



ЮграИнвестСтройПроект

поручитель

Информационный меморандум

**Выпуск облигаций
3 000 000 000 рублей**

ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»



ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
ЕВРОФИНАНСЫ

Организатор
Финансовый консультант

Август 2007 г.

Содержание

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА	3
СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ ЗАЙМА	4
ПОРТРЕТ ЭМИТЕНТА И ЕГО ГРУППЫ	5
ПОРТРЕТ УЧРЕДИТЕЛЯ (АКЦИОНЕРА) ПОРУЧИТЕЛЯ	6
ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
УЧРЕДИТЕЛИ, СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ И УПРАВЛЕНИЯ	8
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ХАНТЫ-МАНСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ	10
АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ХАНТЫ-МАНСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ	12
ФАКТОРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	13
ФАКТОРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	16
Выводы	19
ПОРУЧИТЕЛЬ	20
ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
УЧРЕДИТЕЛИ, СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ И УПРАВЛЕНИЯ	21
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА СТРОИТЕЛЬСТВА	23
Список крупнейших проектов	27
Выводы	33
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	34
Бухгалтерский баланс на 31 Декабря 2006 г. ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	34
Отчет о прибылях и убытках за период с 1 Января по 31 Декабря 2006 г. ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	35
Бухгалтерский баланс на 31 Марта 2007 г. ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	36
Отчет о прибылях и убытках за период с 1 Января по 31 Марта 2007 г. ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	37
ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	38
КОНТАКТЫ	39

Основные параметры облигационного займа

Эмитент	ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»
Поручитель	ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата гос. регистрации	36267-R 22.06.2007
Форма выпуска	неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением
Общая номинальная стоимость выпуска	3 000 000 000 (Три миллиарда) рублей
Номинал облигации	1 000 (Одна тысяча) рублей
Срок обращения	3 года (1092 дня)
Купонный период	182 дня
Ставка купона	11,5-12% годовых
Оферта	через 1,5 года по номиналу
Способ размещения	открытая подписка путем проведения торгов
Цена размещения	100% от номинала
Андеррайтер и агент по размещению	ИК «Еврофинансы»
Цели эмиссии	привлечение денежных средств для инвестиций в строительство жилья, коммерческих объектов и объектов социального, культурного и технического назначения в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре
Платежный агент	Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»
Организатор торгов	ФБ ММВБ

Сильные стороны займа

Инвестиции в строительную программу ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» со стороны Ханты-Мансийского НПФ, который:

- является крупнейшим НПФ Уральского федерального округа;
- третий по величине пенсионных резервов в России;
- находится в государственной собственности.

Лидирующие позиции на перспективном рынке жилищного строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (ХМАО-Югра).

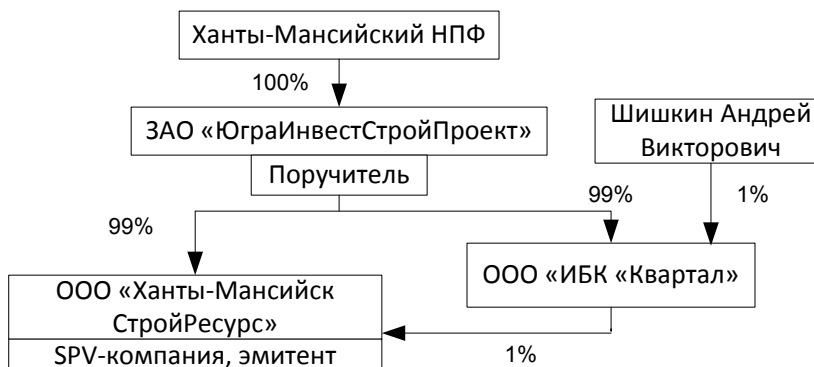
Проекты инвестиционной программы строительства ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» внесены в Реестр приоритетных инвестиционных проектов ХМАО-Югры.

Портрет эмитента и его группы

Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» было зарегистрировано 19 октября 2005 г. в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре. Эмитент является специальным юридическим лицом (SPV-компанией), созданным ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» с целью привлечения финансовых ресурсов.

В группу связанных с эмитентом компаний входят также Ханты-Мансийский НПФ и ООО «Ипотечно-брокерская компания «Квартал». Структура собственности эмитента и связанных с ним компаний представлена на рисунке ниже:

Схема 1
Связанные с эмитентом компании



ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» было создано Ханты-Мансийским НПФ для осуществления деятельности по реализации проектов в строительстве. Компания занимается инвестиционно-строительной деятельностью. Выступает в роли инвестора-застройщика, правообладателя земельных участков, держателя инвестиционных контрактов на строительство жилой и коммерческой недвижимости.

ООО «Ипотечно-брокерская компания «Квартал» - ипотечный брокер, созданный в ноябре 2006 г. Основное направление деятельности компании – реализация жилья, возводимого основными застройщиками в ХМАО – Югре, в первую очередь, ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект». Спектр профессиональных риэлтерских услуг, предлагаемых компанией, включает продажу квартир в новостройках, консалтинговые услуги, жилищные программы, взаимодействие с банками, юридическое сопровождение проводимых операций с недвижимостью, управление объектами коммерческой недвижимости (капитализация объекта, оперативное управление, продажа).

Ханты-Мансийский Негосударственный Пенсионный Фонд (НПФ) является единственным акционером ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект». Ханты-Мансийский НПФ входит в тройку крупнейших негосударственных пенсионных фондов России, является крупнейшим в Уральском Федеральном округе, участвует в программах обязательного и необязательного пенсионного страхования. Учредители фонда – Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, различные организации.

В настоящее время Фонд проводит активную политику по инвестированию средств в строительство жилья на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Портрет учредителя (акционера) поручителя

Основные направления и результаты деятельности

В настоящий момент единственным акционером ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект») является Ханты-Мансийский Негосударственный Пенсионный Фонд (Ханты-Мансийский НПФ, Фонд). Фонд был основан в 1995 г. (лицензия ФСФР №56/2 от 4 мая 2006 г.). С 1996 г. Фонд осуществляет пенсионные выплаты.

Основные показатели деятельности Ханты-Мансийского НПФ на 1 января 2007 года

- 1 место среди НПФ Уральского ФО (по объему пенсионных резервов и доходам от их размещения за 2006 г.);
- 3 место в России по объему пенсионных резервов;
- 4 место в России по доходу от размещения пенсионных резервов (за 2006 г.);
- 28 место в России по количеству застрахованных лиц по обязательному пенсионному страхованию;
- 3 филиала и 14 представительств на территории округа.

Источник: данные ФСФР (<http://www.fcsn.ru>)

Фонд является уполномоченным негосударственным пенсионным фондом Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в ходе реализации Закона ХМАО-Югры № 81-оз «О дополнительном пенсионном обеспечении отдельных категорий граждан».

Ханты-Мансийский НПФ выступил официальным разработчиком Программы развития системы негосударственного пенсионного обеспечения граждан в ХМАО-Югре. В 2003 г. Фонд стал победителем открытого конкурса, проведенного Правительством автономного округа, по реализации окружных законов о дополнительном пенсионном обеспечении отдельных категорий граждан: работников бюджетной сферы автономного округа, неработающих пенсионеров и творческой интеллигенции автономного округа.

С июля 2004 года Фонд также осуществляет деятельность страховщика по обязательному пенсионному страхованию.

Фондом были открыты 17 филиалов и представительств на территории автономного округа, через которые осуществляются выплаты пенсий более чем 130 000 пенсионерам в регионе. По этому показателю Фонд занимает 1 место среди негосударственных пенсионных фондов России.

По данным ФСФР, В 2006 году договоры обязательного пенсионного страхования заключили более 3 600 человек (<http://www.fcsn.ru>).

С 2004 в целях формирования благоприятного инвестиционного климата Фонд, в рамках инвестиционной стратегии, участвует в жилищном строительстве и ипотечном кредитовании на территории автономного округа.

Фонд занимает третье место по общему размеру пенсионных резервов среди всех негосударственных пенсионных фондов России (по информации ФСФР на конец 2006 г.) и первое место среди негосударственных пенсионных фондов Урала.

Благоприятное влияние на рост объемов пенсионных резервов Фонда оказывает тот факт, что на территории ХМАО действует собственное региональное пенсионное законодательство, на основании которого пожизненные дополнительные пенсии из бюджета через НПФ получают свыше 130 тысяч неработающих пенсионеров (<http://www.admhmansy.ru>).

Таблица 1
Крупнейшие негосударственные пенсионные фонды России

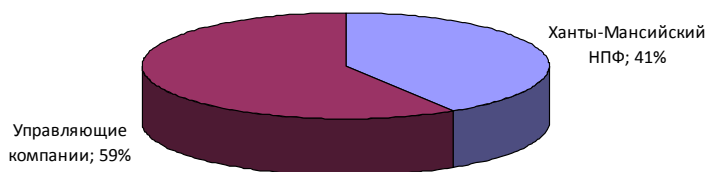
Наименование негосударственного пенсионного фонда	Пенсионные резервы на конец года, тыс. руб.		Доход от размещения средств пенсионных резервов за 2006 г., тыс. руб.
	2006	2005	
1 НПФ «ГАЗФОНД»	244 884 493	163 390 639	101 001 236
2 НПФ «Благосостояние»	45 427 051	27 920 349	3 959 587
3 Ханты-Мансийский НПФ	20 577 682	18 618 972	2 213 235
4 НПФ «Электроэнергетики»	8 512 437	5 186 320	2 220 885
5 НПФ «ЛУКОЙЛ-Гарант»	7 649 005	6 068 787	1 094 330
6 НПФ Транснефть	7 509 994	4 985 823	679 950
7 НПФ «Телеком-Союз»	6 662 343	5 160 076	757 841
8 НПФ «СтальФонд»	5 152 103	2 558 045	904 386

Источник: данные ФСФР (<http://www.fcsr.ru>)

Управление пенсионными накоплениями осуществляется как самостоятельно, так и путем их передачи управляющим компаниям («Регион», «Атон-Менеджмент», ОАО «НМ-Траст», Управляющая компания «Ренессанс Капитал», «Росбанк», «Джей-Ви-Пи Менеджмент», «Капиталь», Управляющая Компания «ТРИНФИКО») (Рисунок 1).

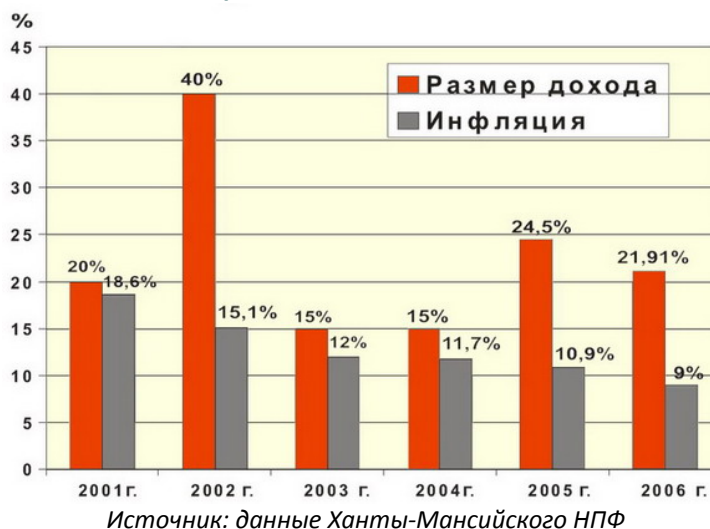
С 2005 г. Фонд через закрытые паевые инвестиционные фонды и ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» вкладывает средства в строительство, исполняя роль инвестора. На эти средства финансируется начальная стадия строительных проектов, включая приобретение в собственность или в долгосрочную аренду земельные участки под строительство и проектирование объектов, в некоторых случаях начальные этапы строительно-монтажных работ.

Рисунок 1
Структура размещения пенсионных резервов
Ханты-Мансийского НПФ на конец 2006 г.



Источник: данные ФСФР (<http://www.fcsr.ru>)

Рисунок 2
Инвестиционный доход, начисленный в Ханты-Мансийском НПФ
на счета физических лиц в 2001 - 2006 гг.



Учредители, структура собственности и управления

Уставный капитал Фонда в настоящее время составляет 30 715 тыс. рублей. Более 95% совокупного взноса учредителей Фонда сформировано следующими организациями (Рисунок 3):

- ХМАО-Югра в лице Департамента государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- Открытое акционерное общество «Ханты-Мансийский банк» (92,7% акций находятся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры);
- Открытое акционерное общество «Государственная страховая компания «ЮГОРИЯ» (100% акций в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры);
- Ханты-Мансийский окружной фонд обязательного медицинского страхования.

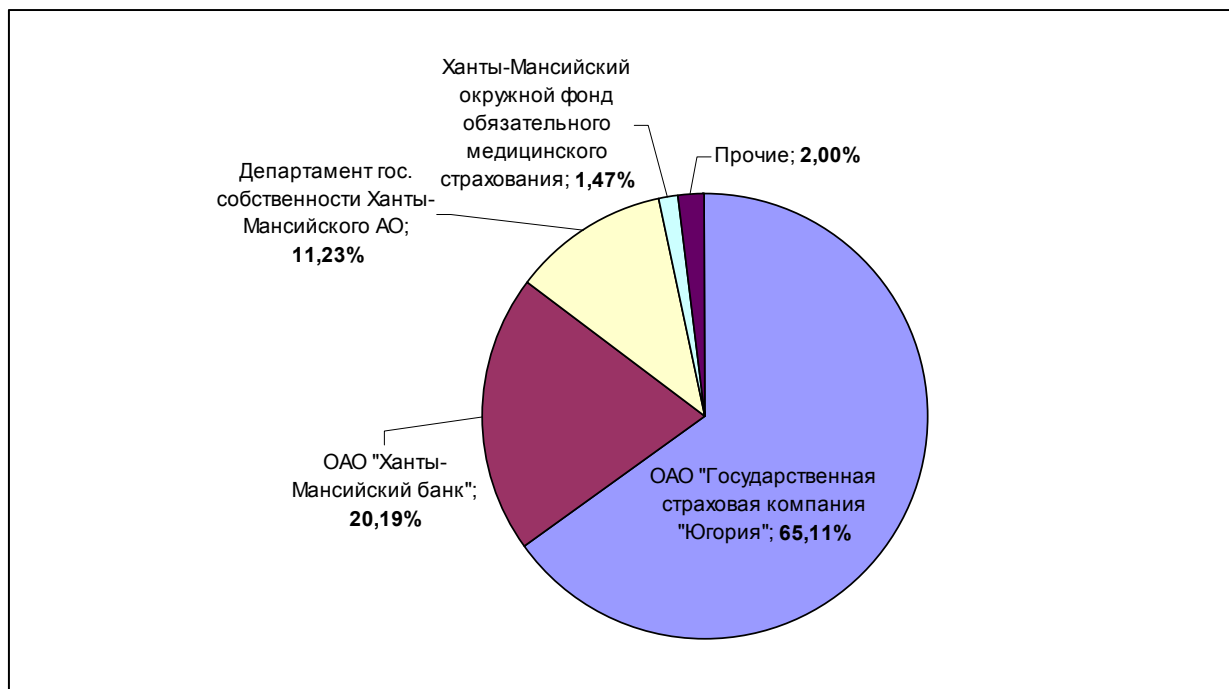
Общее руководство деятельностью Фонда осуществляет Совет Фонда, являющийся высшим органом управления. Председатель Совета Фонда – Морозов Кирилл Львович, заместитель Председателя Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (Таблица 2).

Оперативное управление деятельностью фонда осуществляется Президентом Фонда и Исполнительной дирекцией:

- Филатов Максим Владимирович – Президент Фонда;
- Хряпов Дмитрий Алексеевич – Вице-президент Фонда;
- Хужин Тимур Фаритович - Вице-президент Фонда;
- Шашурина Нелли Николаевна – Вице-президент Фонда;
- Волостригов Петр Станиславович – Вице-президент Фонда.
- Евсютина Елена Николаевна – Главный бухгалтер Фонда

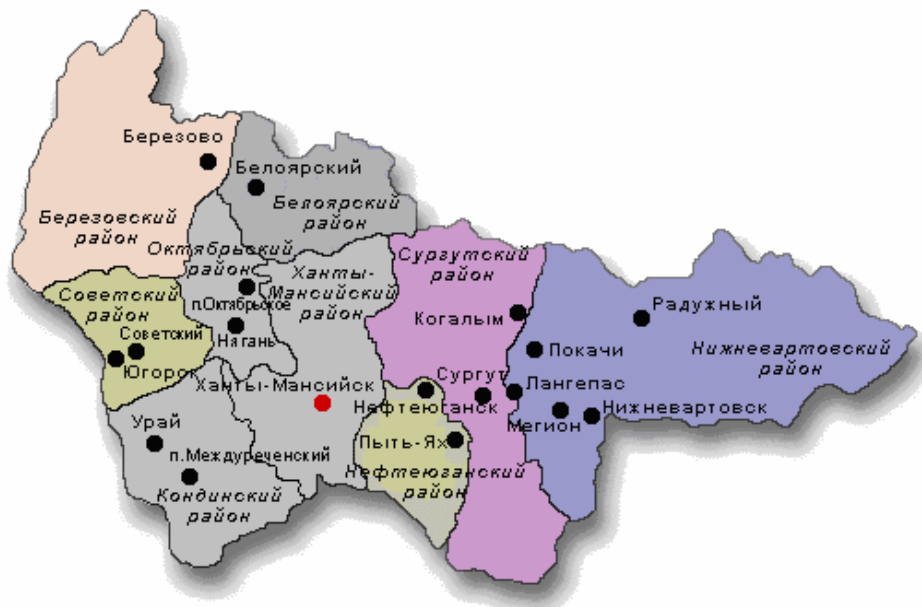
Рисунок 3

Структура совокупного взноса учредителей Ханты-Мансийского НПФ

Таблица 2
Члены Совета Фонда

ФИО	Занимаемая должность
Морозов Кирилл Львович	Заместитель Председателя Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
Патрикеев Андрей Новомирович	Генеральный директор Ханты-Мансийского окружного фонда обязательного медицинского страхования
Бец Виктор Александрович	Заместитель Председателя Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
Волков Владимир Владимирович	Генеральный директор ОАО «Государственная страховая компания «Югория»
Мизгулин Дмитрий Александрович	Президент ОАО «Ханты-Мансийский банк»
Лебедев Эдуард Васильевич	Заместитель Генерального директора, директор Ханты-Мансийского филиала ОАО «Уралсвязьинформ»
Скварковский Леонид Викторович	Генеральный директор ООО «Северавтотранс»
Соломин Ростислав Германович	Генеральный директор ОАО РВО «Юграимпэкс»
Скрябин Павел Леонидович	Директор ООО «Ханты-Мансийская тростовая компания»

Краткая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа - Югры



Административный центр Ханты-Мансийского автономного округа - г. Ханты-Мансийск. Площадь округа - 534,8 тыс. кв.км. Округ отличается хорошей демографической ситуацией: в 2006 г. естественный прирост населения составил 10,4 тыс. чел. (3-е место по России, где в целом наблюдается естественная убыль населения), доля экономически активного населения составила 58,0% от общей оценочной численности постоянного населения. Численность постоянного населения на 1 января 2007 года - 1488,3 тыс. человек. В текущем году темпы роста численности населения возросли: с 01.01.2007 по 06.07.07 естественный прирост населения округа составил уже 9,2 тыс. чел.

Округ обладает наивысшей инвестиционной привлекательностью среди регионов РФ: по результатам рейтинга инвестиционного климата в 2005-2006 гг. округ получил наивысший рейтинг – высокий потенциал – умеренный риск (1В) (Рейтинг Эксперт РА от 27 ноября 2006 года).

Округ является основным нефтегазоносным районом России (более половины добычи всей нефти в стране) и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам и лидирует по целому ряду основных экономических показателей:

- I место** - по добыче нефти;
- I место** - по производству электроэнергии;
- I место** - по объему промышленного производства;
- II место** - по добыче газа;
- II место** - по объему инвестиций в основной капитал;
- II место** - по поступлению налогов в бюджет

Основными полезными ископаемыми являются нефть и газ. Наиболее крупные месторождения нефти и газа - Смотлорское, Федоровское, Мамонтовское, Приобское.

В округе добывается россыпное золото, жильный кварц и коллекционное сырье. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др. Находятся в стадии подготовки к разработке

месторождения декоративного камня, кирпично-керамзитовых глин, песков строительных. В пределах Урала на территории округа выявлены породы, обладающие высокими фильтрационными и сорбционными свойствами (цеолитсодержащие породы, вулканические образования). Разведаны и утверждены эксплуатационные запасы минеральных (йодо-бромных) вод.

Специфика экономики округа связана с открытием здесь богатейших нефтяных и газовых месторождений. В отраслевой структуре промышленной продукции нефтегазодобывающая промышленность составляет 89,4%, электроэнергетика - 5,5%, машиностроение и металлообработка - 2,4%, газоперерабатывающая - 1,6%, лесозаготовительная и деревообрабатывающая - 0,24%, производство строительных материалов - 0,24%, пищевая - 0,17%, нефтеперерабатывающая - 0,1%.

Нефтедобыча обеспечила приблизительно 90% совокупного объема промышленного производства в 2005 г., она остается стержнем экономики отрасли и в последующие годы. Основной объем добычи нефти обеспечивается за счет ведущих нефтяных компаний: Сургутнефтегаз, ЛУКОЙЛ, Роснефть, ТНК-ВР, Славнефть, Русснефть, ГазпромНефть, Башнефть.

Дальнейшие перспективы роста экономики региона в значительной степени определяются ценами на нефть, являющейся главным продуктом экспорта ХМАО-Югры. Кроме того, экспортируются продукты нефтепереработки, топливо, древесина, изделия из нее и т.п. Импорт округа составляют высокотехнологичное оборудование для предприятий ТЭК, изделия из черных металлов, телекоммуникационное и компьютерное оборудование, автомобили и т.п.

Анализ рынка недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Начиная со второй половины 1999 г. рынок недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа переживает период бурного развития. Активность рынка обусловлена политической стабилизацией, экономическим ростом (в значительной мере связанным с ростом цен на нефть), увеличением реальных доходов и желанием населения улучшить свои жилищные условия, ростом доступности ипотечного кредитования. Развитию рынка способствует также реализация в округе национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ — ГРАЖДАНАМ РОССИИ»

Механизмами реализации проекта являются федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы и входящие в ее состав подпрограммы и предоставление субвенций субъектам Российской Федерации за счет средств Федерального фонда компенсаций на обеспечение жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов.

Данный приоритетный национальный проект включает в себя несколько этапов реализации. На первом этапе реализации (2006-2007 гг.) проект включает в себя четыре направления:

- «Повышение доступности жилья»:
 - Предоставление субсидий молодым семьям на приобретение жилья или оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита;
 - Развитие системы страхования ипотечных жилищных кредитов с целью снижения первоначального взноса при получении ипотечных жилищных кредитов.
- «Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования»:
 - Развитие унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, включая предоставление ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» государственных гарантий РФ, а также увеличение уставного капитала Агентства;
 - Реализация комплекса мер по формированию инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг, включая развитие нормативно-правовой базы.
- «Увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»:
 - В рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» предусматривается предоставление государственных гарантий Российской Федерации по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой под жилищное строительство и выделение средств на субсидирование процентных ставок заемщикам по привлеченным кредитам;
 - Комплекс мероприятий по сокращению административных барьеров, развитию рыночной инфраструктуры, градостроительного и антимонопольного регулирования в сфере жилищного строительства;
 - В рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» субъекты РФ, удовлетворяющие требованиям по развитию рыночных отношений в жилищно-коммунальном секторе, получают государственную поддержку на

модернизацию коммунальной инфраструктуры.

- «Выполнение государственных обязательств по предоставлению жилья категориям граждан, установленных федеральным законодательством»:
 - предоставления субсидий гражданам РФ в форме государственных жилищных сертификатов;
 - обеспечение жильем ветеранов и инвалидов через Федеральный фонд компенсаций.

Реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре поддерживается целым рядом программ и подпрограмм, которые приняты Правительством ХМАО-Югры, такими как «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2005 – 2015 годы», «Молодой семье – доступное жилье», «Развитие и модернизация жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2005-2012 годы», «Ипотечное жилищное кредитование» и другими программами («фенольное» и ветхое жилье).

Основными факторами, влияющими на рынок первичной недвижимости в округе, являются общее состояние и развитие экономики округа и России в целом, макроэкономических показателей – инфляции, укрепления рубля, рост ВВП, цены на нефть. Выделим также специфические для округа факторы, определяющие конъюнктуру рынка недвижимости региона.

Факторы предложения на рынке недвижимости

- **Неудовлетворительное состояние жилищного фонда**

Общее состояние жилищного фонда в России является неудовлетворительным, что находит отражение в достаточно высоких темпах роста жилищного рынка. Для оценки состояния жилищного рынка важно, что более чем 90% жилищного фонда составляют квартиры среднего и низкого качества.¹ Данное обстоятельство также ведет к сохранению повышенного спроса на жилье.

- **Рост стоимости жилья**

Стоимость жилья на первичном рынке в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (85% за 2006 г.) превышает на сегодняшний момент средние показатели по Российской Федерации (54%) и Уральскому федеральному округу (65%) (Таблица 3). По стоимости жилья регион занимает 3 место среди субъектов России после Москвы и Санкт-Петербурга (Таблица 4).

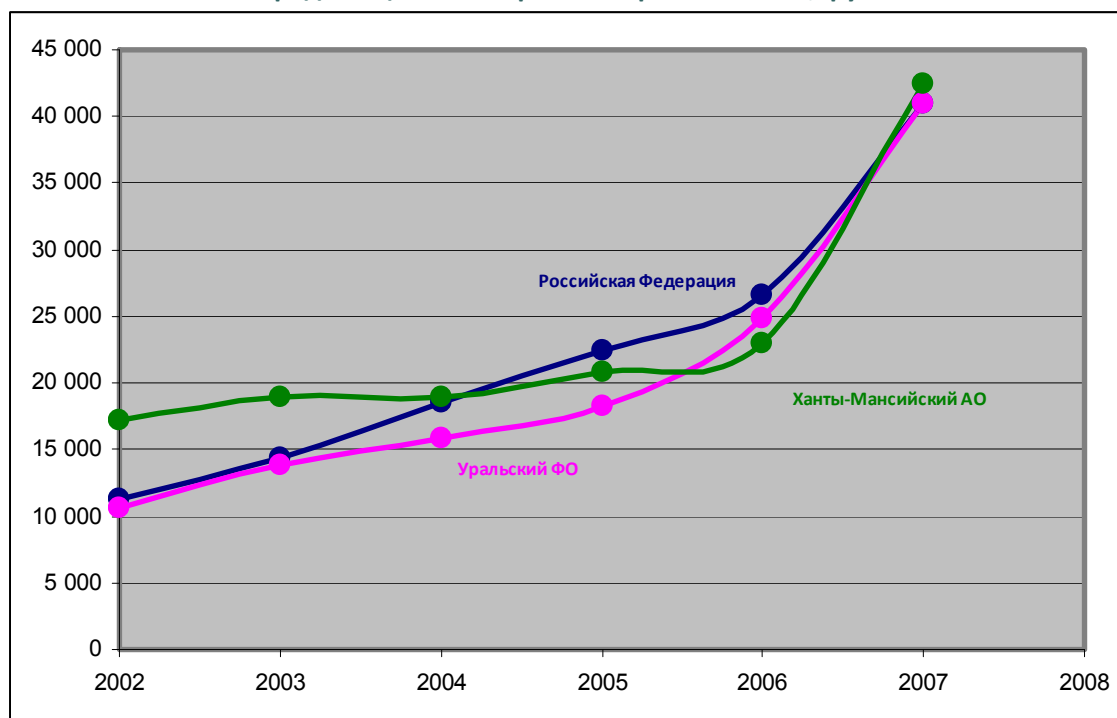
¹ По данным Городской комплексной инвестиционной программы "Новое кольцо Москвы"

Таблица 3
Средние цены на первичном рынке жилья

Средние цены на рынке жилья за 1 кв.м. общей площади по субъектам Российской Федерации, первичный рынок, руб. (по состоянию за 1 кв. соответствующего года)						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Российская Федерация	11 301	14 317	18 521	22 438	26 641	40 978
Уральский федеральный округ	10 586	13 845	15 814	18 316	24 852	41 016
Тюменская область	9 143	15 187	15 972	17 242	23 610	41 594
Ханты-Мансийский авт. округ	17 129	18 903	18 981	20 869	22 909	42 404

Источник: данные Госкомстата (<http://www.gks.ru>)

Рисунок 4
Средние цены на первичном рынке жилья, руб.



Источник: данные Госкомстата (<http://www.gks.ru>)

Таблица 4

Цена 1 кв. м. жилой недвижимости		
Место в рейтинге*	Регион	Цена 1 кв. м жилой недвижимости (руб.)
1	Москва	106 236,30
2	Санкт-Петербург	55 676,00
3	Ханты-Мансийский АО	54 778,70
4	Московская область	51 938,30
5	Республика Башкортостан	49 059,20

* По данным Ассоциации строителей России (КОММЕРСАНТЪ ПЕРВЫЙ РЕЙТИНГ. Альманах ИД «Коммерсантъ», №1(05) 15 января 2007 г.)

Стоимость вторичного жилья растет опережающими темпами над ростом стоимости первичного жилья. В течение 2006 г. стоимость жилья на вторичном рынке в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре выросла в 2,14 раза, что в 2,5 раза превышает рост цен первичного рынка. Данное обстоятельство создает резерв для роста цен на первичном рынке, может привести в перспективе к росту цен на строящееся жилье.

Стоимость строительства жилья растет медленнее роста цен на рынке. Опережающий рост стоимости первичной недвижимости над ценами строительства приводит к росту рентабельности деятельности строительных организаций.

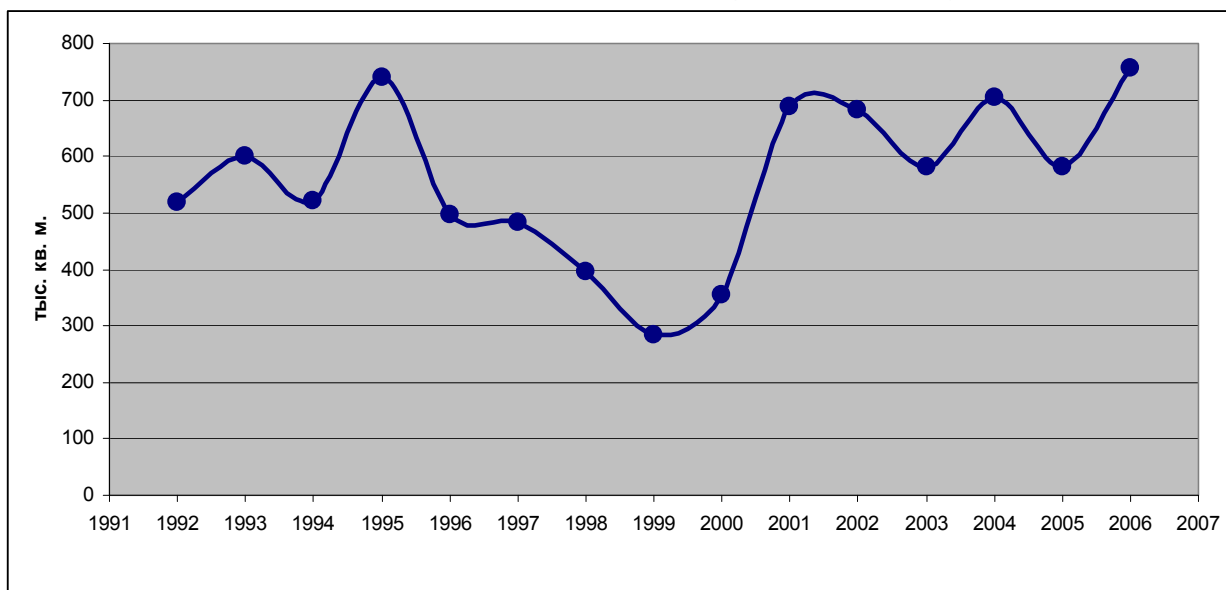
- **Рост объемов рынка**

В 2007 г., как отмечают аналитики, изменились приоритеты в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Если в 2006 г. внимание в основном уделялось развитию доступной ипотеки, то в 2007 г. сделан акцент на росте объемов строительства жилья. На федеральном уровне были приняты соответствующие поправки в законодательство, увеличились ассигнования на реализацию нацпроекта.²

Объем введенных в эксплуатацию зданий жилого назначения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2006 г. составил около 900 тыс. кв. м. общей площади, в том числе 800 тыс. кв. м жилых домов (квартир) – в 1,3 раза больше, чем в 2005 г. (582 тыс. кв. м). За первый квартал 2007 г. в эксплуатацию было введено 84,5 тыс. кв. м. – в 1,5 раза больше аналогичного показателя 2006 г. (темп роста соответствует среднему показателю по России).

² «Квартирный ряд» №6 15.02.2007

Рисунок 5
Ввод в действие жилых домов (тыс. кв. м. в год)



Источник: данные Госкомстата (<http://www.gks.ru>)

• Объем работ и услуг по направлению «Строительство»³ в Ханты-Мансийском Автономном Округе – Югре за 2006 г. составил 92,3 млрд. рублей (122,6% к 2005 г. в сопоставимых ценах). Из общей площади введенных в эксплуатацию жилых домов значительную долю занимает частная собственность – 56%, что обусловлено значительными объемами строительства жилья организациями за счет собственных средств предприятий, а также активизацией населения в строительстве жилья за счет собственных средств населения и привлечения кредитов.

Факторы спроса на рынке недвижимости

• Обеспеченность населения жильем

Обеспеченность жильем одного жителя в округе составляет в среднем 17,6 кв. м. при средней обеспеченности жильем в России 22 кв. м на чел.⁴ (23 кв. м в Москве). В 2007 г. планируется ввести более 1 млн. кв. м жилья, а в ближайшие два-три года – 1,5 млн. кв. м возводимого жилья ежегодно.

• Рост доходов населения

По оценке Госкомстата, по показателю доходов населения Ханты-Мансийский автономный округ - Югра занимает лидирующее положение среди регионов России, уступая только г. Москве, Ямало-Ненецкому и Чукотскому автономным округам (21 128 руб. на душу населения по состоянию на март 2007 г.). Средний показатель по России составляет 10 829,9 руб. Учитывая незначительный разрыв в стоимости жилья между Ханты-Мансийским автономным округом - Югра и РФ в целом, можно утверждать о существовании в округе сравнительно большого потенциального спроса на жилье.

Следует учесть ориентацию покупательной способности населения с высокими доходами на жилую недвижимость, вклады в которую рассматриваются как защита от инфляции. Долговременному сохранению такого приоритета способствует также уже отмеченный значительный

³ В стоимость этих работ включаются работы по строительству новых объектов, капитальному и текущему ремонту, реконструкции, модернизации жилых и нежилых зданий и инженерных сооружений.

⁴ расчет на основе данных Госкомстата

дефицит качественного жилья, которое, как показывает мировой опыт, в человеческой системе ценностей стоит на одном из первых мест.

• **Государственная программа поддержки населения ХМАО-Югры, желающего улучшить свои жилищные условия, в т.ч. за счет развития ипотечного кредитования**

В рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на региональном уровне Ханты-Мансийского автономного округа – Югры реализуются собственные программы и подпрограммы.

За 9 мес. 2006 г. на реализацию программы «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2005 – 2015 годы» было направлено 7,9 млрд. рублей;

- на финансирование подпрограммы «Молодой семье – доступное жилье» - 853,0 млн. рублей.
- на обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера – 59,1 млн. рублей.
- на обеспечение жильем граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания в рамках данной программы – 1,7 млрд. рублей,
- на строительство и (или) приобретение жилых помещений для предоставления на условиях социального найма, формирование маневренного жилого фонда – 392,0 млн. рублей.
- на финансирование программы «Развитие и модернизация жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2005-2012 годы» - 828,8 млн. рублей.

В рамках государственной подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» предусмотрены следующие виды государственной поддержки граждан округа:

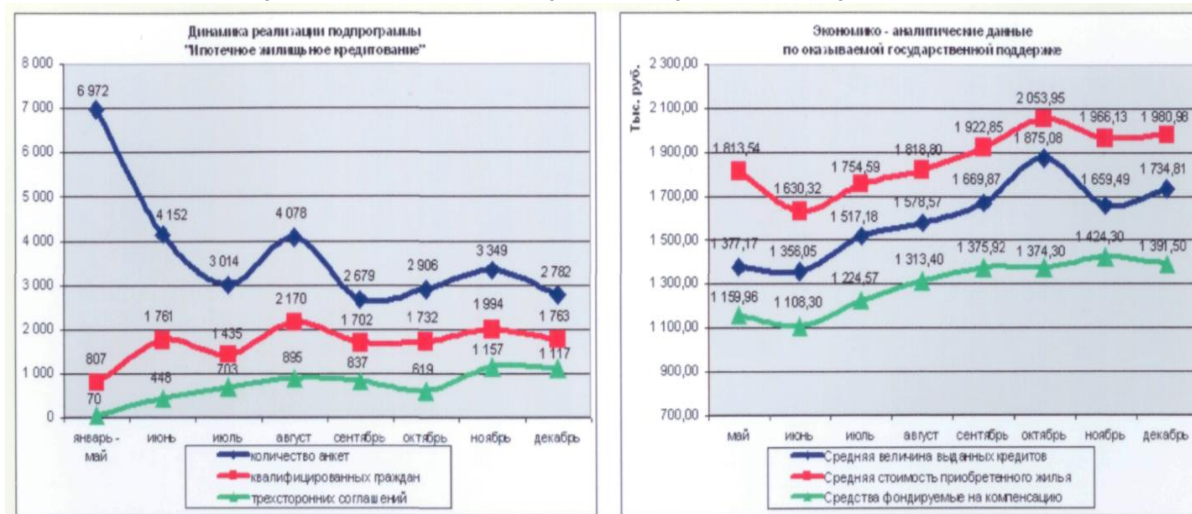
- Компенсация процентной ставки до 5% годовых на срок до 20 лет на сумму в 2 млн. руб.;
- Льготное жилищное заимствование (аналогично компенсации процентной ставки, но вся сумма выплачивается сразу, а не растянута на весь период кредита);
- Субсидии на погашение суммы основного долга по ипотечным кредитным договорам, кредитным договорам и льготным жилищным займам (либо предоставляются при досрочном погашении займа, либо в форме льготного кредита при погашении ранее полученного кредита).

С целью стимулирования платежеспособного спроса населения в округе производятся выплаты компенсаций части банковской процентной ставки по кредитам за 2,6 тыс. человек, общая сумма зафондированных средств составила 3,8 млрд. рублей.

В настоящее время уполномоченными банками окружной программы являются ОАО «Запсибкомбанк», ОАО «Ханты-Мансийский банк», ОАО «УралСиб», ОАО «Кит Финанс Инвестиционный Банк», ОАО «Аккобанк», ОАО Сбербанк России.

Рисунок 6

Сводная таблица по количеству анкет граждан и заключенных трехсторонних соглашений с участием банков за период с марта по декабрь 2006 года



Источник: данные АНО "Ипотечное Агентство Югры" на декабрь 2006 г.

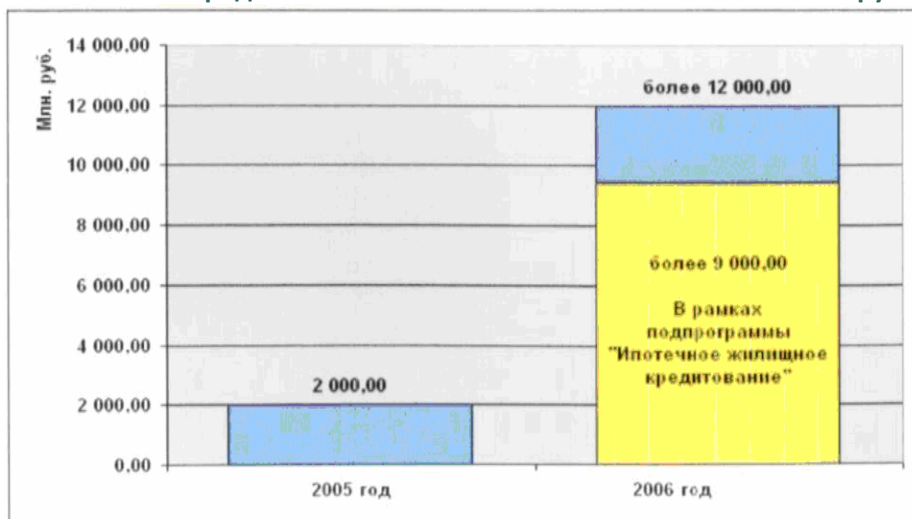
На основе анализа динамики объемов кредитования за 2006 г. ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» определило следующие показатели по подпрограмме «Ипотечное жилищное кредитование»:

- средняя величина кредита составляет 1 596 028 рублей;
- средняя стоимость приобретаемого жилья составляет 1 867 644 рублей;
- средняя компенсация составляет 1 296 530 рублей.

Общие объемы ипотечного кредитования в Ханты-Мансийском автономном округе–Югре во взаимодействии с банками за 12 месяцев 2006 г. составили более 12 миллиардов рублей.

Рисунок 7

Объемы ипотечного кредитования в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре



Источник: данные ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»

Выводы

Проведенный анализ свидетельствует о значительном потенциале роста рынка недвижимости, что обусловлено недостатком жилья в регионе, ростом доходов и численности населения округа, связанным с благоприятной экономической ситуацией в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре; развитием государственных программ субсидирования населения, нуждающегося в жилье.

Высокий спрос на жилье и низкое его предложение ведет к росту цен на недвижимость в регионе, создает почву для окупаемости вложений в строительство.

Рентабельность вложений в жилищную и деловую недвижимость ХМАО-Югры является стабильной и находится, по данным ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», на среднем уровне 25-30%. Высокие показатели окупаемости инвестиций способствуют гарантированному возврату предоставленных средств.

Поручитель

Основные направления деятельности

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект») было зарегистрировано 24 июня 2005 года в г. Москве. Первоначальное название компании – ЗАО «Стелла». ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» имеет лицензию за реестровым номером ГС-1-99-02-27-0-7724547224-045956-1 на выполнение функций заказчика-застройщика. Срок действия лицензии до 04.12.2011.

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» было создано Ханты-Мансийским НПФ для осуществления деятельности по реализации проектов в строительстве, которые осуществляются Ханты-Мансийским НПФ в целях комплексного решения проблем обеспечения доходности на средства пенсионных резервов и перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищного строительства на территории ХМАО-Югры. При этом Фонд в процессе реализации программы обеспечивает решение социально-экономических задач:

- обеспечение требуемой доходности инвестиционных вложений Фонда;
- рост объемов жилищного строительства и развитие строительного комплекса ХМАО-Югры;
- рост инвестиций в округ;
- стимулирование платежеспособного спроса.

Механизм взаимодействия ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» и связанных с ним организациями, а также движение денежных средств представлен на рисунке ниже (Рисунок 8).

На рынке строительства ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» выступает инвестором, застройщиком, заказчиком.

- инвестор (осуществляет капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных или привлеченных средств);
- застройщик (имеет в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство) (Федеральный закон от 30.12.2004 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»);
- заказчик (осуществляет реализацию инвестиционных проектов).

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры №54-п от 01.03.2007 г. инвестиционная программа ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» внесена в «Реестр приоритетных инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2007 год и среднесрочную перспективу до 2011 года» (п. 40. «Комплексное освоение земельных участков под многоэтажную застройку жилых микрорайонов в городах Сургут, Ханты-Мансийск, Нягань, Нижневартовск, Урай, Лангепас, Югорск» в объеме инвестиций на сумму 30 млрд. руб., предусматривающий строительство 1 000 000 кв. м. жилья в течение 2007-2010 гг.). Инвестиционные проекты, включенные в данный реестр, реализуются при поддержке органов государственной власти автономного округа.

Учредители, структура собственности и управления

Органами управления общества являются Общее собрание акционеров, Генеральный директор.



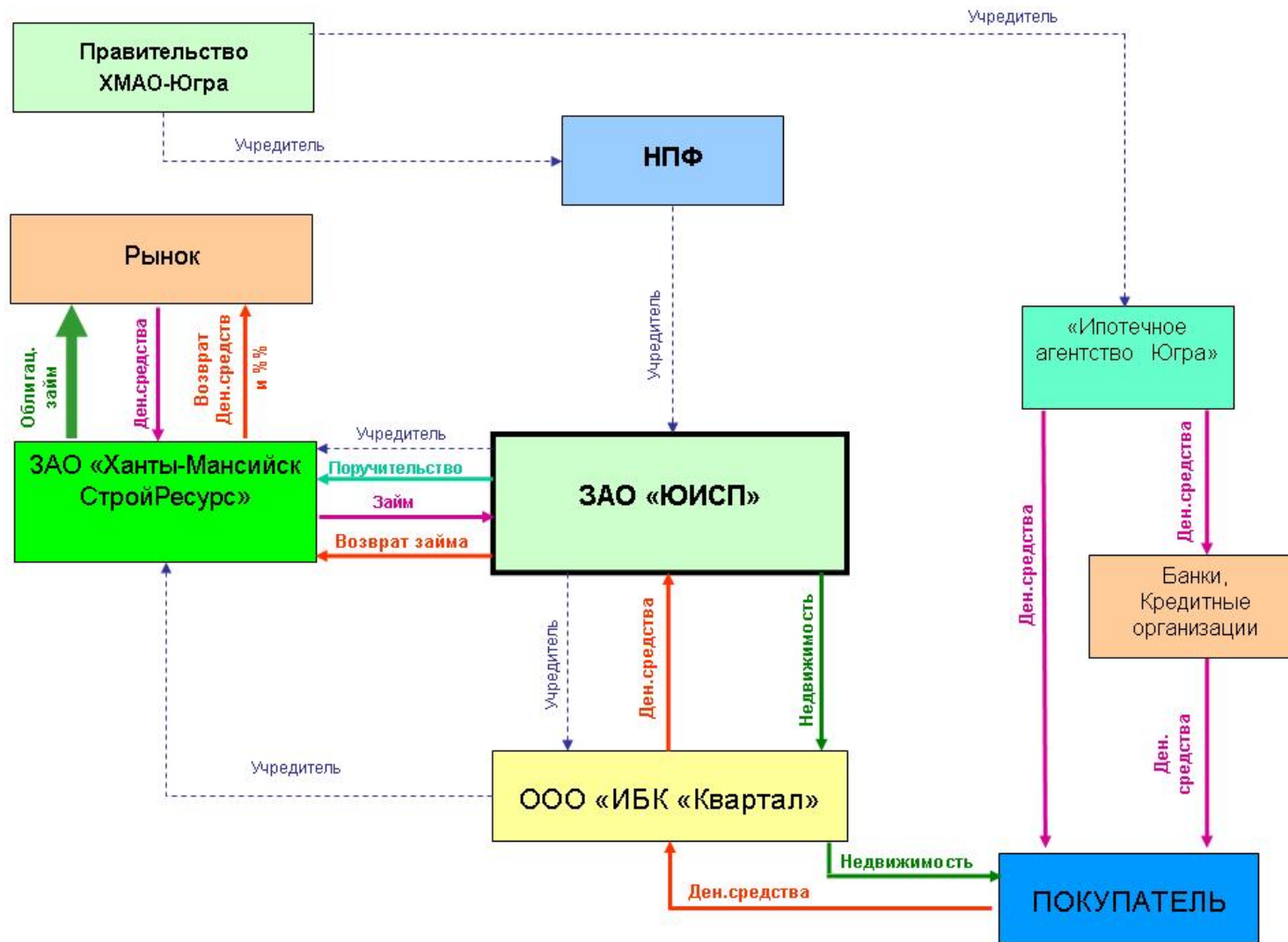
Генеральный директор – Шишкин Андрей Викторович. Родился в 1974 году.

В 1996 г. окончил Иркутский государственный технический университет, (инженер-строитель-технолог, специальность «Производство строительных материалов, изделий и конструкций»), в 2003 г – Академию народного хозяйства при Правительстве РФ (магистр по направлению «менеджмент»).

За время трудовой деятельности занимал руководящие посты в девелоперских, инвестиционно-аналитических и энергетических компаниях.

В 2006 г. был приглашен Ханты-Мансийским негосударственным пенсионным фондом для создания дочерней девелоперской компании. Женат, имеет двоих детей.

Рисунок 8
Механизм взаимодействия и движения денежных средств



Инвестиционная программа строительства

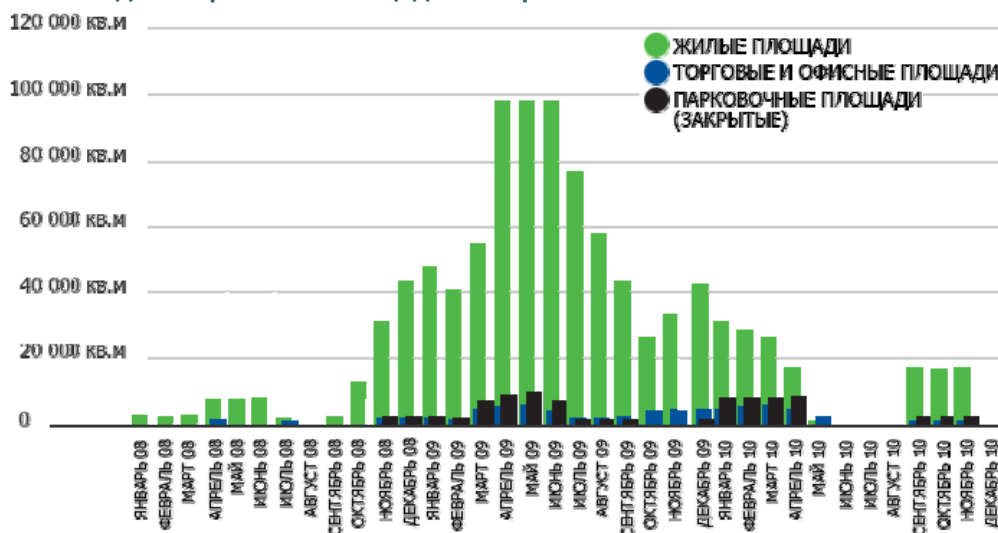
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» имеет высокий потенциал лидирующего положения на рынке недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. Компания развивает проекты точечной и комплексной жилой застройки в крупнейших городах Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, а также осуществляет строительство коммерческой недвижимости.

Инвестиционная программа ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в настоящее время включает в себя реализацию 24-х строительных проектов с общей площадью земельных участков более 1,13 млн. кв. м в 7-ми городах ХМАО-Югра: Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск, Югорск, Урай, Лангепас, Нягань. Общая площадь возводимой жилой и коммерческой (торговой и офисной) недвижимости составляет более 1,5 млн. кв. м. В целом, для реализации инвестиционной программы требуется порядка 44,0 млрд. рублей. Срок реализации инвестиционной программы – до 2011 года.

По состоянию на 01.06.2007 года в проекты уже инвестировано 1,67 млрд. руб., из них 1,00 млрд. руб. инвестировано в права на земельные участки.

Рисунок 9

Динамика ввода построенных площадей по проектам комплексной и точечной застройки



Как следует из рисунка (Рисунок 9), основной объем ввода объектов приходится на апрель-июнь 2009 г. На период погашения облигационного займа (2 квартал 2010 г.) приходится окончание ввода основных объектов строительства.

В таблице ниже (Таблица 7) отображен прогноз движения денежных средств ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», связанный с реализацией инвестиционной программы компании. В таблице отображен поток денежных средств за период 2007-1 кв.2011 гг.

Облигационный заем является не единственным источником финансирования деятельности поручителя. Дополнительные заемные средства поручитель намеривается привлечь также за счет кредитов банков, привлечения финансирования закрытых ПИФов, вексельных займов.

Таблица 5

Проекты застройки ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» (финансовые показатели)

Название объекта	Сроки реализации проекта		Общая стоимость проекта (инвестиционные затраты), млн. руб.	Общая выручка проекта, млн. руб.
	начало	окончание		
Объекты комплексной и многоэтажной застройки				
г. Сургут_ 39 мкр	3 кв 2006	2 кв 2010	6 004	8 257
г. Сургут_ 30 мкр	3 кв 2006	4 кв 2010	14 592	19 166
г. Югорск_ 5А мкр	4 кв 2006	3 кв 2010	3 251	4 119
г. Нижневартовск_ 22 квартал	4 кв 2006	1 кв 2010	2 344	3 036
г. Урай_ 2А мкр (с дополнительным участком)	4 кв 2006	3 кв 2010	3 035	3 801
г. Урай_ 1 мкр	4 кв 2006	1 кв 2011	1 484	1 820
г. Нягань_ 6 мкр	4 кв 2006	4 кв 2009	2 956	3 458
г. Нягань_ 3 мкр	2 кв 2007	4 кв 2009	800	1 058
Лангепас, 1 мкр., ул. Первостроителей	1 кв 2007	1 кв 2010	352	440
Лангепас, 1 мкр., ул. Ленина	1 кв 2007	1 кв 2010	456	572
Лангепас, 4а мкр.	1 кв 2007	4 кв 2010	2 321	2 966
Лангепас, 9 мкр., ул. Парковая	1 кв 2007	1 кв 2010	2 833	3 608
Итого по объектам комплексной и многоэтажной застройки			40 430	52 300
Объекты точечной застройки				
г. Югорск, ул. Свердлова	3 кв 2006	3 кв 2009	296	371
г. Нижневартовск, 16 мкр, ул. Ханты-Мансийская	3 кв 2006	1 кв 2010	698	921
г. Нижневартовск, 2П мкр, ул. Декабристов, 67	3 кв 2006	3 кв 2008	198	235
г. Нижневартовск, 2П мкр, стр. №73	1 кв 2007	1 кв 2009	90	113
г. Нефтеюганск, жил./р-н "Южный",15 мкр, д. № 38	3 кв 2006	2 кв 2009	159	213
г. Нефтеюганск, 15 мкр, д.№8, №9	4 кв 2006	1 кв 2009	235	322
г. Нефтеюганск, 15 мкр, д.№15	2 кв 2007	2 кв 2009	488	637
г. Нефтеюганск, 15 мкр, д.№16	2 кв 2007	3 кв 2009	543	718
г. Лангепас, 8 микр, ул. Дружбы народов, № 8	4 кв 2006	3 кв 2008	115	136
г. Лангепас, 5 микр, 1 дом	2 кв 2007	3 кв 2009	193	246
г. Лангепас, 4а мкр, ул. Солнечная, 23а	4 кв 2006	1 кв 2009	82	99
г. Лангепас, 1 мкр, ул. Парковая, 5	1 кв 2007	1 кв 2010	347	442
Итого по объектам точечной застройки			3 444	4 453
Итого			43 874	56 753

- Ставка дисконтирования 12% годовых

Таблица 6

Проекты застройки ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» (операционные показатели)

Название объекта	Площадь земельного участка, кв.м	Объем строительства, кв.м	В т.ч. жилые площади, кв.м	Количество квартир
Объекты комплексной и многоэтажной застройки				
г. Сургут_ 39 мкр	140 493	245 902	121 472	1 790
г. Сургут_ 30 мкр	490 789	474 011	330 036	5 817
г. Югорск_ 5А мкр	76 090	111 742	83 306	1 488
г. Нижневартовск_ 22 квартал	41 026	77 647	66 000	1 000
г. Урай_ 2А мкр (с дополнительным участком)	70 307	98 867	78 302	1 359
г. Урай_ 1 мкр	38 747	55 724	37 852	584
г. Нягань_ 6 мкр	35 992	90 905	64 796	938
г. Нягань_ 3 мкр	14 795	27 059	23 000	460
Лангепас, 1 мкр., ул. Первопостроителей	7 292	11 765	10 000	164
Лангепас, 1 мкр., ул. Ленина	8 773	15 294	13 000	198
Лангепас, 4а мкр.	82 789	80 649	65 906	1 144
Лангепас, 9 мкр., ул. Парковая	60 063	96 471	82 000	1 150
Итого по объектам комплексной и многоэтажной застройки	1 067 156	1 386 034	975 670	16 092
Объекты точечной застройки				
г. Югорск, ул. Свердлова	7 740	10 927	8 059	126
г. Нижневартовск, 16 мкр, ул. Ханты-Мансийская	2 806	27 617	19 462	264
г. Нижневартовск, 2П мкр, ул. Декабристов, 67	6 240	6 373	5 346	81
г. Нижневартовск, 2П мкр, стр. №73	4 116	3072	2576	40
г. Нефтеюганск, жил./р-н "Южный", 15 мкр, д. № 38	2 100	3 384	2 188	36
г. Нефтеюганск, 15 мкр, д.№8, №9	4 921	7 940	5 140	72
г. Нефтеюганск, 15 мкр, д.№15	8 030	16 603	13900	240
г. Нефтеюганск, 15 мкр, д.№16	6 382	18 685	15 500	280
г. Лангепас, 8 микр, ул. Дружбы народов, № 8	2 454	4 480	3 388	48
г. Лангепас, 5 микр, 1 дом	5 638	6 588	5 600	96
г. Лангепас, 4а мкр, ул. Солнечная, 23а	4 110	2 744	2 242	40
г. Лангепас, 1 мкр, ул. Парковая, 5	7 610	13 035	10 046	144
Итого по объектам точечной застройки	62 147	121 449	93 447	947
Итого	1 129 303	1 507 483	1 069 117	17 039

Таблица 7
Прогноз движения денежных потоков ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», в млн. руб.

	На начало 3 кв 2007	3-2007	4-2007	1-2008	2-2008	3-2008	4-2008	1-2009	2-2009	3-2009	4-2009	1-2010	2-2010	3-2010	4-2010	1-2011	ВСЕГО
Инвестиционный поток	-1 838,90	-1 457,74	-2 331,59	-2 505,44	-3 642,10	-5 382,71	-7 010,96	-6 882,07	-5 194,43	-3 498,19	-2 513,23	-1 047,48	-491,13	-77,97	0,00	0,00	-43 873,94
Приобретение земельных участков	1 022,23	24,01	188,53	5,08	7,88	15,85	45,71	4,16	6,96	5,57	44,29	2,88	0,14	0,00	0,00	0,00	1 373,29
Проектирование	186,84	198,42	201,45	87,06	148,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	822,39
Подготовка территории и наружные сети	190,80	170,08	195,83	27,67	67,56	113,02	127,46	121,41	102,59	76,98	45,43	17,36	7,74	0,49	0,00	0,00	1 264,42
Строительство	439,03	1 065,23	1 745,78	2 385,29	3 417,07	5 246,50	6 824,11	6 729,36	5 057,66	3 372,32	2 380,40	1 013,68	474,04	76,64	0,00	0,00	40 227,12
Оформление в собственность	0,00	0,00	0,00	0,34	0,97	7,33	13,67	27,14	27,22	43,32	43,11	13,55	9,21	0,85	0,00	0,00	186,72
Операционный поток	-63,14	10,32	-34,84	48,00	165,59	106,47	2 133,38	4 208,51	8 907,24	11 032,88	13 676,13	8 431,32	2 848,71	2 328,35	243,25	-43,12	53 999,06
Выручка от реализации	0,00	30,00	0,00	90,20	225,14	190,70	2 239,94	4 314,19	8 995,53	11 108,42	14 108,77	9 172,90	3 379,23	2 517,30	380,63	0,00	56 752,96
Операционные расходы	63,14	19,68	34,84	42,19	59,55	84,24	106,56	105,68	88,29	75,54	432,64	741,58	530,52	188,95	137,38	43,12	2 753,91
Финансовый поток	1 902,04	3 047,42	1 066,44	2 320,08	3 458,46	5 102,18	4 914,45	2 652,51	-3 654,17	-7 338,97	-7 735,10	-6 549,29	-554,35	-4 660,82	0,00	0,00	-6 029,10
Средства, полученные по облигационному займу		3 000,00															3 000,00
Обслуживание облигационного займа				179,50		179,50		179,50		179,50		179,50		3 421,60			4 319,10
Привлечение прочих заемных средств	1 902,04	77,44	1 068,97	2 548,47	3 635,48	5 571,10	7 055,68	6 422,70	3 698,78	1 283,81	488,44	394,05	341,30	9,68	0,00	0,00	34 497,94
Возврат прочих заемных средств	0,00	28,70	0,00	31,82	131,06	147,36	1 736,95	3 105,22	6 483,24	7 801,61	7 105,33	5 925,28	837,75	1 163,62	0,00	0,00	34 497,94
Обслуживание прочих кредитов и займов	0,00	1,31	2,54	17,07	45,96	142,06	404,27	485,47	869,71	641,66	1 118,21	838,56	57,90	85,29	0,00	0,00	4 710,00
Денежные средства на начало периода	50,00	50,00	1 650,00	350,00	212,65	194,59	20,54	57,41	36,37	95,02	290,74	3 718,54	4 553,09	6 356,33	3 945,88	4 189,14	
Денежные средства на конец периода	50,00	1 650,00	350,00	212,65	194,59	20,54	57,41	36,37	95,02	290,74	3 718,54	4 553,09	6 356,33	3 945,88	4 189,14	4 146,01	4 146,01

Список крупнейших проектов



Сургут. Микрорайон № 39

Строящийся микрорайон создается как единое градостроительное образование с выразительной структурой, организующей в западной части города новую современную среду, отвечающую заявленной программе преобразования жилищного строительства Сургута. Жилая среда создается протяженными зданиями секционного типа переменной этажности от 5 до 18 этажей, расположенными по периметру участка с северной и западной стороны, определяющими заметный силуэт комплекса

и защищающими внутреннюю территорию микрорайона от ветров. Верхние этажи корпусов представляют из себя элитные 2-х уровневые пентхаусы, нижние уровни этих зданий заняты торговлей, предприятиями общественного питания, клубами и другими объектами, а также автостоянками. В южной части участка располагается архитектурный акцент микрорайона - комплекс из четырех 23-х этажных зданий на общем стилобате, в котором размещаются бытовое обслуживание и автостоянки на 500 машиномест. К западу от этого комплекса выполняется застройка тремя корпусами повышенной комфортности.

Комплексная жилая застройка осуществляется секционными 5-18 этажными домами, а также башенными домами высотой до 24 этажей. Пентхаусы террасного типа на кровлях секционных домов.

Корпуса 1, 2, 3

6-ти секционные жилые дома. Подземный этаж - автостоянка одного корпуса на 200 машиномест, технический этаж. 1-й этаж - помещения нежилого назначения. 2-17 этажи - жилые. 18-й этаж - технический.

Корпуса 6, 7, 8, 9

Жилые дома башенного типа. Подземный этаж - технический. 1-й этаж - торговые помещения. 2-й этаж - офисные помещения. 3-23 этажи - жилые. 24-й этаж - технический.

Корпуса 4, 5

2-х секционные жилые дома. Подземный этаж - автостоянка одного корпуса на 96 машиномест. 1-й этаж - торговые помещения. 2-9 этажи - жилые. 10-й этаж - технический.

Стилобат

Подземный этаж - автостоянка, технический этаж по периметру. 1-й этаж - автостоянка, торговые помещения по периметру. Всего машиномест - 670.

Сургут. Микрорайон № 30

К 3-ему кварталу 2010 года в микрорайоне №30 города Сургута планируется сдать 330 000 м² жилых помещений. Комплексная жилая застройка микрорайона осуществляется индивидуальными 9-10 этажными домами с высотными акцентами в 12, 14, 16 этажей. На территории микрорайона планируется создание паркинга общей площадью в 19 988 м², рассчитанного на 526 машиномест.

Также в рамках проекта осуществляется строительство объектов соцкультбыта: 3 здания детских дошкольных учреждений на 600 детей и 2 школы на 900 и 825 учащихся. Помимо этого на территории микрорайона будет построен рынок общей площадью 3200 м². Завершение работ по проекту запланировано на 3 квартал 2010 года.

Нягань. Микрорайон № 6

Эскизным проектом разработана застройка части территории микрорайона №6, прилегающая к улицам Декабристов и Магистральная. Проектом предлагается строительство малой (2- этажа), среднеэтажной (9 этажей) и высотных зданий (до 12 этажей). Объекты соцкультбыта располагаются в виде встроенных помещений на первых этажах жилых домов, которые располагаются по ул. Магистральная и, частично, по ул. Декабристов.

Детское дошкольное учреждение располагается в границах 6-го микрорайона на прилегающих территориях. Для компенсации спортивных площадок в южной части застройки на первых этажах домов организован спортивный клуб. В целом жилой массив представляет собой девятиэтажную застройку со вставками из 12-ти этажных секций, которые берут на себя роль архитектурных доминант.

Застройка выполнена по замкнутому типу, чтобы исключить продувание ветрами дворовых территорий. В северо-восточной части участка расположен трехуровневый паркинг с отдельно стоящей котельной. Для обеспечения требуемого количества машиномест под подземный паркинг задействована часть дворовых территорий. На дворовых территориях размещены все необходимые площадки: для игр детей, отдыха взрослых.

Урай. Микрорайон 2а

В рамках комплексной застройки микрорайона возводятся жилые многоквартирные дома средней и повышенной этажности 5-9 этажей в соответствии с генеральным планом города. Высота жилого этажа составляет не менее трех метров. В первых этажах жилых домов по центральным улицам и в местах удобной парковки размещаются магазины и офисно-сервисные помещения. Площадь квартир по проекту - более 80 000 м² Планируемая дата окончания строительства - 3 квартал 2009 года.

Урай. Микрорайон 1

В рамках проекта комплексной застройки микрорайона возводятся жилые многоэтажные дома средней и повышенной этажности в соответствии с генеральным планом города.

Высота жилого этажа не менее трех метров. В первых этажах жилых домов по центральным улицам и в местах удобной парковки размещаются магазины и офисно-сервисные помещения. Плановая дата завершения строительства – четвертый квартал 2009 года.

Нижневартовск. 22 квартал

Застройка квартала осуществляется 8, 12, 14 - этажными зданиями. 8-ми этажные здания составляют 70% застройки и представлены крупнопанельными жилыми домами серии 97Н. Другие здания - кирпично-каркасные. Всего на территории микрорайона возводится 66 000 м² жилья на участке площадью 41 тыс. квадратных метров. Окончание строительства запланировано на 2 квартал 2009 года. Уже в 2008 году ожидается ввод в эксплуатацию первой очереди строительства общей площадью в 22 000 м².

Югорск. Микрорайон 5А

В рамках проекта по комплексной застройке микрорайона возводятся 5-9 этажные каркасно-монолитные дома по индивидуальному проекту. Заполнение наружных стен - многослойное. Также осуществляется строительство встроенно-пристроенных помещений общественного назначения. Общая площадь квартир в строящихся зданиях – 83 556 м². Планируемая дата окончания строительства - 3 квартал 2009 года.

Югорск. Ул. Свердлова

Осуществляется точечная застройка участка. На территории возводится 9-ти этажный 4-х секционный жилой дом в кирпичном исполнении общей площадью 8587 м². Строительство объекта планируется произвести за один год и завершить во 2 квартале 2008 года.

Лангепас. Микрорайон 1, ул. Первостроителей

Комплексная застройка микрорайона осуществляется 9-ти этажными крупнопанельными домами 97 серии. Всего возводится 10 000 м² жилья. Согласно графику окончание строительства запланировано на 3 квартал 2009 года.

Лангепас. Микрорайон 1, ул. Ленина

Комплексная застройка микрорайона осуществляется 9-ти этажными крупнопанельными домами 97 серии. Всего возводится 13 000 м² жилья. Согласно графику окончание строительства запланировано на 3 квартал 2009 года.

Лангепас. Микрорайон 4а

Комплексная застройка микрорайона осуществляется 9-ти этажными домами 97 серии. На земельном участке площадью 82 789 м² к концу 2009 года запланировано возведение 123 000 м² жилья.

Лангепас. Микрорайон 9, ул. Парковая

Комплексная застройка микрорайона осуществляется крупнопанельными жилыми домами 97 серии высотой в 9 этажей. Чуть меньше, чем за два года, к 4 кварталу 2009 года на участке площадью в 60 000 м² планируется возвести более 80 000 м² жилья.



Ханты-Мансийск. Торгово-деловой центр с гостиницей

- **Общая продаваемая площадь** – 19 674,0 м²
- **Площадь 1-го блока** - 13 395,3 м²
- **Площадь 2-го блока** - 6 008,3 м²
- **Площадь 3-го блока** - 270,8 м²

Проектируемый участок расположен в г. Ханты-Мансийске в районе перекрестка улиц Мира - Доронина. Площадка предусмотрена под строительство торгово-офисного комплекса с подземным

паркингом на 35 машиномест и апартаментов. На проектируемой территории расположено ветхое жилье, подлежащее сносу.

На проектируемой территории предусмотрены площадки для временной парковки на 41, 34, 6 машиномест, в том числе три машиноместа для инвалидов. Индивидуальные стоянки для инвалидов (2 машиноместа) приближены к главному входу в здание.

Блок 1. Торгово-деловой центр с подземной стоянкой в подвальном этаже

В подвальном этаже будут расположены паркинг на 35 машиномест, технические помещения, приточные венткамеры, узел ввода, ИТП, помещение оборудования бассейна. На первом этаже будет расположен центральный холл торговой части комплекса с панорамным лифтом, охрана с диспетчерской, гардероб, кафетерий. Основную часть этажа займет продуктовый супермаркет с закрытой загрузкой, дебаркадером, складскими помещениями. Запланирован отдельный холл с входом для бизнес-центра с двумя лифтами, рецепцией и лобби-баром.

Второй этаж будут занимать фитнес-центр и магазины, торгующие бытовыми товарами. Помещения 3, 4, 5, 6-го этажей полностью предназначены для офисов. Предусмотрен технический этаж. Во всех помещениях предусматривается окончательная отделка.

Блок 2. Гостиница, девять этажей

На 1-м этаже предусмотрен вестибюль для проживающих и гостей с рецепцией, охраной, лобби-баром. Со 2-го по 9-й этажи размещаются 1-2-3х комнатные апартаменты. Блок по функциональной структуре выполнен как секционный жилой дом с обслуживанием квартир персоналом управляющей компании, с учетом путей эвакуации как для общественного здания. На 2-м этаже из апартаментов предусмотрен переход в фитнес-центр с бассейном и в помещения офисов. В блоке предусмотрены служебные помещения, помещения персонала, пункт приема химчистки.

Здание будет иметь один пассажирский лифт, две эвакуационные лестницы. Поскольку одна из лестниц не имеет освещения на уровне 1-го и 2-го этажей и выходит в вестибюль первого этажа (вестибюль изолирован от остальных помещений противопожарными дверями), предусматривается дымоудаление из лестничной клетки.

В третьем блоке будет расположен бассейн.

Нижневартовск. Ул. Ханты-Мансийская

Осуществляется точечная застройка участка. На территории возводится 23 этажный жилой дом на 264 квартиры общей площадью 19 462 м². Исполнение каркасное, стены из пенобетонных блоков с утеплением и облицовкой. Окончание строительства планируется на 3 квартал 2009 года.

Нижневартовск. Микрорайон 2П ул. Декабристов строение № 67

Осуществляется точечная застройка участка. На территории возводится Г-образный 4-х этажный 5-ти секционный жилой дом из сборного железобетона 97 серии. Площадь квартир в строящемся доме - 5367 м². Окончание строительства планируется на 4 квартал 2007 года.

Лангепас. Микрорайон 8, ул. Дружбы народов, дом №13

Осуществляется точечная застройка участка. На территории участка возводится 8-ми этажный односекционный жилой дом на 48 квартир общей жилой площадью 3620 м². Дом сборный, ж/б серии 97. Окончание строительства планируется на 2 квартал 2008 года.

Лангепас. Микрорайон 4А, ул. Солнечная 23а

Осуществляется точечная застройка участка. На территории участка возводится 7-ми этажный 2-х секционный 70-ти квартирный жилой дом общей площадью 4707 м². Окончание строительства планируется на 1 квартал 2009 года.

Нефтеюганск. 15 микрорайон, ж/р "Южный"

В Нефтеюганске осуществляется точечная жилая застройка в 15 микрорайоне, ж/р "Южный" по адресу дом №38. На территории возводится жилой дом с встроено-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже. Всего возводится 6 блок-секций. Дом имеет высоту в 14 этажей, панельный (112 серия (Т-163.81-88)). Общая площадь квартир в доме составит 9750 м². Окончание строительства планируется на 1 квартал 2008 года.

Нефтеюганск. 15 микрорайон, № 8-9

В настоящее время начата застройка участка. Осуществляется строительство 2-х 10-ти этажных жилых домов башенного типа. Наружные и внутренние несущие стены сделаны из ж/б 141 серии. Общая площадь квартир в каждом из них - 7760 м². Начало строительства – 2 квартал 2007 г., окончание – 1 квартал 2008 г.

Нефтеюганск. 15 микрорайон, № 15

В 4 квартале 2007 г. планируются работы по точечной застройке участка. Будет начато возведение 6-ти секционного, 10-ти этажного панельного дома. Площадь 240 квартир составит 13 900 м². Коммерческая площадь займет 250 м². Окончание строительства – в 3 квартале 2009 г.

Нефтеюганск. 15 микрорайон, № 16

В 1 квартале 2008 г. начнется точечная застройка участка. Будет возведен панельный дом из 7 секций, высотой 10 этажей. В здании будет 280 квартир общей площадью 15 500 м². Особенности дома – индивидуальные поворотные секцией и встроенные помещения социального или коммунально-бытового назначения. Строительство завершится во 2-м квартале 2009 г.

Выводы

Инвестиционная программа строительства ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» включает 24 проекта, в числе которых 12 объектов комплексной застройки. В результате выполнения программы в эксплуатацию будет введено 1 069 117 кв. м. общей площади жилья. При общей стоимости проектов 44 млрд. руб. планируемый объем выручки от всех проектов комплексной и точечной застройки составит 57 млрд. руб.

Мы оцениваем облигации как надежный и финансово привлекательный инструмент инвестиций, поскольку:

- ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» (поручитель займа) функционирует в экономически развитом регионе, обладающем высокими перспективами роста, возрастающими доходами и естественным приростом населения. Рынок недвижимости, на котором ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» осуществляет свою деятельность, обладает значительным потенциалом роста, так как на сегодняшний день обеспеченность населения жильем в регионе низка.
- 100%-ым собственником ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» является Ханты-Мансийский НПФ, крупнейший негосударственный пенсионный фонд Уральского Федерального округа, входящий в тройку лидеров среди негосударственных пенсионных фондов России по величине пенсионных резервов (более 20 млрд. руб.), основанный в 1995 г. Фонд выступает основным инвестором программ строительства жилья, осуществляемых ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект».
- Все проекты строительства компании включены Администрацией ХМАО в перечень приоритетных инвестиционных проектов округа.

(в тыс. руб.)

Бухгалтерский баланс на 31 Декабря 2006 г.

ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Основные средства	120	-	470
Незавершенное строительство	130	-	104171
Долгосрочные финансовые вложения	140	-	99
Отложенные налоговые активы	145	-	5103
Итого по разделу I	190	-	109844
II. Оборотные активы			
Запасы	210	-	834838
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	-	115
расходы будущих периодов	216	-	834723
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	14331
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	-	223507
в том числе:		5	223507
покупатели и заказчики	241	-	27298
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	154770
Денежные средства	260	5	1247
Итого по разделу II	290	10	1228693
БАЛАНС	300	10	1338537
ПАССИВ	Код строки	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	10	10
Резервный капитал	430	-	1
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	-	1
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	-	15716
Итого по разделу III	490	10	15726
IV. Долгосрочные обязательства			
Займы и кредиты	510	-	925578
Отложенные налоговые обязательства	515	-	10
Итого по разделу IV	590	-	925588
V. Краткосрочные обязательства			
Займы и кредиты	610	-	1572
Кредиторская задолженность	620	-	395393

в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	-	395067
задолженность перед персоналом организации	622	-	(5)
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	-	2
			2
задолженность по налогам и сборам	624	-	207
прочие кредиторы	625	-	123
Доходы будущих периодов	640	-	258
Итого по разделу V	690	-	397223
БАЛАНС	700	10	1338537

СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ			
Арендованные основные средства	910	-	152936
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	-	925578

**Отчет о прибылях и убытках за период с 1 Января по 31 Декабря 2006 г.
ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»**

Показатель		За отчетный период	За аналогичны й период предыдуще го года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(1)	-
Валовая прибыль	029	(1)	-
Управленческие расходы	040	(1)	-
Прибыль (убыток) от продаж	050	(2)	-
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	657356	-
Проценты к уплате	070	(26214)	-
Прочие доходы	090	513355	-
Прочие расходы	100	(551759)	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	592736	-
Отложенные налоговые активы	141	4108	-
Отложенные налоговые обязательства	142	(25)	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	596819	-
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	10246	-

Бухгалтерский баланс на 31 Марта 2007 г.
ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Основные средства	120	470	4686
Незавершенное строительство	130	104171	275955
Долгосрочные финансовые вложения	140	99	307
Отложенные налоговые активы	145	5103	9210
Итого по разделу I	190	109844	290158
II. Оборотные активы			
Запасы	210	834838	1105907
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	115	115
расходы будущих периодов	216	834723	1105792
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	14331	33972
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	223507	1150611
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	27298	319016
Краткосрочные финансовые вложения	250	154770	583851
Денежные средства	260	1247	48238
Итого по разделу II	290	1228693	2922579
БАЛАНС	300	1338537	3212738
ПАССИВ	Код строки	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	10	10
Резервный капитал	430	1	1
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	1	1
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	15716	(39904)
Итого по разделу III	490	15726	(39894)
IV. Долгосрочные обязательства			
Займы и кредиты	510	925578	3162558
Отложенные налоговые обязательства	515	10	35
Итого по разделу IV	590	925588	3162593
V. Краткосрочные обязательства			
Займы и кредиты	610	1572	-
Кредиторская задолженность	620	395393	73407
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	395067	73033
задолженность перед персоналом организации	622	(5)	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	2	181

задолженность по налогам и сборам	624	207	181
прочие кредиторы	625	123	183
Доходы будущих периодов	640	258	16631
Итого по разделу V	690	397223	90038
БАЛАНС	700	1338537	3212738

СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ			
Арендованные основные средства	910	152936	732823
Обеспечения обязательств и платежей полученные	950	-	1206094
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	925578	2755046

**Отчет о прибылях и убытках за период с 1 Января по 31 Марта 2007 г.
ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»**

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(1)	-
Валовая прибыль	029	(1)	-
Управленческие расходы	040	(1)	-
Прибыль (убыток) от продаж	050	(2)	-
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	657356	-
Проценты к уплате	070	(26214)	-
Прочие доходы	090	513355	-
Прочие расходы	100	(551759)	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	592736	-
Отложенные налоговые активы	141	4108	-
Отложенные налоговые обязательства	142	(25)	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	596819	-
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	10246	-

Ограничение ответственности

Настоящий меморандум предназначен для ознакомления потенциальных инвесторов с Эмитентом – ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и его Облигационным займом. Меморандум распространяется исключительно в информационных целях. Он не является составной частью документов, подлежащих представлению в какие-либо регистрирующие или иные государственные органы РФ в связи с регистрацией ценных бумаг, описанных в настоящем документе.

Информация, используемая в инвестиционном меморандуме, предоставлена ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс». Организаторы, или их представители, или лица, аффилированные с ними и/или компаниями, предоставившими информацию, не проводили проверку точности и полноты информации, содержащейся в меморандуме. Организаторы не несут ответственности за полноту и/или точность информации, предоставленной ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс». Данный материал и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер и не могут рассматриваться в качестве оферты.

Информация, содержащаяся в инвестиционном меморандуме, не является исчерпывающей. Любое лицо, рассматривающее возможность приобретения Облигаций, должно провести свой собственный анализ финансового положения Эмитента, поручителей и основных условий на основе информации, содержащейся в решении о выпуске и проспекте ценных бумаг, публикуемых на сайте www.corpfin.eufn.ru.

Дата, указанная на первой странице меморандума, не означает, что информация, содержащаяся в меморандуме, является полной и/или точной на эту дату. Организаторы и Эмитент не берут на себя обязательство обновлять информацию, содержащуюся в меморандуме.

Настоящий меморандум не является предложением о продаже или предложением о покупке Облигаций или любых иных ценных бумаг какому-либо лицу в России или любой иной стране или регионе. Настоящий меморандум не является рекламным материалом относительно Облигаций.

Контакты

Эмитент: ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»

Адрес: 113114, Москва,
Дербеневская наб., д.7, стр. 5

Телефон: +7 (495) 223-58-42

Интернет: <http://www.uisp.ru>

Генеральный директор
Дмитрий Иноземцев dainozemtsev@uisp.ru

Зам. директора департамента
проектного финансирования
ЗАО «ЮграСтройИнвестПроект»
Алексей Митричев avmitrichev@uisp.ru

Специалист
ЗАО «ЮграСтройИнвестПроект»
Владимир Днепров vvdneprov@uisp.ru

Организатор, агент по размещению: ОАО «ИК «Еврофинансы»

Адрес: 117049, Москва,
ул. Шаболовка, д. 10, стр.2

Телефон: +7 (495) 545-35-35

Факс: +7 (495) 975-09-34

Интернет: <http://corpfin.eufn.ru>

e-mail: corpfin@eufn.ru

Заместитель
генерального директора
Максим Ефимов efimov@eufn.ru

Директор
по корпоративному консалтингу
Сергей Лосев losev@eufn.ru

Начальник отдела
финансового консультирования
Михаил Шапедько shapedko@eufn.ru

Ведущий аналитик
Мария Приматова primatova@eufn.ru

Консультант
Александра Чигринская chap@eufn.ru

Консультант
Арина Кошелева kosheleva@eufn.ru

Аналитик
Анна Левченко a.levchenko@eufn.ru

Аналитик
Елена Иванова ivanova@eufn.ru

Настоящий меморандум предназначен исключительно для информационных целей. Ни при каких обстоятельствах данный меморандум не должен использоваться или рассматриваться как оферта.

Все права на настоящий меморандум принадлежат ОАО «Инвестиционная компания «Еврофинансы». Использование содержащейся в нем информации в любой форме возможно только с письменного разрешения.

© ИК «Еврофинансы» 2007