами, 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 укладення договорів, які передбачають здійснення довірчого управління грошовими коштами. Окрім цього, 14.01.2006 р. набрали чинності зміни до Закону «Про інвестиційну діяльність», яким забороняється використовувати інвестиційні угоди для залучення коштів для будівництва житла.

Відповідно до Закону №978 повноваження із залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) та 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 у проекти з нерухомістю накопиченого капіталу.

3.2. Законодавче регулювання та особливості функціонування ФОН

Фонд операцій з нерухомістю – це кошти, отримані управителем ФОН в управління (за рахунок випуску та розміщення сертифікатів), а також інше майно, отримане в результаті управління цими коштами. Сертифікат ФОН – цінний папір, який може вільно обертатися на фондовому ринку, вартість сертифіката визначається попитом та пропозицією.

Емітентом сертифікатів ФОН може бути спеціалізована компанія – управитель ФОН, який обов'язково має статус фінансової установи, або банк. Управитель ФОН інвестує кошти, залучені від продажу сертифікатів ФОН, в операції з нерухомістю, отримує дохід від операцій та розподіляє отриманий дохід між власниками сертифікатів ФОН. Емітент сертифікатів ФОН має право виплачувати проміжні доходи власникам сертифікатів. За здійснення управління ФОН управитель отримує винагороду, яка встановлюється у співвідношенні до вартості чистих активів ФОН.

Вартість чистих активів фонду дорівнює різниці між вартістю майна фонду та вартістю зобов'язань, що виникли внаслідок управління фондом. Оцінка вартості активів фонду здійснюється за ринковою вартістю майна та/або майнових прав, які перебувають у власності фонду на момент проведення такої оцінки. Вартість чистих активів розраховується не рідше одного разу на квартал, а також на кінець робочого дня, що передує дню, коли буде проводитися розміщення або викуп сертифікатів.

Для кожного об'єкта будівництва створюється окремий ФОН.

Випуск сертифікатів ФОН може бути здійснений при виконанні умов, що загальний обсяг випуску сертифікатів ФОН має бути у сумі, еквівалентній не менше 100 тисячам євро (за курсом НБУ), але не може перевищувати 50-кратного розміру власного капіталу емітента. Крім того, емітент повинен одержати дозвіл на право здійснення емісії сертифікатів ФОН, який надається відповідним уповноваженим органом, до компетенції якого відносяться нагляд та регулювання діяльності емітента у визначеному ним порядку. Так, фінансовим установам дозвіл на право здійснення емісії сертифікатів ФОН надає Державна комісія з регулювання ринку фінансових послуг України, а нагляд та регулювання діяльності банків здійснює Національний банк України.

Для створення ФОН управитель має розробити та затвердити Правила ФОН, інвестиційну декларацію та проспект емісії сертифікатів ФОН, а також організувати розміщення ФОН.

- Правила ФОН визначають процедури створення ФОН, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя ФОН та власників сертифікатів ФОН, порядок встановлення управління майном та визначення обмеження, відомості про мету утворення ФОН, напрями використання залучених коштів, порядок визначення вартості чистих активів ФОН та ціни сертифікатів ФОН, порядок розподілу прибутку ФОН, порядок та строки викупу сертифікатів ФОН управителем на вимогу власників сертифікатів ФОН, розмір винагороди

управителя ФОН за надання послуг з управління ФОН та інші умови функціонування ФОН;

- інвестиційна декларація визначає напрями та обмеження щодо інвестування коштів ФОН. Емітент розробляє та затверджує інвестиційну декларацію самостійно;
- проспект емісії сертифікатів ФОН установлює порядок розміщення сертифікатів ФОН.

Примітка. Управитель ФОН не має права використовувати залучені до ФОН кошти у напрямках, не передбачених Правилами та інвестиційною декларацією цього ФОН.

Паралельно з розробкою зазначених документів управитель укладає із забудовником договір, за яким замовляє забудовнику збудувати об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкт інвестування управителю ФОН. З метою забезпечення виконання зобов'язань за таким договором між зазначеними сторонами укладається та нотаріально посвідчується іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

Одночасно з іпотечним договором укладаються такі договори:

- договір уступки майнових прав на об'єкт будівництва, з відкладальними умовами, який набирає чинності у разі виявлення управителем ризику порушення забудовником договору;
- договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору, доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам.

ФОН вважається створеним емітентом після затвердження Правил ФОН та укладення вказаних вище договорів із забудовником. ФОН створюється на строк, встановлений проспектом емісії, та діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед власниками сертифікатів.

Управитель ФОН в інтересах власників сертифікатів здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва, та веде нагляд за спорудженням об'єкта. Управитель ФОН має право припинити фінансування будівництва, розірвати договір із забудовником та повернути спрямовані на фінансування об'єкта грошові кошти (або одержати майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва) у разі, якщо внаслідок дій забудовника виявлені такі порушення:

- зміна основних технічних характеристик об'єкта;
- погіршення споживчих якостей об'єкта будівництва;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 20%;

- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

Нерухомість, набута від здійснення управління ФОН, може бути застрахована від ризиків загибелі або пошкодження.

Після завершення будівництва управитель ФОН реалізує нерухомість – і ФОН закривається – або починає експлуатувати нерухомість шляхом надання в оренду. У випадку закриття ФОН доходи, отримані в результаті продажу нерухомості, розподіляються між усіма власниками сертифікатів ФОН у рівних частках, відповідно до кількості випущених сертифікатів. У випадку експлуатації нерухомості управитель ФОН може щоквартально (щорічно) виплачувати дохід власникам сертифікатів ФОН за рахунок частини коштів від орендних платежів.

Варто зазначити, що за рішенням суду ФОН може бути переданий в управління іншій особі, яка стає управителем ФОН. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо власників сертифікатів ФОН та відповідного забудовника. Передача ФОН до іншого управителя не припиняє функціонування цього ФОН. У разі ліквідації управителя майно ФОН не включається до ліквідаційної маси управителя ФОН.

За рішенням суду також може бути припинено функціонування ФОН – у разі, якщо буде виявлено порушення управителем чинного законодавства. У процесі ліквідації ФОН майно реалізується за грошові кошти, які розподіляються у такій послідовності:

- внесення обов'язкових платежів до Держбюджету України;
- сплата винагороди управителю;
- виплати щодо виконання зобов'язань;
- виплати власниками сертифікатів ФОН.

Нагляд та регулювання діяльності управителів ФОН здійснює Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг та Національний банк України у межах своїх повноважень.

Оподаткування ФОН

Відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» кошти, залучені від власників сертифікатів ФОН, доходи від здійснення операцій з активами ФОН та доходи, нараховані за активами ФОН, не включаються до складу валового доходу, тобто не підлягають оподаткуванню податком на прибуток. Щодо інвесторів-юридичних осіб, то доходи від продажу сертифікатів ФОН (не враховуючи операції з їх розміщення) включаються до складу валового доходу.

Законом України «Про податок на додану вартість» зазначається, що не є об'єктом оподаткування операції з емісії сертифікатів ФОН, виплата винагороди управителю ФОН, а також діяльність з управління активами.

3.3. Аналіз конкурентного середовища

Конкурентне середовище ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» у сфері функціонування ФОН представлено поки що невеликою кількістю компаній-управителів (емітентів сертифікатів) ФОН. Наразі агентству «Кредит-Рейтинг» відомо про п'ять зареєстрованих випусків сертифікатів ФОН в Україні, емітентами яких є дві фінансові компанії та три банки.

ТОВ «Нова фінансова компанія» зареєструвало у грудні 2005 року перший в Україні випуск сертифікатів ФОН «К-ФОН» обсягом 21,0 млн. грн. Залучені від інвесторів кошти спрямовуються у будівництво котеджного містечка.

Термін розміщення сертифікатів – з 20 березня 2006 року по 15 січня 2015 року. За даними Агентства з розвитку інфраструктури фондового ринку України, станом на 19.01.2007 р. не було розміщено жодного сертифіката.

Другий випуск сертифікатів (наприкінці лютого 2006 року) зареєструвало **ВАТ АБ «Таврика»** – обсягом 20,0 млн. грн. За рахунок коштів, залучених у ході розміщення сертифікатів фонду «Вишневе містечко», планується фінансування будівництва торговельного-громадського центру у селі Вишеньки Бориспільського району Київської області.

Термін обігу сертифікатів – з 20 березня 2006 року по 31 грудня 2007 року, термін розміщення – з 20 березня 2006 року по 15 листопада 2007 року.

У квітні 2006 року випуск сертифікатів ФОН зареєстрував також **ВАТ «АКБ «Капітал»** на загальну суму 6,0 млн. грн. з метою фінансування житлового будинку у м. Харкові. Розміщення сертифікатів проводилось з 18 травня по 18 вересня 2006 року, наразі всі сертифікати продані.

ТОВ «Фінансовий банк «Панта Рей Капітал» зареєструвало випуск сертифікатів ФОН «Перспектива» на суму 150,0 млн. грн. Залучені кошти будуть спрямовані на фінансування будівництва житлового будинку у Святошинському районі м. Києва.

Термін розміщення сертифікатів – з 22 травня 2006 року по 30 липня 2016 року. За даними Агентства з розвитку інфраструктури фондового ринку України, станом на 12.12.2006 р. не було розміщено жодного сертифіката.

У липні 2007 року **АКБ «Аркада»** зареєстрував випуск сертифікатів ФОН «Нова Богданівка-1» на суму 28,7 млн. грн. Розміщення сертифікатів ФОН відбуватиметься з 03.08.2007 р. по 03.09.2007 р., термін обігу – до 4 серпня 2008 року. Залучені кошти будуть спрямовані на фінансування будівництва групи одноквартирних будинків у містечку малоповерхової забудови «Нова Богданівка-1» у с. Богданівка, Броварського району Київської обл.

Також має намір запустити ФОН в Україні **ТОВ «ФК «Комфорт-Інвест»**, яке ще у березні 2006 року отримало дозвіл на емісію сертифікатів ФОН.

Загалом, станом на 20 липня 2007 року дозволи на емісію сертифікатів ФОН отримали 6 фінансових компаній (Таблиця 3.1). Окрім того, ДКРРФП вже видала 97 ліцензій, що дозволяють фінансовим компаніям залучати кошти фізичних осіб для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Таблиця 3.1. Перелік фінансових компаній, які отримали в ДКРРФП дозвіл на право здійснення емісії сертифікатів ФОН, станом на 20 липня 2007 року

№ з/п	Найменування фінансової компанії	Місцезнаходження фінансової компанії	Дата розпорядження ДКРРФП щодо видачі дозволу
1	ТОВ «Новий фінансовий банк»	м. Київ, пр. Московський, 6	01.12.2005 р.
2	ТОВ «ФК «Панта Рей Капітал»	м. Київ, вул. Пушкінська, 11-а, кв. 9	27.12.2005 р.
3	ТОВ «ФК «Комфорт-Інвест»	м. Київ, вул. Сім'ї Хохлових, 15	28.03.2006 р.
4	ТОВ «ІБК «Пауер ріелті інвестментс»	м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 32, оф. 49	07.09.2006 р.
5	ТОВ «Майстер Фінанс»	м. Дніпропетровськ, вул. Ак. Чекармарьова, 2, оф. 3	28.12.2006 р.
6	ТОВ «Житлобуд-Інвест»	м. Київ, вул. Горького, 95	30.01.2007 р.

Джерело: Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України

Механізм залучення коштів на будівництво шляхом емісії сертифікатів ФОН є новим, і серед зареєстрованих на сьогодні фондів мало таких, які б пропонували сертифікати до продажу широкому колу інвесторів, зацікавлених в отриманні доходу, а не нерухомості. Перші фонди створюються фактично для випробування власне механізму ФОН.

Таким чином, однозначного ставлення до такого механізму залучення коштів для фінансування будівництва немає. Прихильники ФОН виділяють такі їх переваги:

- можливість акумулювати грошові кошти фізичних і юридичних осіб для фінансування всього циклу будівництва;
- залучені грошові кошти, які перераховані у ФОН, не підлягають оподаткуванню податком на прибуток і ПДВ;
- сертифікати ФОН вільно обертаються на фондовому ринку і їх ціна може змінюватися залежно від кон'юнктури ринку;
- сертифікати ФОН є альтернативою пайовим інвестиційним фондам нерухомості та депозитам.

Фахівці звертають увагу, що багатьом учасникам ринку механізм роботи ФОН достеменно незрозумілий, що викликає недовіру до сертифікатів ФОН. Причиною непопулярності ФОН є очевидні недоліки фондів:

- відсутність стабільних, регулярних доходів;
- ризики, пов'язані з успішністю реалізації інвестиційно-будівельних проектів;

- недосконале законодавство, що регулює діяльність ФОН (зокрема, можливість за судовим рішенням передачі фонду іншому управителю).

Крім того, для управителів додатковими складнощами є те, що ФОН можна створити тільки після оформлення всієї проектно-кошторисної документації будівництва, що, з іншого боку, зменшує ризики для інвесторів. Такий фактор як обмеженість напрямів вкладення коштів не дозволяє управителю диверсифікувати ризики, проте для інвесторів може бути гарантією цільового використання вкладених ними коштів.

З 1 січня 2004 року набув чинності Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», в якому закладена ідея захистити інвесторів від недобросовісних забудовників шляхом уведення в схему інвестування житла фінансових посередників, які жорстко контролюються державою. Згідно з чинним законодавством залучати кошти населення у будівництво можна лише через спеціальні Фонди фінансування будівництва (ФФБ) та Фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Відмінність їх полягає у тому, що учасники ФФБ націлені на отримання нерухомості у власність, а власники сертифікатів ФОН – на одержання доходу за рахунок зростання цін на нерухомість.

Створити ФОН може за власною ініціативою банк або фінансова компанія. Система функціонування ФОН передбачає такі етапи: укладення емітентом сертифікатів ФОН договору із забудовником, залучення коштів шляхом розміщення сертифікатів ФОН та інвестування їх в операції з нерухомістю, організація спорудження забудовником об'єкта будівництва, здійснення управителем ФОН контролю за цільовим використанням коштів та нагляду за ходом будівництва, проведення реєстрації прав власності на збудовану нерухомість на ім'я управителя ФОН, розподіл доходу між власниками сертифікатів та викуп сертифікатів після закінчення строку, на який був створений ФОН. Дохід за сертифікатами ФОН визначається з розрахунку вартості чистих активів ФОН, яка припадає на один сертифікат.

Ринок ФОН в Україні поки що активного розвитку не отримав. Конкурентне середовище у сфері функціонування ФОН в Україні нині представлено п'ятьма фондами, емітентами сертифікатів яких виступили три банки та дві фінансові компанії.

4. Інформація про інвестиційно-будівельні проекти, у яких ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» виступає на правах управителя ФОН

ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» не має досвіду участі у реалізації проектів зі здійснення операцій з нерухомістю на правах управителя ФОН.

Наразі компанія планує здійснити інвестування спорудження житлового комплексу з об'єктами громадського призначення «Піонер» по пр. Будівельників, 141-А у Жовтневому районі міста Маріуполя Донецької області та п'ятипід'їзного п'ятнадцятиповерхового житлового будинку комплексу «Західна стіна» в районі вул. Колодязної у місті Дніпропетровську.

4.1. Інформація про інвестиційно-будівельний проект «Піонер»

Проектом забудови передбачено спорудження житлового комплексу площею 26,6 тис. кв. м та відповідної соціальної інфраструктури навколо (Таблиця 4.1).

Таблиця 4.1. Техніко-економічні показники комплексу «Піонер» по пр. Будівельників, 141-А у м. Маріуполі

Показник	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки	кв. м	7318,0
Площа забудови	кв. м	4 800,0
Поверховість	пов.	21
Умовна висота будинку	м	68,4
Будівельний об'єм	куб. м	108 150,0
Загальна площа комплексу з об'єктами громадського призначення	кв. м	26 604,6
Площа житлової будівлі	кв. м	12 402,0
Площа квартир	кв. м	8 710,5
Загальна площа квартир	кв. м	9 040,3
Загальна кількість квартир, у т.ч.	шт.	69
▪ 2-кімнатних	шт.	5
▪ 3-кімнатних	шт.	33
▪ 4-кімнатних	шт.	28
▪ 5-кімнатних	шт.	2
▪ 7-кімнатних	шт.	1
Площа літніх приміщень (з коефіцієнтом)	кв. м	329,3
Загальна площа паркінгу на 95 машиномісць	кв. м	3 682,1
Загальна площа технічних приміщень	кв. м	985,2
Загальна площа приміщень громадського призначення, вбудовано-прибудованих у житловий будинок	кв. м	9 248,0

Джерело: ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»

Замовником будівництва є ТОВ «Квітень», якому Рішенням Маріупольської міської ради № 5/12-1803 від 24.04.2007 р. було надано в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,7318 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, діяльності кафе, діяльності у сфері спорту (будівництво та наступне функціонування житлового комплексу з об'єктами громадського призначення), про що 22.05.2007 р. було укладено відповідний договір оренди. Частина земельної ділянки площею 0,0309 га розташована в охоронній зоні мереж теплопостачання комунального комерційного підприємства «Маріупольтепломережа».



Рисунок 4.1. Макет житлового комплексу «Піонер»

Договір оренди укладено строком на десять років, з обсягом орендної плати, який складає 2% від грошової оцінки земельної ділянки (за рік). Нормативна грошова оцінка земельних ділянок становить 94,73 грн./кв. м.

Наразі ТОВ «Квітень» має Дозвіл на виконання підготовчих робіт на об'єкті будівництва № 94, виданий Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю м. Маріуполя 28.04.2007 р., строком дії – до 30.09.2007 р. Будівельні роботи на об'єкті проводить ТОВ «МАЙСТЕР-БУД-ПІВДЕНЬ», технічний нагляд здійснює ТОВ «Квітень».

Дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва житлового комплексу «Піонер» ТОВ «Квітень» планує отримати в Інспекції Державно-архітектурно-будівельного контролю у серпні 2007 року, після чого буде можливим розпочати безпосередньо зведення житлового будинку.

ТОВ «МАЙСТЕР-БУД-ПІВДЕНЬ» має Ліцензію на будівельну діяльність Серії АВ № 118847, видану Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України 30 червня 2006 року, строком дії – до 30.06.2011 р.

Між ТОВ «Квітень» та ТОВ «МАЙСТЕР-БУД-ПІВДЕНЬ» укладено договір генерального підряду № 14 від 16.05.2007 р. Відповідно до зазначеного договору ТОВ «МАЙСТЕР-БУД-ПІВДЕНЬ» як Генпідрядник бере на себе зобов'язання власними або залученими силами виконати роботи з будівництва житлового комплексу з об'єктами громадського призначення «Піонер» по пр. Будівельників, 141-А у м. Маріуполі Донецької області відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації та передати результати робіт Замовнику в обумовлений договором строк. У свою чергу, ТОВ «Квітень» як Замовник забезпечує підготовку проектно-кошторисної документації, передає Підряднику на період будівництва будівельний майданчик, а також забезпечує

своєчасне фінансування будівництва об'єкта та розрахунки з Підрядником за виконані роботи.

Договір генерального підяду на сьогодні перебуває на стадії остаточного узгодження і доопрацювання. Загальна площа об'єкту складає 26 604,4 кв. м. Загальна вартість робіт, згідно з Договором генпідяду, складає 70,0 млн. грн., договірна ціна є динамічною і підлягає уточненню.

З метою залучення коштів для фінансування об'єкта будівництва між ТОВ «Квітень» та ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» було укладено Договір №1-ФОН/577 від 5 липня 2007 року.

Відповідно до зазначеного договору ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» (Управитель) з використанням залучених ним у довірчу власність коштів шляхом емісії сертифікатів ФОН та створення ФОН «Піонер» здійснює фінансування, а ТОВ «Квітень» (Забудовник) зобов'язується збудувати (організувати спорудження) об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкт інвестування у складі цього об'єкта будівництва у довірчу власність Управителю ФОН.

Приблизні строки введення об'єкта в експлуатацію – III квартал 2009 року. Загальна вартість об'єкта будівництва визначається згідно з проектно-кошторисною документацією.

Протягом 30 днів з моменту укладання зазначеного договору Забудовник зобов'язаний передати Управителю таку документацію:

- характеристику об'єкта будівництва з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва;
- загальний обсяг об'єктів інвестування з визначенням їх загальної вартості, спорудження яких здійснюватиметься за рахунок ФОН;
- іншу документацію на вимогу Управителя.

Окрім того, Забудовник протягом двох місяців з моменту укладення вказаного договору зобов'язаний укласти зі Страховиком договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ на користь Управителя як довірчого власника.

Для забезпечення виконання зобов'язань Забудовником між ним та Управителем буде укладено та нотаріально посвідчено іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на об'єкт будівництва. Крім того, сторони зобов'язані укласти договір уступки майнових прав на об'єкт будівництва та договір доручення з відкладальними умовами. За даними ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС», зазначені договори будуть підписані упродовж серпня 2007 року.

З метою виконання зобов'язань за договором ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» планує залучити кошти шляхом емісії сертифікатів ФОН загальною номінальною вартістю 70,0 млн. грн., які є предметом рейтингування.

Інформація про замовника будівництва – ТОВ «Квітень»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Квітень» зареєстровано розпорядженням голови Першотравневої районної ради народних депутатів від 09.10.1995 р. № 234-р.

Юридична адреса: Донецька область, м. Маріуполь, вул. Лавицького, 8.

Основним видом діяльності ТОВ «Квітень» є загально-будівельні роботи та інше. Статутний фонд ТОВ «Квітень» становить 117 800,0 грн., учасниками товариства є фізичні особи.

Компанія має досвід реалізації трьох інвестиційно-будівельних проектів у м. Маріуполі на правах замовника та експлуатаційної організації, що підтверджено Актами про прийняття в експлуатацію:

- Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 15.12.2005 р. Об'єкт будівництва – будівля підприємства торгівлі у складі торгового комплексу з ринком по вул. Ушакова, загальною площею 3 470,0 кв. м. Площа забудови складає 2 225,0 кв. м. Будівельно-монтажні роботи здійснено протягом серпня-грудня 2005 року. Вартість основних фондів, що було прийнято в експлуатацію становить 6 500,0 тис. грн., у т.ч. витрати на БМР – 4 500,0 тис. грн.
- Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 02.10.2006 р. Об'єкт будівництва – будівля офісів у складі торгового комплексу з ринком по вул. Ушакова у Приморському районі, загальною площею 909,2 кв. м (у т.ч. підземна частина – 257,3 кв. м). Будівельно-монтажні роботи здійснено протягом березня 2004 – вересня 2006 років. Вартість основних фондів, що було прийнято в експлуатацію становить 863,3 тис. грн., у т.ч. витрати на БМР – 757,9 тис. грн., витрати на машини, обладнання та інвентар – 106,4 тис. грн.
- Акт Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 02.10.2006 р. Об'єкт будівництва – будівля аптеки та офісів у складі торгового комплексу з ринком по вул. Ушакова у Приморському районі, загальною площею 668,6 кв. м. Будівельно-монтажні роботи здійснено протягом березня 2004 – вересня 2006 років. Вартість основних фондів, що було прийнято в експлуатацію становить 1 102,5 тис. грн., у т.ч. витрати на БМР – 947,3 тис. грн., витрати на машини, обладнання та інвентар – 153,2 тис. грн.

ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» не має досвіду участі у реалізації проектів зі здійснення операцій з нерухомістю шляхом залучення коштів фізичних та юридичних осіб. Нині компанія шляхом випуску сертифікатів ФОН планує здійснити інвестування проекту будівництва житлового комплексу з об'єктами громадського призначення «Піонер» по вул. Будівельників, 141-А у м. Маріуполі Донецької області. Загальна площа комплексу складе 26 604,6 тис. кв. м.

Замовником будівництва зазначеного комплексу виступає ТОВ «Квітень», яке отримало в оренду земельну ділянку площею 0,7318 га. На виконання підготовчих будівельних робіт ТОВ «Квітень» одержало Дозвіл строком дії до 30.09.2007 р. Генпідрядником будівництва виступає ТОВ «МАЙСТЕР-БУД-ПІВДЕНЬ». Запланований термін введення об'єкта в експлуатацію – III квартал 2009 року.

Вартість будівництва комплексу «Піонер» оцінена у 70,0 млн. грн. З метою пошуку джерел фінансування ТОВ «Квітень» уклало з ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» Договір про спорудження від 05.07.2007 р., за яким останній зобов'язується забезпечити повне та своєчасне фінансування будівництва шляхом створення ФОН та емісії сертифікатів ФОН. З метою виконання зобов'язань за договором ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» планує залучити кошти для будівництва шляхом емісії сертифікатів ФОН загальною номінальною вартістю 70,0 млн. грн.

4.2. Інформація про інвестиційно-будівельний проект «Західна Стіна»

Замовником будівництва комплексу «Західна стіна» (I етапу I черги) є ТОВ «Комекс», якому рішенням сесії Дніпропетровської міської ради V скликання від 07.02.2007 р. №109/10 було надано в оренду на 2 роки земельну ділянку площею 1,3205 га для будівництва житлового комплексу (I етапу I черги), у т.ч.:

- площею 0,0025 га – за рахунок земель, що раніше перебували у користуванні Санькова М. П.;
- площею 1,3180 га – за рахунок земель, не переданих у власність чи користування.



Рисунок 4.2. Макет житлового комплексу «Західна стіна»

На виконання зазначеного рішення між Дніпропетровською міською радою та ТОВ «Комекс» 24 травня 2007 року було укладено відповідний договір оренди земельної ділянки (акт приймання-передачі земельної ділянки від 24.05.2007 р.). Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 3 368 435,12 грн. Річна орендна плата встановлюється у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки.

Раніше, рішенням Дніпропетровської міської ради від 27.07.2006 р. №3056, Дніпропетровському міському комунальному підприємству інженерного захисту території міста (далі – ДМКП) було тимчасово надано функції замовника щодо проектування та проведення робіт з інженерного захисту території у районі вул. Колодязної, на що ДМКП було отримало дозвіл №343/06 від 16.05.2007 р. (термін дії дозволу – до 01.10.2007 р.).

За даними ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС», наразі роботи з інженерного захисту території виконано на 50-60%. Дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва житлового комплексу «Західна стіна» (I етапу I черги) ТОВ «Комекс» планує отримати в Інспекції Державно-архітектурно-будівельного контролю у вересні 2007 року, після чого буде можливим розпочати безпосередньо зведення житлового будинку.

Генпідрядником, що здійснюватиме спорудження будинку, попередньо визначено ТОВ «МАЙСТЕР-БУД», з яким 18 липня 2007 року ТОВ «Комекс» уклало Договір підряду №ЗС-1-2007. Відповідно до договору Генпідрядник зобов'язується виконати згідно з проектно-кошторисною документацією будівельно-монтажні роботи по новому будівництву об'єкта «П'ятипід'їзний п'ятнадцятиповерховий житловий будинок (блок U) у складі житлового комплексу «Західна стіна» в районі вул. Колодязної (перший етап першої черги) – 29 248,26 кв. м у м. Дніпропетровську». Договірна вартість робіт становить 80,0 млн. грн., вона є динамічною і може уточнюватися.

ТОВ «МАЙСТЕР-БУД» було зареєстровано Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради 22 листопада 1999 року, свідоцтво про реєстрацію серії А00 №402951. Юридична адреса: Дніпропетровська обл., м. Дніпропетровськ, район Самарський, вул. Курсантська, 7. Підприємство має Ліцензію на будівельну діяльність серії АВ №050337, видану Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України 3 березня 2006 року за №10-Л (строк дії – до 03.03.2011 р.).

З метою залучення коштів для фінансування об'єкта будівництва між ТОВ «Комекс» та ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» було укладено Договір №1-ЗС/577 від 5 липня 2007 року.

Відповідно до зазначеного договору ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» (Управитель) з використанням залучених ним у довірчу власність коштів шляхом емісії сертифікатів ФОН та створення ФОН «Західна стіна» здійснює фінансування, а ТОВ «Комекс» (Забудовник) зобов'язується збудувати (організувати спорудження) об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкт інвестування у складі цього об'єкта будівництва у довірчу власність Управителю ФОН.

Приблизні строки введення об'єкта в експлуатацію – IV квартал 2009 року. Загальна вартість об'єкта будівництва визначається згідно з проектно-кошторисною документацією.

Протягом 30 днів з моменту укладання зазначеного договору Забудовник зобов'язаний передати Управителю таку документацію:

- характеристику об'єкта будівництва з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва;
- загальний обсяг об'єктів інвестування з визначенням їх загальної вартості, спорудження яких здійснюватиметься за рахунок ФОН;
- іншу документацію на вимогу Управителя.

Окрім того, Забудовник протягом двох місяців з моменту укладення вказаного договору зобов'язаний укласти зі Страховиком договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ на користь Управителя як довірчого власника.

Для забезпечення виконання зобов'язань Забудовником між ним та Управителем буде укладено та нотаріально посвідчено іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на об'єкт будівництва. Крім того, сторони зобов'язані укласти договір уступки майнових прав на об'єкт будівництва та договір доручення з відкладальними умовами. За даними ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС», зазначені договори будуть підписані протягом серпня 2007 року.

З метою виконання зобов'язань за договором ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» планує залучити кошти шляхом емісії сертифікатів ФОН загальною номінальною вартістю 80,0 млн. грн., які є предметом рейтингування.

Інформація про замовника будівництва – ТОВ «Комекс»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Комекс» зареєстровано Дніпропетровською районною Державною адміністрацією Дніпропетровської області 4 лютого 1999 року, свідоцтво серії А00 №397354.

Юридична адреса: Дніпропетровська обл., Дніпропетровський район, с. Дослідне, вул. Наукова, 1.

Статутний фонд ТОВ «Комекс» становить 46 300,0 грн., учасником товариства є фізична особа.

Компанія має досвід реалізації на правах замовника одного проекту будівництва першої черги житлового комплексу – житлового будинку (секції 3, 4) у м. Дніпропетровську загальною проектною площею 11,2 тис. кв. м, що підтверджено Актом Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту від 17.04.2007 р.

ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» не має досвіду участі у реалізації проектів зі здійснення операцій з нерухомістю шляхом залучення коштів фізичних та юридичних осіб. Нині компанія шляхом випуску сертифікатів ФОН планує здійснити інвестування проекту будівництва житлового комплексу «Західна стіна» (І етапу І черги) у м. Дніпропетровську загальною площею 29 248,26 кв. м.

Замовником будівництва зазначеного комплексу виступає ТОВ «Комекс», яке отримало в оренду земельну ділянку площею 1,3205 га. Наразі на об'єкті виконуються роботи з інженерного захисту території (виконано 50-60%) Генпідрядником будівництва виступає ТОВ «МАЙСТЕР-БУД». Запланований термін введення об'єкта в експлуатацію – ІV квартал 2009 року.

Вартість будівництва І етапу І черги комплексу «Західна стіна» оцінена у 80,0 млн. грн. З метою пошуку джерел фінансування ТОВ «Комекс» уклало з ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» Договір про спорудження об'єкта будівництва, за яким останній зобов'язується забезпечити повне та своєчасне фінансування будівництва шляхом створення ФОН та емісії сертифікатів ФОН. З метою виконання зобов'язань за договором ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» планує залучити кошти для будівництва шляхом емісії сертифікатів ФОН загальною номінальною вартістю 80,0 млн. грн.

5. Аналіз фінансової звітності ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»

Станом на 30.06.2007 р. валюта балансу ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» складала 3 099,2 тис. грн. Порівняно з даними фінансової звітності на 31.12.2006 р. вона збільшилась на 11,9 тис. грн. (Таблиця 5.1).

Активи компанії станом на 30 червня 2007 року на 96,8% сформовані за рахунок довгострокової дебіторської заборгованості обсягом 3 000,0 тис. грн., де обліковується вартість придбаних векселів ТОВ «Комекс». Решту активів формують грошові кошти обсягом 65,9 тис. грн.

Таблиця 5.1. Динаміка основних балансових показників ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС»

Показник	31.12.2006		30.06.2007	
	тис. грн.	%	тис. грн.	%
Активи	3 087,3	100,0	3 099,2	100,0
грошові кошти	31,4	1,0	65,9	2,1
короткострокова дебіторська заборгованість	17,3	0,6	0,0	0,0
довгострокова дебіторська заборгованість	3 000,0	97,2	3 000,0	96,8
Пасиви	3 087,3	100,0	3 099,2	100,0
поточні зобов'язання	26,7	0,9	36,4	1,2
довгострокові зобов'язання:	2,4	0,1	2,0	0,1
статутний капітал	3 030,0	98,1	3 030,0	97,8
нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	28,2	0,9	30,8	1,0

Пасиви компанії на 97,8% сформовані з внесків учасників до статутного фонду компанії обсягом 3 030,0 тис. грн. Розмір та питома вага інших складових пасиву є незначними, зокрема кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги (перед ТОВ «Комекс») становить 36,2 тис. грн. (1,2% пасивів) і складається з орендної плати за приміщення. Дата погашення – до листопаду 2007 року.

За даними звіту про рух грошових коштів, у 2006 році основні грошові кошти компанії були обумовлені рухом власного капіталу (внесками засновниками коштів до статутного капіталу) та подальшим перерозподілом їх в активні операції – довгострокову дебіторську заборгованість.

Протягом аналізованого періоду компанія отримувала незначні прибутки. У 2006 році доходи компанії були сформовані переважно отриманими відсотками згідно з договором банківського вкладу (77,7 тис. грн.), чистий прибуток склав 28,2 тис. грн. Протягом 6 місяців 2007 року товариство отримувало доходи від основної діяльності (від реалізації тиражу опису бізнес-процесів функціонування будівництва за допомогою ФФБ), на 30.06.2007 р. чистий прибуток становив 2,6 тис. грн. Отже, нерозподілений прибуток на кінець червня 2007 року становить 30,8 тис. грн. і складає 1,0% пасивів.

Таблиця 5.2. Динаміка основних показників операційної діяльності ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС», тис. грн.

Показник	2006	I півріччя 2007
Доходи	87,7	56,0
Витрати	59,5	53,4
Чистий прибуток (збиток)	28,2	2,6

Таким чином, станом на 30.06.2007 р. валюта балансу ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» складає 3 099,2 тис. грн. Пасиви компанії сформовано за рахунок внесків учасників до статутного фонду, які майже повністю спрямовано на придбання ЦП (векселі ТОВ «Комекс»). Фактичної діяльності протягом періоду існування ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» не здійснювало, чистий прибуток за підсумками I півріччя 2007 року склав 2,6 тис. грн.

Висновок

За результатами аналізу фінансового становища, ринкової позиції та розвитку ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС» його довгостроковий кредитний рейтинг визначено на рівні uaB, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С.А. Дубко

Начальник відділу рейтингів фінансового сектора

А.М. Коноплястий

Провідний фінансовий аналітик відділу рейтингів фінансового сектора

О.В. Капустинський

Додатки

Балансові дані ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС», тис. грн.

Показник	31.12.2006	30.06.2007
Актив	3 087,3	3 099,2
Поточні активи:	3 049,4	3 065,9
Грошові кошти	31,4	65,9
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	17,3	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	3 000,0	3 000,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0
Видатки майбутніх періодів	0,7	0,0
Інші поточні активи	0,0	0,0
Довгострокові активи:	37,9	33,3
Земля, будинки та обладнання	8,5	7,4
Нематеріальні активи	29,4	25,9
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	0,0	0,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0
Пасив	3 087,3	3 099,2
Поточні зобов'язання:	26,7	36,4
Короткострокові позики	0,0	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	26,7	36,4
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0
Резерви майбутніх періодів	2,4	2,0
Інші поточні зобов'язання	0,0	0,0
Довгострокові зобов'язання	2,4	2,0
Власний капітал:	3 058,2	3 060,8
Статутний капітал	3 030,0	3 030,0
Резерви і фонди	0,0	0,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток	28,2	30,8
Інший власний капітал	0,0	0,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «МАЙСТЕР ФІНАНС», тис. грн.

Показник	2006	I півріччя 2007
Чистий обсяг продажу	10,0	55,8
Собівартість	0,0	0,3
Валовий прибуток (збиток)	10,0	55,5
Загальні витрати	58,8	53,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0
Інші операційні витрати	0,0	0,0
Операційний прибуток (збиток)	(-) 48,8	2,5
Фінансові доходи	0,0	0,0
Фінансові витрати	0,0	0,0
Інші позаопераційні доходи	77,7	0,2
Інші позаопераційні витрати	0,0	0,0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	28,9	2,7
Податок на прибуток	0,7	0,1
Чистий прибуток (збиток)	28,2	2,6