



ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЕМ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Адамант-Финанс»**

2 000 000 000 рублей

Информационный меморандум

Организатор выпуска



Май 2006 г.

СОДЕРЖАНИЕ

О порядке использования информации.....	3
1. Инвестиционное предложение	5
2. Краткий портрет Холдинга	7
3. Холдинг «Адамант»: основные факты.....	10
3.1. История формирования Холдинга.....	10
3.2. Структура Холдинга «Адамант».....	12
3.3. Холдинг «Адамант»: собственники и менеджмент	15
4. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга.....	17
5. Обзор деятельности Холдинга «Адамант»	26
5.1. Девелопмент и эксплуатация торгово-развлекательных комплексов.....	26
5.2. Оценка рыночной стоимости торгово-развлекательных комплексов.....	35
5.3. Производственное и строительное направления бизнеса Холдинга	36
5.4. Направление торговли и услуги	41
6. Инвестиционные проекты.....	43
7. Обзор финансовых результатов Холдинга «Адамант»	48
Краткая информация об участниках выпуска.....	58
Приложение 1. Пояснительная записка к консолидированной отчетности.....	59
Приложение 2. Финансовая отчетность Эмитента и Поручителей.....	62

О порядке использования информации

Настоящий меморандум носит исключительно информационный характер и не является документом или частью пакета документов, подлежащих предоставлению в регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, упомянутых в данном документе. При ознакомлении с данным меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется самостоятельно ознакомиться с Проспектом ценных бумаг, Решением о выпуске и другими официальными документами.

Данный меморандум не может рассматриваться в качестве средства побуждения к действиям любого характера с ценными бумагами Эмитента или компаний, которые упомянуты в настоящем документе. Основной целью Информационного меморандума является предоставление потенциальным инвесторам дополнительной информации об Эмитенте облигаций, Поручителе и других участниках размещения, сверх нормативного объема, предусмотренного российским законодательством.

Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с размещением облигаций какую-либо информацию или делать какие-либо иные заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в Проспекте ценных бумаг, Решении о выпуске и Информационном меморандуме. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом или Организатором финансирования.

Эмитент принимает на себя ответственность за информацию, содержащуюся в Информационном меморандуме, и подтверждает, что эта информация является правдивой и точной во всех существенных фактах и не вводит в заблуждение. Мнения и намерения Эмитента, выраженные в настоящем документе, являются добросовестными мнениями и намерениями Эмитента.

Ни одна из российских или иностранных национальных, региональных или местных комиссий по рынку ценных бумаг или какой-либо иной орган, регулирующий порядок совершения операций с ценными бумагами, не давал никаких специальных рекомендаций по поводу приобретения облигаций. Кроме того, вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не подтверждали и не определяли его адекватность или точность.

Эмитент принимает на себя ответственность только за правильное воспроизведение представленной им вышеуказанной информации, не принимает на себя иных обязательств, не делает никаких иных заявлений и не предоставляет иных гарантий относительно такой информации. Ни Эмитент, ни другие участники сделки не принимают на себя никаких обязательств по обновлению данных, мнений и выводов, содержащихся в настоящем меморандуме после даты его опубликования.

Заявления, относящиеся к Поручителю и Организатору, опираются на информацию, предоставленную ими Эмитенту, исключительно для использования в настоящем документе. Ни вручение Информационного меморандума, ни размещение облигаций, ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствия возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты Информационного меморандума, либо после даты внесения последних изменений и/или дополнений в Информационный меморандум, равно как и то, что любая информация, предоставленная в связи с размещением облигаций, является верной на какую-либо дату, следующую за датой предоставления такой информации или за датой, указанной в документах, содержащих такую информацию, если эта дата отличается от даты предоставления информации.

В связи с тем, что вложения в ценные бумаги российских компаний сопряжены с риском, при принятии инвестиционного решения мы рекомендуем инвесторам самостоятельно определять для себя значимость информации, содержащейся в настоящем Информационном меморандуме, и при рассмотрении возможности приобретения облигаций опираться на исследования и иные проверки, которые могут быть сочтены необходимыми. Организатор не принимал и не принимает на себя обязательств по изучению положения дел и финансового состояния Эмитента в течение срока действия договоренностей, предусмотренных Информационным меморандумом, и не обязуются консультировать кого-либо из инвесторов или потенциальных инвесторов в облигации относительно изложенной информации.

1. Инвестиционное предложение

Вниманию инвесторов предлагаются облигации ООО «Адамант-Финанс» (далее – Эмитент), - предприятия специально созданного с целью привлечения финансирования для Холдинга «Адамант», – крупнейшей девелоперской структуры в г. Санкт-Петербург, специализирующейся на строительстве и эксплуатации торгово-развлекательных комплексов (доля рынка около 60%). Основанный в 1992 г., сегодня Холдинг «Адамант» представляет собой диверсифицированный холдинг, осуществляющий строительство и эксплуатацию торгово-развлекательных комплексов, производство строительных конструкций и материалов, управление сетями магазинов предметов интерьера, строительных и отделочных материалов «Адамант», «Грейт» и «Домовой», а также управление сетью предприятий сферы услуг, насчитывающей более 40 компаний в различных отраслях: индустрии красоты, рекламы, туризма, общественного питания и др.

Объем размещаемого облигационного займа составляет 2 000 млн. рублей, срок обращения выпуска – 4 года. Ставка купона на первый год обращения облигаций будет установлена в ходе конкурса при размещении.

Предприятие Холдинга «Адамант» общество с ограниченной ответственностью «Адамант-Капитал» – компания, выполняющая функцию центра прибыли бизнес-направления по эксплуатации и сдаче в аренду торгово-развлекательных комплексов Холдинга, предоставляет обеспечение по выпуску облигаций эмитента в форме поручительства в размере 2 000 млн. руб. а также совокупного купонного дохода. Активы компании по состоянию на 01.01.06 превышают 2,5 млрд. рублей, и сформированы за счет вкладов в Уставный капитал ООО «Адамант-Капитал» свободных денежных средств компаний – участников Холдинга, осуществляющих функции по эксплуатации торгово-развлекательных комплексов. Поручитель несет солидарную с Эмитентом ответственность за исполнение обязательств по облигациям, в том числе по приобретению облигаций в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.

Оферентами по выпуску облигаций выступают компании – собственники крупнейших объектов торговой недвижимости Холдинга «Адамант». Первому оференту – ЗАО «Стройинвест» – принадлежит комплекс зданий действующего ТРК «Балканский», оценочной стоимостью более 76 млн. долл. Второй оферент – ООО «Адамант», является законным представителем простого товарищества, члены которого владеют в общей долевой собственности комплексом «Норд», оценочной стоимостью более 57 млн. долл. Возможность предоставления оферты компанией ООО «Адамант» от имени всех членов товарищества допускается действующим законодательством, договором о совместной деятельности и влечет возникновение солидарной ответственности всех участников товарищества, в том числе и после выхода любого из них из договора товарищества.

Средства, полученные от размещения облигаций, планируется направить на:

- Рефинансирование кредитного портфеля в целях его оптимизации по срокам и стоимости;
- Финансирование инвестиционных проектов Холдинга.

Таблица 1. Основные условия выпуска облигаций

Полное наименование эмитента	Общество с ограниченной ответственностью «Адамант-Финанс»
Поручитель по займу	Общество с ограниченной ответственностью «Адамант-Капитал»
Оференты по займу	ЗАО «Стройинвест», ООО «Адамант»
Форма выпуска	Процентные неконвертируемые документарные облигации серии 02 на предъявителя с обязательным централизованным хранением

Дата регистрации	26 января 2006 г.
Гос. регистрационный номер	4-02-36080-R
Номинальный объем выпуска	2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей
Номинал облигации	1 000 (Одна тысяча) рублей
Срок обращения	4 года (1 456 дней)
Купонный период	3 месяца (91 день)
Количество купонов	16
Ставка купона	Ставка первого купона определяется в ходе конкурса при размещении; в момент принятия решения о размещении уполномоченный орган Эмитента определяет окончательное количество купонов, ставка которых будет равна первому купону. В момент раскрытия информации о дате размещения Эмитент планирует установить срок оферты по облигациям равным 1 году. В соответствии с эмиссионными документами Эмитент устанавливает ставку последующих купонов в срок не позднее 15 дней до окончания предыдущего купонного периода.
Приобретение облигаций по требованию владельцев с возможностью дальнейшего обращения (оферта)	Дата приобретения облигаций у их владельцев определяется уполномоченным органом Эмитента одновременно с принятием решения о размещении и количестве купонов, ставка которых будет равна первому купону. Цена выкупа – 100%+НКД.
Способ размещения	Открытая подписка на ЗАО «ФБ ММВБ», конкурс по ставке первого купона.
Цена размещения	100% от номинала
Депозитарий	Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»
Вторичное обращение	ЗАО «ФБ ММВБ» и внебиржевой рынок
Организатор	Финансовая корпорация «УРАЛСИБ»
Андеррайтер, агент по исполнению оферты	ООО «УРАЛСИБ Кэпитал»
Платежный агент выпуска	Открытое акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ»

2. Краткий портрет Холдинга

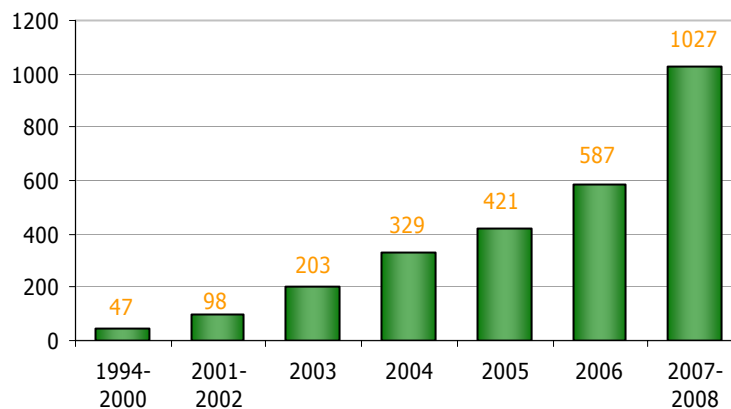
Описание бизнеса Холдинга «Адамант»

Холдинг «Адамант» – крупнейшая девелоперская структура в г. Санкт-Петербург, специализирующаяся на строительстве и эксплуатации торгово-развлекательных комплексов (доля рынка около 60%). Основанный в 1992 г., сегодня «Адамант» представляет собой диверсифицированный Холдинг, осуществляющий строительство и эксплуатацию торгово-развлекательных комплексов, производство строительных конструкций и материалов, управление сетями магазинов предметов интерьера, строительных и отделочных материалов «Адамант», «Грейт» и «Домовой», а также управление сетью предприятий сферы услуг, насчитывающей более 40 компаний в различных отраслях: индустрии красоты, рекламы, туризма, общественного питания и др.

Консолидированный оборот Холдинга «Адамант» в 2005 г. составил 7,56 млрд. руб., что на 48% превышает значение 2004 г. Рыночная стоимость недвижимого имущества (действующих и вводимых в эксплуатацию торгово-развлекательных комплексов, а также объектов производственного и офисного назначения) на конец 1-ого квартала 2006 г. составит более 480 млн. долл. США.

«Адамант» владеет и управляет крупнейшей в Санкт-Петербурге сетью из 10 торгово-развлекательных комплексов международного уровня общей площадью более 350 000 кв. м., расположенных в различных районах Санкт-Петербурга. Завершено строительство еще 2-х торговых комплексов общей площадью более 100 000 кв. м., идет подготовка к открытию. В стадии проектирования и строительства находится 9 комплексов (8 торгово-развлекательных комплексов и 1 гостиничный и бизнес-центр). Реализация этих проектов позволит увеличить площадь эксплуатируемых объектов более чем в 2 раза до конца 2008 г. до 1 027 000 кв. м.

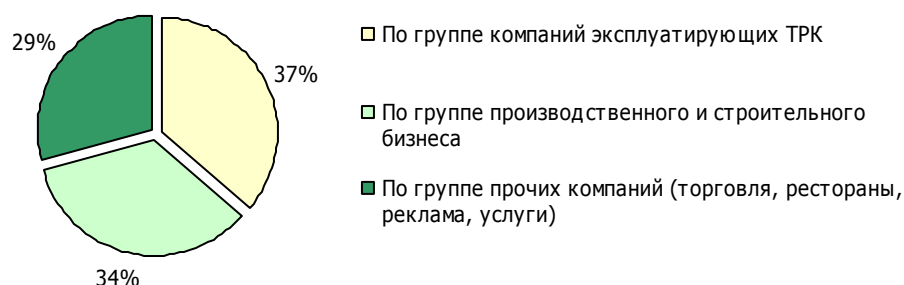
Рисунок 1. Площадь торгово-развлекательных комплексов Холдинга «Адамант», введенных и планируемых к вводу в 1994-2008 гг.



Источник: «Адамант»

Компании строительного направления бизнеса Холдинга обеспечивают до 50% объема работ на инвестируемых объектах. Поставщиками значительной части строительных материалов и конструкций – бетона, стеклопакетов, фасадных конструкций, вентиляционного оборудования – выступают производственные компании Холдинга.

Торгово-развлекательное направление бизнеса включает в себя торговые сети «Адамант» (5 магазинов) и «Домовой» (4 магазина формата супермаркет), мебельный центр (2 гипермаркета), сеть кондитерских, а также несколько ресторанов, клубов, туристическое агентство, рекламные предприятия и др.

Рисунок 2. Выручка Холдинга «Адамант» в 2005 г. по направлениям бизнеса.

Источник: «Адамант»

Бизнес-стратегия Холдинга нацелена на удержание лидирующих позиций на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Холдинг «Адамант» владеет правами застройки более 700 000 кв. м. коммерческой недвижимости во всех районах города.

Ориентируясь на тенденции развития рынка, опираясь на успешный опыт сотрудничества с администрацией и бизнес-сообществом Санкт-Петербурга, а также приобретенный опыт строительства, Холдинг «Адамант» планирует экспансию на рынок гостиничных и офисных помещений. Первым проектом в данной отрасли станет комплекс «Пулковский», расположенный вблизи аэропорта, на участке кольцевой автодороги, в самом быстроразвивающемся районе города.

Другим направлением развития Холдинга «Адамант» является расширение собственных производств на базе принадлежащего Холдингу производственно-складского комплекса по адресу Минеральная 13, одного из крупнейших складских комплексов в Санкт-Петербурге, (более 45 000 кв. м. с полностью оборудованными, обеспеченными всеми инженерными коммуникациями производственно-складскими и офисными помещениями, вблизи центра города).

Конкурентными преимуществами Холдинга «Адамант» являются обширный опыт в сфере проектирования, строительства и управления торгово-развлекательными комплексами, способность инвестировать масштабные проекты в сфере коммерческой недвижимости, наличие собственного производства строительных конструкций и материалов.

Основные финансовые показатели

Наиболее объективное представление о результатах деятельности дают консолидированные финансовые показатели Холдинга «Адамант».

Таблица 2. Финансовые результаты деятельности Холдинга «Адамант», тыс. руб.

млн. руб.	2003	2004	2005	2006П	2007П
Выручка	3 911 361	5 116 771	7 560 674	8 500 000	10 000 000
Себестоимость	2 128 872	2 660 023	4 829 684	5 586 000	6 860 000
Валовая прибыль	1 703 306	2 342 227	2 597 352	2 800 000	3 000 000
<i>Норма валовой прибыли</i>	44%	46%	34%	33%	30%
EBITDA	1 703 306	2 373 484	2 772 598	3 000 000	3 200 000
<i>Норма EBITDA</i>	44%	46%	36,7%	35%	32%
Чистая прибыль	1 148 339	1 604 920	1 775 278	1 920 000	2 050 000
Активы	8 608 932	12 984 981	16 031 593	19 880 000	25 200 000
Капитал	7 395 656	11 002 094	12 341 773	14 850 000	17 570 000
Займы и кредиты	976 164	1 602 020	3 310 910	4 550 000	7 000 000
<i>Долг/EBITDA</i>	0,57	0,67	1,19	1,52	2,19
<i>EBITDA/Проценты</i>	36,93	15,07	9,57	6,19	4,66

Источник: «Адамант»

3. Холдинг «Адамант»: основные факты

3.1. История формирования Холдинга

1992 год

- 19 октября - образование компании «АДАМАНТ»
- ноябрь - открылся первый магазин по адресу 8-я Советская ул., 9

1993 год

- 18 сентября - открылся магазин по адресу Большой пр. П.С., 35

1994 год

- 12 апреля - открытие ТК «БАЛКАНСКИЙ»
- 18 августа - открылся магазин по адресу Садовая ул., 39-41
- 17 октября - принял своих первых посетителей ресторан «АДАМАНТ»

1995 год

- 18 марта - открылся «ИНТЕРЬЕР-КЛУБ» на пр. Ю. Гагарина, 8
- 17 августа - начал работу завод «ЕвроСтройСтандарт»
- 20 ноября - начал работу кондитерский цех

1996 год

- 6 февраля - открытие кафе «ОНТРОМЭ»

1997 год

- Открыты 5 магазинов сети «Адамант»
- 2 февраля - открытие ТК «ШУВАЛОВО»
- 15 августа - создан завод по производству стеклопакетов «Невские витражи»

1998 год

- Открыты 3 магазина сети «Адамант»
- 14 марта - открытие ТК «АЭРОДРОМ»
- 1 мая - открытие клуба-дискотеки «АЭРОДРОМ»
- 25 мая - принял своих первых посетителей ресторан «ВАЛХАЛЛ»
- 19 ноября - создано охрannое предприятие «САЛЮТ»
- 8 декабря - открылась кондитерская «ОНТРОМЭ» (кан. Грибоедова, 58)

1999 год

- 10 октября - создано предприятие «АДАМАНТ-СТРОЙ»
- 22 октября - создано охрannое предприятие «АДАМАНТ-СЕКЬЮРИТИ»

2000 год

- 9 апреля - открытие студии «АДАМАНТ-КАПРИЗ»
- 7 июля - открытие центра красоты «АДАМАНТ-КУРАЖ»
- 23 августа - открытие развлекательного комплекса «PLAZA»
- 6 сентября - начал работу завод по производству мебели PLAZA-REAL
- 10 октября - открыто предприятие «АДАМАНТ-МУЛЬТИМЕДИА»

16 октября - открытие ТК «БАЛТИЙСКИЙ»
25 октября - создана рекламно-производственная фирма «Дельта»
8 ноября - открыто рекламное агентство «РЕКЛАМА-ЦЕНТР»
25 декабря - открылась кондитерская «ОНТРОМЭ» на Б.Морской,36

2001 год

4 июня - создано предприятие «ВентПрофСистема»
19 октября - открылась кондитерская «ОНТРОМЭ» на Невском, 3
17 ноября - открытие ТРК «НЕВСКИЙ»

2002 год

2 апреля - основано Агентство «Адамант-Тур»
23 ноября - открытие ТК «АКАДЕМИЧЕСКИЙ»
25 ноября - открыта Американская Медицинская Клиника (Мойка, 78)
12 декабря - открытие мебельного центра «ГРЭЙТ» («Академический»)

2003 год

27 июня - открытие ТРК «МЕРКУРИЙ»
весна - открытие после реконструкции корпуса «КУБИК» расположенного в ТК «БАЛКАНСКИЙ»
18 октября - открытие ТРК «НОРД»
25 октября - открытие ТРК «ЗАНЕВСКИЙ КАСКАД»
23 декабря - открытие корпуса «ПИРАМИДА» расположенного в ТРК «БАЛКАНСКИЙ»

2004 год

6 марта - открытие ТК «ОЗЕРКИ»
20 апреля - создана фирма по производству порошковой окраски по металлу «New Technologies»

2005 год

15 сентября - открыт второй корпус ТРК «Заневский каскад» («Заневский каскад-2»)
декабрь – завершены работы по строительству ТРК «Континент»

2006 год

январь – завершены работы по строительству ТРК «Варшавский вокзал»

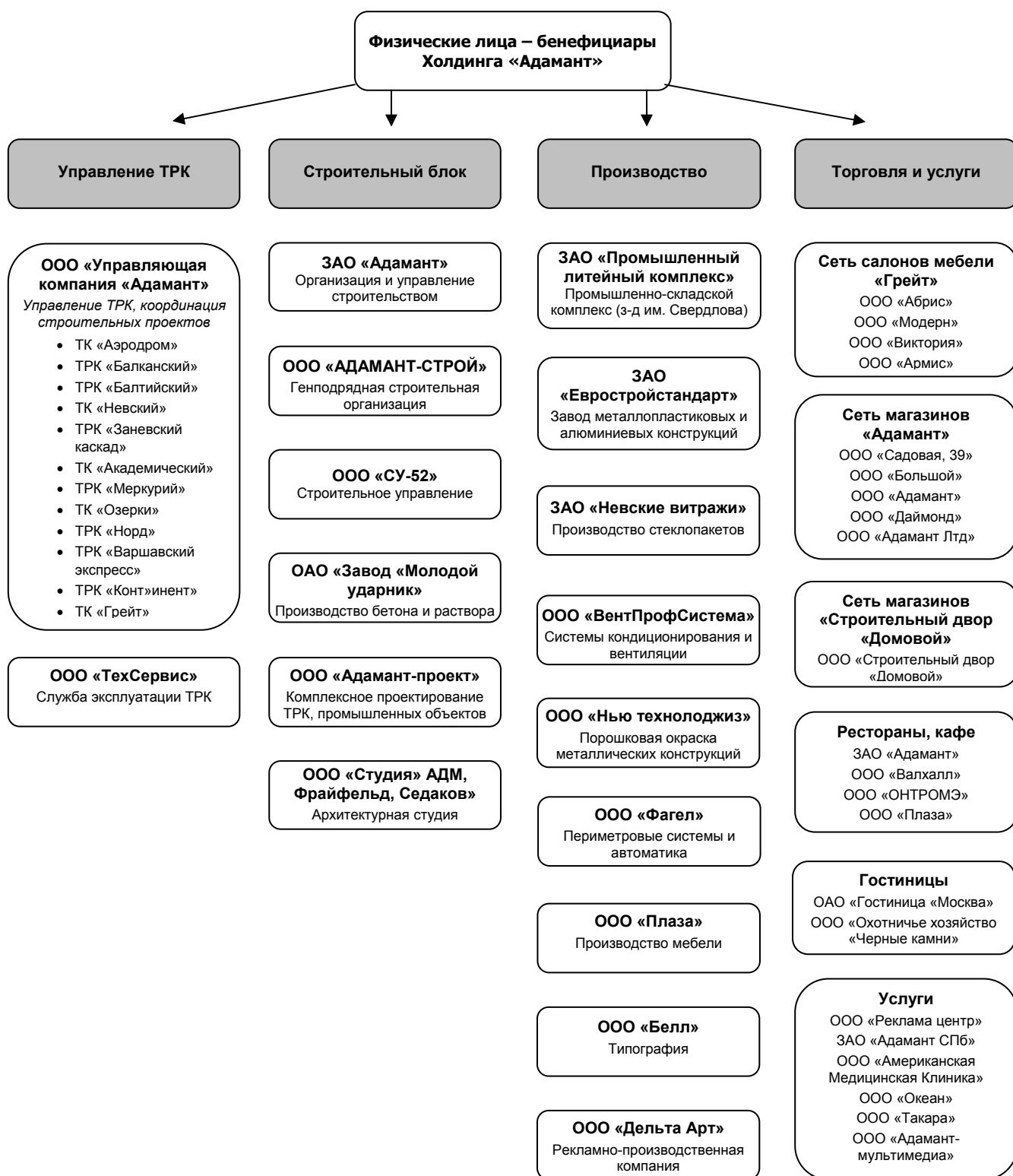
3.2. Структура Холдинга «Адамант»

Исторически формирование Холдинга происходило на основе ЗАО «Адамант» (г. Санкт-Петербург) путем создания или приобретения новых предприятий в рамках функциональных комплексов, решающих задачи эффективной организации деятельности, а также диверсификации бизнеса. Сегодня в Холдинг «Адамант» входят более 150 предприятий различного профиля. Однако Холдинг Адамант не является оформленным юридически, и не существует единая холдинговая компания, которой принадлежать акции или доли в капитале компаний Холдинга. Учредителями многих компаний Холдинга являются непосредственно физические лица - конечные бенефициары Холдинга. Фактически, степень контроля над капиталом основных предприятий со стороны бенефициаров стремится к 100%.

Юридические лица, представляющие основные виды бизнеса Холдинга «Адамант», объединены в некоммерческую организацию – ассоциацию «Управляющий холдинг «Адамант». Членами ассоциации «Управляющий холдинг «Адамант» по состоянию на 01 января 2006 г. являются 57 юридических лиц.

Холдинг «Адамант» является участником рейтинга 200 крупнейших частных компаний России (Forbes). В среднесрочной перспективе собственники Холдинга планируют проведение консолидации активов и осуществление перехода на единую акцию.

Рисунок 3. Функциональная структура Холдинга «Адамант».



Источник: «Адамант»

Также в состав Холдинга Адамант входят компании, являющиеся собственниками действующих торгово-развлекательных комплексов в результате инвестирования строительства. Учредителями данных компаний также являются физические лица - конечные собственники Холдинга «Адамант», управление их деятельностью осуществляет ООО «Управляющая компания «Адамант».

Исторически сложившаяся многопрофильность холдинга позволяет поддерживать новые и развивающиеся бизнесы, расширять те направления, в которых холдинг «Адамант» находится на лидирующих позициях.

Компании Холдинга «Адамант», участвующие в выпуске:

ООО «Адамант-Финанс» - специально созданная компания с целью привлечения финансирования для Холдинга «Адамант» путем выпуска облигационных займов. Компания является также эмитентом первого выпуска облигаций.

ООО «Адамант-капитал» - управляющая компания вертикально интегрированного холдинга, осуществляющая функции центра прибыли бизнес направления по эксплуатации и сдачи в аренду торговых комплексов. Выступает в качестве поручителя в настоящем облигационном займе. Активы компании по состоянию на 01.01.06 превышают 2,5 млрд. рублей, сформированы за счет вкладов в Уставный капитал ООО «Адамант-Капитал» свободных денежных средств компаний – участников Холдинга, осуществляющих функции по эксплуатации торгово-развлекательных комплексов. В 2006 году планируется дальнейшее увеличение Уставного капитала.

ЗАО «Стройинвест» - собственник комплекса объектов недвижимости, расположенных по адресу г. Санкт-Петербург, Балканская пл. д.5, лит. О,В,Б,Е,И,Ж,П,С,Д, а также незавершенного строительства совокупной оценочной стоимостью более 76 млн.долл., что подтверждено отчетом независимого оценщика. Компания «Стройинвест» образована в октябре 1993 г. с целью объединения вкладов учредителей для строительства и эксплуатации торговых комплексов на Балканской площади в Санкт-Петербурге. ЗАО «Стройинвест» является одной из системообразующих организаций Холдинга «Адамант», имеет безупречную репутацию институционального застройщика торговой недвижимости.

ООО «Адамант» - является членом простого товарищества, в общей долевой собственности которого находится торговый комплекс «НОРД», оценочной стоимостью более 57 млн. долл., что подтверждено заключением независимого оценщика. Предоставление оферты компанией – членом простого товарищества не противоречит законодательству и заключенному договору о совместной деятельности и влечет за собой возникновение солидарной ответственности по данному обязательству для всех членов простого товарищества.

3.3. Холдинг «Адамант»: собственники и менеджмент

Основными бенефициарами Холдинга «Адамант» являются физические лица – основатели и менеджеры: Лейтис Игорь Михайлович, Баженов Михаил Викторович, Гуревич Евгений Михайлович, а также Теплицкий Аркадий Юрьевич, Берсон Борис Иосифович, Гнесин Алексей Яковлевич, Мариничев Анатолий Юрьевич.

Функции управления Холдингом «Адамант» централизованы и осуществляются Головным управлением, деятельность которого, в свою очередь, контролируется Советом акционеров. Стратегические решения, инвестиционная деятельность, кредитная и кадровая политика, создаются и реализуются Головным управлением Холдинга. В рамках Головного управления Холдинга «Адамант» выделены финансовое управление и юридический департамент.

Общая численность работающих в Холдинге «Адамант» на 01 января 2006 г. достигла 6 000 человек.

Краткая информация о менеджменте Холдинга «Адамант»

Лейтис Игорь Михайлович, Президент холдинга «Адамант», генеральный директор ЗАО «Адамант» (ИНН компании 7806005007)

Родился в 1963 г. Окончил Ленинградский инженерно-строительный институт. Окончил Ленинградский инженерно-строительный институт. С 1985 по 1988 г. работал прорабом треста № 18 «Сантехмонтаж-62», в 1988-1989 гг. - начальник строительного участка завода «Сантехоборудование». В 1989-1991 гг. - заместитель председателя кооператива «Индустрия». С 1992 г. является генеральным директором ЗАО «Адамант». С 1992 года и по настоящее время является совладельцем всех компаний, входящих в состав холдинга. Награжден знаком «Почетный строитель России».

Меметов Диявер Мустафаевич, Директор управления капитального строительства, Генеральный директор ЗАО «Адамант» (ИНН компании 7826018614).

Родился в 1963 г. Первое и второе высшее образование получил в Ленинградском политехническом институте. Профессиональную деятельность начал в 4-м ТРЕСТе Управления капитального ремонта. В 1989 г. назначен старшим инженером Главного управления капитального строительства горисполкома. С 1991 по 1994 г. занимал должность начальника отдела инвестиций Петербургской инвестиционно-строительной биржи. С 1995 по 1997 г. работал в Управлении инвестиций заместителем директора. С 1997 г. – сотрудник ЗАО «Адамант» в должности заместителя Генерального директора по капитальному строительству. С августа 2002 г. – Генеральный директор ЗАО «Адамант».

Гребцов Юрий Валентинович, Финансовый директор холдинга, Заместитель Генерального директора по финансам ЗАО «Адамант».

Родился в 1963 г. В 1985 г. окончил Харьковское высшее военное училище. С 1980 по 1993 г. – служил в рядах Вооруженных сил СССР. С 1993 по 1997 г. – работал начальником дилингового отдела, а затем региональным директором АОЗТ «Корпорации «ЛЭК». В 1996 году закончил Санкт-Петербургский государственный университет по специальности «Финансы и кредит». С 1997 г. – сотрудник ЗАО «Адамант» в должности Генерального директора. С 2001 г. – в должности заместителя Генерального директора фирмы по финансам.

Лиепин Владимир Юрьевич, Коммерческий директор холдинга, Генеральный директор ООО «Управляющая Компания «Адамант».

Родился в 1967 г. В 1991 г. закончил Ленинградский институт Авиационного приборостроения по специальности инженер-электротехник. С 1991 по 1995 г. – работал на руководящих должностях в ряде компаний. В 1995 г. перешел на работу в ЗАО «Стройинвест» на должность администратора. С августа 2002 г. назначен на должность Генерального директора компании. В июне 2005 года. Назначен генеральным директором Управляющей компании «Адамант».

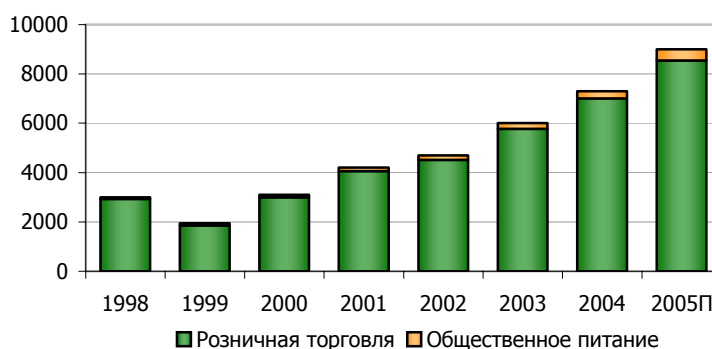
Колодезный Сергей Георгиевич, Директор холдинга по капстроительству. Родился в 1951 г. Закончил Ленинградский инженерно-строительный институт по специальности инженер-строитель. В 1987-1990 гг. – главный инженер Ленинградского ПО «Красный треугольник». В 1990-1993 гг. – работал в должности заместителя директора по капитальному строительству ряда предприятий. В 1993-1995 гг. проректор по капитальному строительству СПб Архитектурно-строительном Университете. С 1996 г. по 1998 г. генеральный директор ООО «Альверс». В 2001-2002 гг. заместитель генерального директора ООО «Меркурий». С 2002 г. назначен заместителем генерального директора по капитальному строительству ЗАО «Адамант».

4. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга

Общая характеристика и тенденции рынка

Розничная торговля является одной из самых перспективных и быстрорастущих отраслей экономики Санкт-Петербурга. Оборот розничной торговли и общественного питания за 2005 г. вырос на 23,8% по сравнению с аналогичным периодом 2004 г. и составил более 9 млрд. долл. (за 2004 г. – 7,3 млрд. долл.), в т.ч. общественное питание – 452 млн. долл., объем бытовых услуг – 260 млн. долл. Структура оборота розничной торговли по сравнению с 2004 годом не изменилась – удельный вес продовольственных товаров составил 41%, непродовольственных товаров – 59%. Доля крупных и средних организаций в обороте розничной торговли составляет 65%.

Рисунок 4. Динамика товарооборота розничной торговли и общественного питания в г. Санкт-Петербург, млн. долл.



Источник: «Адамант»

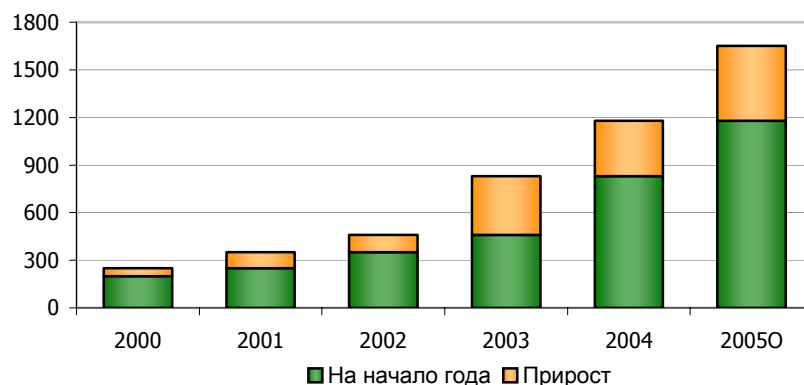
Обеспеченность Санкт-Петербурга торговыми площадями на начало 2006 г. достигла 395 кв. м. на тысячу жителей, что в 2,5 раза ниже общеевропейского стандарта (1 000 кв. м. на тысячу жителей). Из общего числа предприятий розничной торговли более 2 тысяч (19% от общего числа) входят в состав 180 торговых сетей. Среди крупных торговых сетей представлены: «Лента» - 9 магазинов, «Мегамарт» - 5 магазинов, «Окей» - 4, «Рамстор» - 5, «Пятерочка» - 156, «Паттерсон» - 14, «Квартал» - 23 и другие. В 2005 г. были открыты третий центр мелкооптовой торговли Metro Cash&Carry, 67 магазинов – дискаунтеров (52 магазина сети «Пятерочка», 15 – «Дикси»). В 2006 г. прогнозируется продолжение активной экспансии иностранных ритейловых компаний, выход на рынок новых московских и местных «якорных» арендаторов.

Активный спрос обуславливает быструю окупаемость проектов торговых центров – 5-6 лет. Рост арендных ставок в последние годы соответствует уровню инфляции 12-15%, тот же темп роста прогнозируется на 2006 г. При этом управляющие компании, как правило, повышают цены только в случае смены арендаторов. Крупнейшими игроками на рынке торговой недвижимости города являются Холдинг «Адамант», «Макромир», IKEA и Vinci Construction Grands Project.

Предложение на рынке коммерческой недвижимости

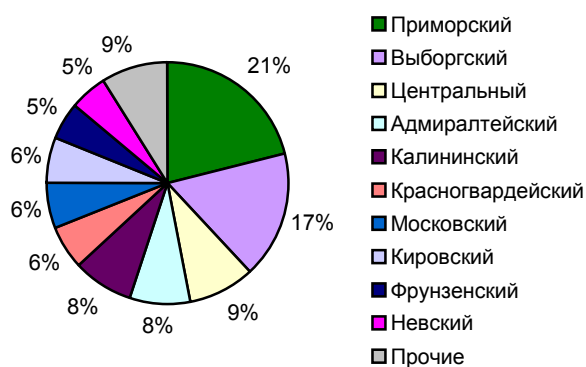
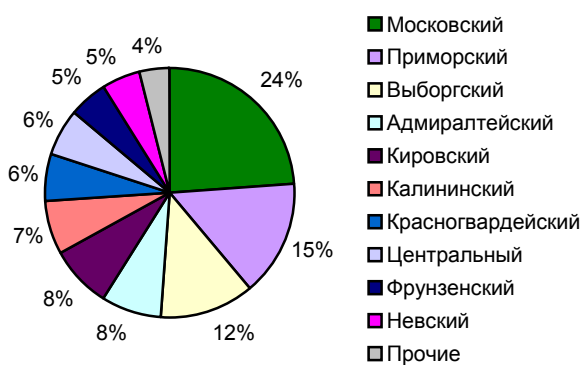
За 11 месяцев 2005 г. в Петербурге было введено 270 тыс. кв. м. Общая площадь торговых объектов на ноябрь 2005 г. составляла 1,4 млн. кв. м. (помещения с торговой площадью более 4 000 кв. м.). Обеспеченность торговыми площадями (только пригодная для аренды площадь) на 1 000 жителей Санкт-Петербурга за соответствующий период составляла 187 кв. м.

В Санкт-Петербурге в настоящее время действует 72 крупных торговых объекта, в процессе строительства или реконструкции находится 45 объектов.

Рисунок 5. Прирост площадей крупных торговых объектов.

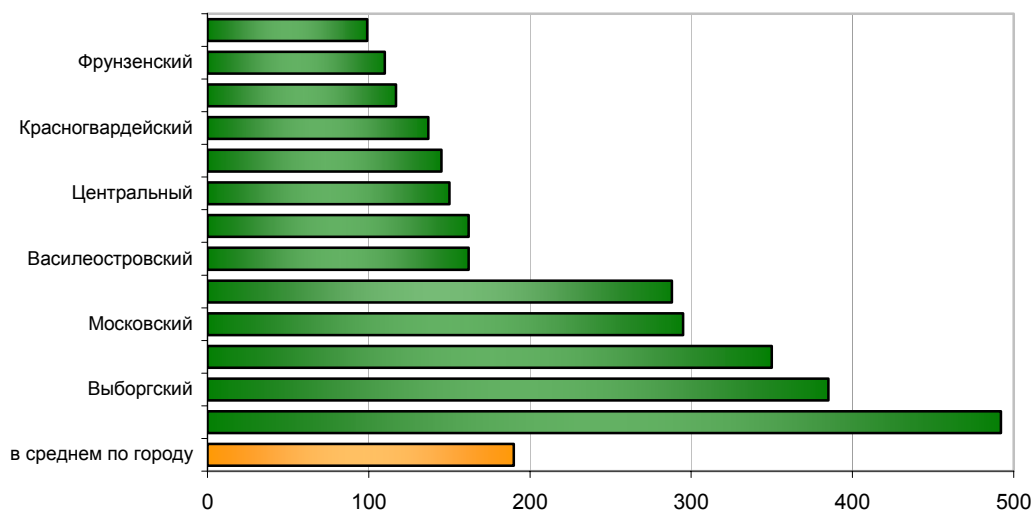
Источник: «Адамант»

По наличию площадей в действующих торговых объектах лидируют Приморский, Выборгский и Центральный районы; наибольшая строительная активность наблюдается в Московском, Приморском и Выборгском районах.

Рисунок 6. Распределение общих площадей крупных торговых объектов по районам города, на ноябрь 2005 г.*Действующие объекты**Строящиеся и реконструируемые объекты*

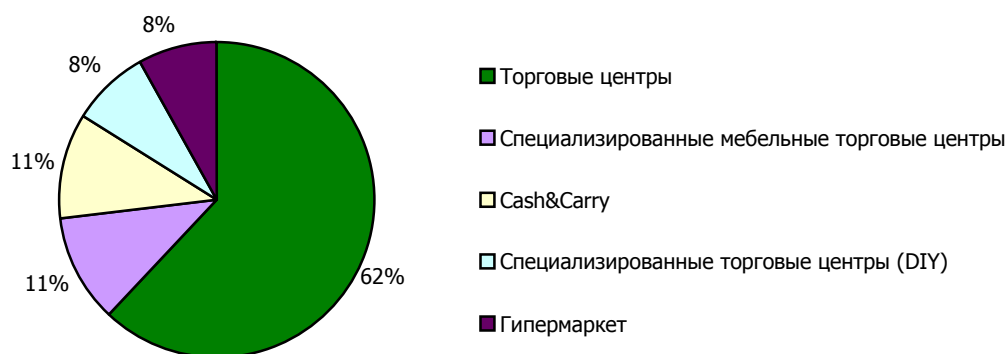
Источник: «Адамант»

Рисунок 7. Обеспеченность торговыми площадями по районам города, кв. м. на 1 тыс. жителей, на ноябрь 2005 г.



Источник: «Адамант»

Рисунок 8. Структура рынка действующих крупных торговых объектов (по общим площадям), на ноябрь 2005 г.



Среди профессиональных девелоперов действующих торговых центров лидирует Холдинг «Адамант».

Таблица 3. Торговые объекты, открывшиеся в 2005 г.

Название	Позиция	Адрес	Общая площадь, кв. м.	Основные операторы	Дата открытия
Торговый мир «Светлановский»	Торговый центр	Энгельса пр., 29/1	19 000	М.Видео, Orchestra	Начало 2005
Меркурий (5 очередь)	Торгово-развлекательный комплекс	Савушкина ул., 141	19 800	мебельный центр «Грэйт», фитнес-центр «Sport Life»	Февраль 2005
Галерея 1814	Торговый центр	Стачек пл., 5	8 000	Патэрсон, Техносила, СпортМастер	Февраль 2005
НЕО	Торгово-развлекательный центр	Заневский пр., 38	10 000	Эльдорадо	Февраль 2005

Название	Позиция	Адрес	Общая площадь, кв. м.	Основные операторы	Дата открытия
River House	Торгово-офисный центр	Академика Павлова ул., 5	17 500	Рамстор, СпортМастер, М.Видео	Март 2005
Космополис	Торговый центр	Выборгское ш., 13	20 700	Супер Сива	Апрель 2005
Лента-7	Cash & Carry	Московское ш., 16 (п. Шушары)	17 000	Лента	Май 2005
Метро-3	Cash & Carry	Пулковское ш., 23, лит.А	14 000	Metro	Май 2005
Мебель-Холл	Специализированный торговый центр (мебель)	Карла Фаберже пл., 8	7 500	-	Май 2005
Метрика	Специализированный торговый центр (DIY)	Пулковское ш., 53	14 500	-	II квартал 2005
Строймастер	Специализированный торговый центр (DIY)	Кима пр., 13, лит.А	7 100	Строймастер	Июль 2005
Торговый двор-2 (1 очередь)	Торгово-развлекательный центр	Гражданский пр. / Науки пр.	11 750	Пятерочка, Калинка	Июль 2005
Французский бульвар	Торговый центр	Новаторов бул., 11/2, лит. А	19 000	Перекресток, Детский мир, Вещь	Август 2005
Заневский каскад-2	Торгово-развлекательный центр	Заневский пр., 71	12 970	-	Сентябрь 2005
Рамстор	Торгово-развлекательный центр	Коломяжский пр. / Королева пр.	41 400	Рамстор, Мультиплекс (на 6 залов)	Сентябрь 2005
Карусель	Гипермаркет	ул. Ольги Форш /пр.Просвещения	20 000	Карусель	Октябрь 2005
Рамстор	Гипермаркет	Боровая ул., 47	10 000	Рамстор	Ноябрь 2005
Лента-8	Cash & Carry	Обводного канала наб., 118 а	12 000	Лента	Ноябрь 2005
Румба	Многофункциональный центр (торговля, развлечения, гостиница)	Васи Алексеева ул. / М. Говорова ул.	22 000	Патэрсон, Интерспорт, Forum, Мультиплекс (4 зала, Киномакс)	Ноябрь 2005

Источник: «Адамант»

Спрос на рынке коммерческой недвижимости

Наибольшим спросом в торговых центрах по-прежнему пользуются помещения площадью 50-100 кв. м. Якорные арендаторы торговых центров, в качестве которых в основном выступают крупные московские либо местные сетевые компании, занимают помещения от 1 000 кв. м. Иностранные операторы, выходящие на рынок, выбирают как самостоятельное строительство, так и размещение в торговых центрах в качестве якорных арендаторов.

В 2005 г. на рынке торговой недвижимости продолжилась экспансия московских сетевых компаний.

Московские компании, представленные на рынке Санкт-Петербурга:

Сеть универсамов «Патэрсон». В настоящий момент «Патэрсон» имеет два формата: «универсам рядом с домом» (их торговая площадь колеблется от 600 до 1 400 кв. м.) и «универсам в торговом центре» (от 1 400 до 2 500 кв. м.). В Санкт-Петербурге сеть представлена 12 универсами: в торговых центрах «Меркурий», «Норд», «Сенная», «Балканский», «Торговый Остров», «Галерея 1814», «Артем», мебельном центре «Грэйт», и универсами на пр. Большевиков, пр. Славы, ул. Кораблестроителей и пр. Ветеранов.

Оборот компании за 2004 г. составил 250 млн. долл. (против 140 млн. долл. в 2003 г.), из которых на петербургский рынок приходилось около 15%. Розничная сеть «Перекресток» за 2005 г. открыла в Петербурге супермаркеты в торговом центре «Французский Бульвар» и на ул. Репищева, 13. Сейчас в состав сети входят 6 магазинов. В 2005 г. планируется открытие супермаркетов в составе торговых центров «Южный Полюс», «Планета Нептун». В текущем году компания выкупила 8 магазинов сети «Далпорт Сити» площадью от 2 600 кв. м. до 4 000 кв. м. До конца 2006 г. московская компания намерена открыть в Санкт-Петербурге около 20 магазинов разных форматов: супермаркет, мини-маркет, гипермаркет.

Инвестиции в развитие сети составят более 20 млн. долл. Компания намерена занять 5% от всего розничного продуктового рынка Петербурга. Преимущество будет отдано универсамам (около 1,5 тыс. кв. м), также будут открыты не менее пяти мини-маркетов (500 кв. м). Оборот компании за 2004 г. составил 760 млн. долл. (450 млн. долл. в 2003 г.); за 9 месяцев 2005 г. - 790 млн. долл.

Компания «М.видео» в течение 2005 г. открыла 2 магазина бытовой техники в торговых центрах «Торговый Мир «Светлановский» и River House, расширив свою сеть до 6 магазинов. До конца 2005 г. компания планирует открыть еще 2 магазина и занять 20% рынка розничной торговли бытовой техники и электроники; инвестиции в каждый из магазинов составят около 3 млн. долл. К концу 2007 г. сеть планирует расширение до 12 магазинов. В соответствии с новой стратегией, площадь торговых точек будет составлять 2 000 – 4 000 кв. м. В 2004 г. оборот компании составил 962 млн. долл. (2003 г. - 573 млн. долл.).

В 2004 г. на рынок впервые вышел новый московский игрок - компания «Детский Мир» открыла 2 магазина товаров для детей в торговых центрах «Торговый Остров» и «ПИК». В 2005 г. открылся магазин в торговом центре «Французский Бульвар». В текущем году компания купила сеть магазинов «Чудо-остров» (5 магазинов в Петербурге). Всего планируется открыть 12-13 магазинов в городе. Инвестиции в развитие сети составят 5 млн. долл.

Московские компании, планирующие выход на петербургский рынок:

Холдинг «Марта» откроет в Петербурге первый супермаркет Grossmart площадью 1 200 кв. м. в 2005 г. в торговом центре на углу Измайловского пр. и 1-й Красноармейской ул. (площадь ТЦ - 7 300 кв. м.).

Торговая сеть гипермаркетов «Мосмарт» планирует в скором времени выйти на рынок Санкт-Петербурга. В строительство первых трех магазинов в Петербурге и Ленинградской области будет вложено до 100 млн. долл. Первые объекты планируется открыть в 2006 г. В настоящее время компании принадлежат 3 гипермаркета в Москве. Оборот компании в 2004 г. составил 250 млн. долл.

Компания «Седьмой Континент» планирует развивать в Петербурге новый формат «НАШ гипермаркет». К концу года сдается в эксплуатацию ТЦ «Гранд Каньон», где компания приобрела в собственность около 9 000 кв. м. под гипермаркет. Второй гипермаркет планируется разместить на 16 000 кв. м. на первом этаже будущего ТЦ «МЕГА» в Кудрово.

Компания «Mersy» (оператор предметов роскоши) заключила долгосрочный договор аренды здания ДЛТ (Большая Конюшенная ул., 21/23), которое, согласно инвестиционному договору, должно быть реконструировано под торговый центр со встроенной автостоянкой. На развитие городской инфраструктуры компания перечислит 17,5 млн. долл.

Иностранные компании, представленные на рынке Санкт-Петербурга:

ИКЕА. 12 декабря 2003 г. во Всеволожском районе на пересечении Мурманского шоссе с кольцевой автодорогой (КАД) открылся мебельный центр «ИКЕА-Дыбенко» общей площадью 31 000 кв. м. В 2006 г. компания намерена ввести в эксплуатацию два торгово-развлекательных центра: «Мега»

площадью 150 000 кв. м. рядом с действующим мебельным центром в Кудрово и «Мега» площадью 120 000 кв. м. в п. Бугры.

Metro Cash & Carry открыла в 2005 г. третий магазин формата cash&carry общей площадью 14 000 кв. м на Пулковском шоссе. По итогам 2004 г. компания переместилась с 3 на 2 место по обороту среди крупнейших продовольственных сетей, представленных в России: за 2004 г. он составил 1,5 млрд. долл. (в 2003 г. - 900 млн. долл.).

Компания Ramenka 8 ноября 2004 г. открыла первый «Рамстор» в торговом центре «Гулливвер» на торговой площади 4 000 кв. м., в 2005 г. открылись гипермаркеты: в торгово-офисном центре River House (Академика Павлова ул.), в торгово-развлекательном центре «Рамстор» (Коломяжский пр.) и на Боровой ул. До конца 2005 г. компания планирует открыть супермаркет в составе торгово-офисного центра «Эврика» площадью 3,7 тыс. кв. м. К концу 2006 г. компания намерена открыть около 10-12 торговых объектов в Петербурге. За 2004 г. оборот компании в России составил 490 млн. долл.

Финская компания Rautakesko, входящая в холдинг Kesko Corporation, стала 100%-ным владельцем сети магазинов «Строймастер» (в июле 2005 г. открылся 5-й магазин на Васильевском острове), принадлежавшей группе компаний «Текс». Итоговая сумма сделки - 19,6 млн. евро. Вместе с магазинами петербургской сети финские инвесторы намерены развивать собственную сеть магазинов DIY (Do It Yourself) - K-Rauta.

Компания Stockmann работает в Санкт-Петербурге с 1998 г. (магазин Stockmann на Невском пр., 25). В конце 2005 г. компания откроет первые в Санкт-Петербурге магазины Bestseller в ТЦ «Удельный Парк», «Гранд Каньон» и «Приморский». В 2005 г. компания приобрела комплекс зданий на Невском пр., 114, площадью 17 300 кв. м. По окончании реконструкции (2008 г.) часть площадей будущего торгового центра общей площадью более 40 тыс. кв. м. займет универсам Stockmann.

Новые иностранные компании, планирующие выход на петербургский рынок:

Сеть товаров DIY OBI планирует открыть в Петербурге 4 магазина до 2007 года. Один из них будет расположен в торговом центре «Питер Радуга» на площади 18 тыс. кв. м. Сеть гипермаркетов Real, принадлежащая немецкому холдингу Metro AG, в 2006 г. откроет 2 магазина площадью 17 тыс. кв. м. в составе торгового центра «Питер Радуга» на (девелопер - VINCI Construction Grand Project) и «Северный Молл» (девелопер - Promocentro Italia). Немецкая сеть в ближайшие пять лет планирует построить в Петербурге 5-6 объектов, инвестировав в них от 100 млн. евро до 180 млн. евро.

Британская компания Kingfisher в ближайшие 2 года собирается открыть в городе 3-4 магазина DIY под брендом Castorama. Типичными характеристиками магазина являются торговая площадь в пределах 10 тыс. кв. м., ассортимент до 45 тыс. позиций. Инвестиции в российский рынок составят 600 млн. долл. Первый объект планируется открыть на Дальневосточном пр., рядом со строящимся магазином cash&carry «Лента», в марте 2006 г.

Французская сеть гипермаркетов Auchan планирует открыть свой первый магазин в торгово-развлекательном центре «Мега». Сеть насчитывает 6 гипермаркетов в Москве и Московской области. Оборот компании в России за 2004 г. составил 620 млн. долл.

Французская компания Carrefour, а также немецкие сети дискаунтеров Aldi и Lidl рассматривают возможность развития торговых сетей в Петербурге.

Международная компания Vanity арендовала торговый центр на Казанской ул., 5 (Vanity Гранд Опера) на 15 лет. Открытие центра общей площадью 7 000 кв. м. запланировано на конец 2005 г.

Ставки аренды

Арендные ставки в торговых центрах в 2005 г. не претерпели значительных изменений. Ставки за отдельные арендные модули в одном и том же торговом центре изменяются в достаточно широких

пределах. Это определяется, в первую очередь, размерами арендной площади и этажом, на котором она находится, а также товарной группой, конфигурацией и другими параметрами.

Минимальные ставки возможны для якорных (мини-якорных) арендаторов, для торговых предприятий, расположенных на уровне выше первого на отдаленных от основного потока посетителей площадях.

Таблица 4. Арендные ставки для якорных арендаторов в торговых центрах.

Товарные группы	Средняя площадь, кв. м.	Ставка, долл. США/кв. м./год
Продукты питания		
• Супермаркет	1 000-4 000	144-300
• Гипермаркет	5 000-15 000	120-180
Бытовая техника	1 000-4 000	216-360
Товары для спорта и отдыха	1 000-1 600	240-360
Одежда, обувь	1 000-3 500	204-480
Книги, Аудио – видео продукция	Около 1 000	180-240
Развлечения и отдых	500-7 000	120-216

Источник: «Адамант»

В качестве покупателей помещений в торговых центрах в основном выступают крупные операторы продовольственных товаров, бытовой техники и электроники, мультиплексов («якорные арендаторы»). Цена продажи находится в диапазоне от 800 до 2 000 долл. за кв. м.

По оценке экспертов, рост арендных ставок продолжится умеренно, с тенденцией к стабилизации и росту, ориентированному на инфляционные изменения потребительского спроса.

Уровень заполняемости и структура арендаторов

Несмотря на рост предложения, спрос на площади в торговых центрах остается по-прежнему высоким. На сегодняшний день заполняемость торговых центров составляет порядка 95%. Остальные 5%, как правило, являются площадями, на которых в настоящий момент идет смена арендаторов. В некоторых торговых комплексах площади заполнены на 100%, а из арендаторов, желающих разместиться в комплексе, формируется клиентский лист ожидания. На сегодняшний день уровень вакантных площадей в момент открытия нового ТЦ в среднем колеблется от 10 до 25%.

В основной массе в существующих торговых комплексах, за исключением одного-двух «якорных» арендаторов, торговое пространство разделено на мелкие площади (до 60 кв. м.) и сдается в аренду частным предпринимателям. Самый высокий уровень спроса - на помещения 50-100 кв. м. До 2004 г. этот показатель находился на уровне 30-50 кв. м., таким образом, происходит укрупнение параметров спроса. Все чаще арендаторы предпочитают торговые площади открытой планировки. Это позволяет формировать торговое пространство с учетом ассортимента товаров и формата магазинов, что особенно актуально для сетевых операторов, формирующих единый дизайн торговых точек.

Постепенное наполнение рынка предложением площадей в торговых центрах и отсутствие на петербургском рынке большого числа торговых сетей и брендовых арендаторов приводит к тому, что торговые комплексы уменьшают арендные ставки для брендовых компаний, стараясь привлечь «якорь», за которым придут арендаторы и покупатели. Основной проблемой для вновь

открывающихся торговых комплексов в ближайшие годы будет недостаточное количество сильных брендов среднего класса.

Магнитом для покупателей помимо якорных становятся операторы развлекательных услуг. За последний год заметно увеличилась роль развлекательной составляющей в современном торговом центре. Значимым «якорем» становятся мультиплексы и боулинг.

В ближайшие годы на рынке появятся новые более качественные проекты торговых центров, в которых максимально будут учитываться ожидания покупателей. В итоге ожидается увеличение доли операторов развлекательных услуг в новых торговых центрах, а также увеличение миграции арендаторов из центров старого поколения в более современные.

Условия аренды

На относительно небольшие помещения при отсутствии существенных вложений в отделку и оборудование практикуются договоры, не требующие государственной регистрации (до 1 года). Для крупных арендаторов договоры аренды принято заключать на большие сроки. Арендная ставка в договоре, как правило, закрепляется в долларовом выражении за кв. м. арендуемой площади в год. Оплата производится в рублях по курсу ЦБ РФ.

Налоги (основной – НДС), коммунальные платежи, расходы по обслуживанию, страховочный депозит в каждом случае оговариваются отдельно. В типичном случае платежи вносятся ежемесячно. Страховой (гарантийный) депозит обычно эквивалентен арендной плате за один-три месяца. Предоплата равна арендной плате за один-два месяца и зачитывается потом за последние месяцы аренды.

Как правило, базовая арендная ставка включает:

- арендные платежи;
- коммунальные платежи;
- расходы по обслуживанию (уборка, эксплуатация);
- вознаграждение управляющей компании;
- страховые платежи;
- налоговые платежи;
- охрана.

Крупные якорные арендаторы, в основном, сами несут расходы по оплате коммунальных платежей и расходы по обслуживанию; для мелких и средних арендаторов эти расходы включаются в базовую ставку аренды.

Существуют примеры, когда торговые площади сдаются за процент от выручки. Так, крупные продуктовые магазины (гипермаркеты, супермаркеты) арендуют за 3-6%, места под товары для детей и книжную торговлю – в среднем за 17%, ювелирную торговлю – 20% и выше.

Комбинированные ставки, состоящие из фиксированной арендной платы и процента от оборота, популярны в основном у операторов супермаркетов, среди других арендаторов такая схема оплаты пока не получила широкого распространения.

Как правило, помещения в торговых центрах сдаются арендаторам в состоянии чистовой отделки, якорным арендаторам (операторы мультиплексов, супермаркетов, гипермаркетов) помещения предоставляются в состоянии «shell&core».

Тенденции и прогнозы

- Дальнейшее освоение Санкт-Петербурга уже вышедшими на рынок западными компаниями, а также приход новых международных операторов и девелоперов;
- Увеличение количества качественных торговых центров;
- Усиление развлекательного сегмента в торговых центрах. К традиционным мультиплексам и боулингам в ближайшее время добавятся семейные развлекательные центры.
- Дальнейшее развитие петербургскими компаниями сетевых торговых объектов (мебельные центры сети «Мебель-Сити» и компании «Аквилон», гипермаркеты «О'Кей», объекты «Лента Cash&Carry» и пр.).
- В 2005 г. общая площадь крупных торговых объектов может превысить отметку 1,5 млн. кв. м. Возможно снижение арендных ставок в наименее удачных торговых центрах и миграция арендаторов в новые более качественные центры.
- Создание крупных региональных и суперрегиональных торговых центров (ТЦ «Гранд Каньон», «Мега», «Питер Радуга»).
- Складываются городские торговые магистрали: помимо общеизвестных Выборгского, Приморского и Пулковского шоссе, к ним в ближайшее время можно будет отнести также наб. Обводного канала и Заневский пр., переходящий в пр. Косыгина.
- Появление объектов формата department store¹ (Vanity на Казанской 5, Mercury на Б.Конюшенной д.21/23).

¹ Department stores - сетевые либо единичные универмаги с полной линией основных промышленных товаров. Их особенность - наличие на всей площади только одного торгового оператора, который широко представляет все виды товаров, за исключением продовольствия.

5. Обзор деятельности Холдинга «Адамант»

5.1. Девелопмент и эксплуатация торгово-развлекательных комплексов

Девелопмент торгово-развлекательных комплексов

Холдингу принадлежат такие известные и популярные среди покупателей торговые комплексы, как «Аэродром», «Академический», «Балканский», «Балтийский», «Невский», «Меркурий», «Заневский каскад» и «Заневский каскад – 2», «Озерки», «Норд», мебельный центр «Грэйт».

В первом квартале 2006 г. завершено строительство и будет начата эксплуатация еще двух торгово-развлекательных комплексов «Варшавский экспресс» и «Континент» общей площадью более 100 000 кв. м.

Эти торговые и торгово-развлекательные предприятия являются сегодня одними из наиболее популярных мест покупок в Санкт-Петербурге. И каждое из них не только крупный коммерческий объект, но и культурный центр целого района, с благоустроенными прилегающими территориями, ресторанами, барами, кафе, удобными подъездными путями, парковками и многоярусными паркингами для автомобилистов.

Деятельность по инвестированию и строительству объектов городского значения накладывает на Холдинг высокие требования по исполнению своих обязательств, как перед администрацией города, так и перед коммерческими партнерами. Холдинг «Адамант» обладает безупречной деловой репутацией в бизнес-кругах Санкт-Петербурга и дорожит ей, строго соблюдая все договорные обязательства по объемам работ и срокам платежей.

В административных кругах города Холдинг известен как надежный инвестор, полностью соблюдающий все условия инвестиционных договоров с Администрацией города. У Холдинга нет ни одного просроченного обязательства по инвестиционным соглашениям.

Понимая значимость своей деятельности для экономики города, и стремясь приложить все усилия для улучшения условий жизни горожан, Холдинг «Адамант» осуществляет регулярные отчисления на развитие городской инфраструктуры. Только за 2005 г. их сумма составила 16,2 млн. долл. США. Совместно с Правительством РФ и Администрацией города Холдинг «Адамант» выступил организатором праздничных мероприятий в честь 60-ти летия победы в 2005 году.

В 2003 году Холдинг «Адамант» официально получил благодарность государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга за вклад в подготовку празднования 300-летия города. В 2005 году награжден почетным общественным знаком «Золотой Гермес» за вклад в развитие и совершенствование потребительского рынка Санкт-Петербурга.

Инвесторами строительства торговых комплексов на выделяемых городскими властями земельных участках выступают организации, входящие в Холдинг «Адамант»: ЗАО «Адамант» (ИНН 7826018614) - большинство объектов, ООО «Адамант» (ИНН 7826135822) – ТРК «Континент», ООО «Адамант-Капитал» (ИНН 7826157456) - ТРК «Заневский каскад». Генеральными подрядчиками строительства выступают также компании Холдинга: ООО «Адамант-Строй», и ООО «Стройсервис». До 50% объема работ на объектах выполняется собственными силами генеральных подрядчиков. Поставщиками значительной части материалов и оборудования выступают завод «Молодой ударник» (бетон), компании «ЕвростройСтандарт», «Невские витражи» (стеклопакеты, фасадные конструкции), «Вентпрофсистема» (вентиляционное оборудование). Архитектурные проекты большинства из возведенных и планируемых к строительству объектов выполняются ООО

«Архитектурная мастерская В.М. Фрайфельда». Значительная часть проектных работ выполняется компаниями «Адамант-Строй» и «Стройсервис», входящими в Холдинг.

Эксплуатация торгово-развлекательных комплексов

Поиск арендаторов и сдача в аренду помещений торговых комплексов осуществляется силами коммерческой службы Ассоциации «Адамант» без привлечения посредников в сфере недвижимости. В 2005 году в холдинге была создана Управляющая компания «Адамант», выполняющая функции централизованного планирования и контроля деятельности всех участников Холдинга в области бизнес-направления эксплуатации торгово-развлекательных комплексов.

Арендаторы торговых комплексов делятся на две группы – якорные арендаторы и арендаторы стандартных магазинов. Магазины стандартного размера арендуют помещения площадью 20-100 кв. м. под торговлю различными видами непродовольственных товаров по ставкам 40-90 долл. США за кв. м. в месяц. Якорным арендаторам предоставляются помещения 500-3 500 кв. м. по ставкам 12-27 долл. за кв. м. в месяц. Среди якорных арендаторов в торговых комплексах «Адамант» следующие торговые марки: Патэрсон, Перекресток, М.видео, Эльдorado, Техносила, Форум, Плато, СпортМастер, Лукоморье (одежда и обувь), Л'Этуаль, Рив Гош, Ив Роше, Кронверк Синема (мультиплексные кинотеатры), Транзас (электронные игры), СпортЛайф (фитнесс центры), и другие.

Многие конкуренты из числа сетевых торговых компаний, например «Перекресток», упомянутые в разделе описание рынка, вместе с тем являются якорными арендаторами в торговых комплексах «Адамант».

Максимальная заполняемость (на уровне 95-99% арендопригодных площадей) вновь возводимого торгово-развлекательного комплекса, как правило, достигается в течение года после открытия.

Таблица 5. Распределение площадей и арендных платежей по группам арендаторов в 11 действующих торгово-развлекательных комплексах Холдинга.

Товарные группы	Арендуемая площадь, кв. м.	Доля в общем объеме	Арендная плата, долл. США в месяц	Доля в общем объеме	Средняя арендная ставка, долл. США в год
Развлечения	33 826	15%	569 036	7%	201,87
Спорт	6 606	3%	94 079	1%	170,90
Бытовая техника, электроника	17 636	8%	458 571	6%	312,03
Продукты питания	13 931	6%	290 716	4%	250,42
Одежда, обувь, аксессуары	87 156	39%	5 216 697	67%	718,25
Книги	2 565	1%	76 307	1%	356,99
Косметика	2 535	1%	81 901	1%	387,68
Кафе, рестораны	3 790	2%	125 819	2%	398,42
Другие	4 092	2%	98 529	1%	288,96
Торговый Дом Адамант	51 395	23%	759 042	10%	177,22
Итого	223 532	100%	7 770 699	100%	417,16

Источник: «Адамант»

Как видно из таблицы, основная доля в общей площади (39%) приходится на магазины, предлагающие одежду, обувь и аксессуары. Одновременно данная категория арендаторов характеризуется максимальным средним размером арендной платы (718 долл. США за кв.м. в год), в результате чего она обеспечивает поступление двух третей от общего объема арендных платежей.

Таблица 6. Распределение площадей и арендных платежей по размеру арендуемых помещений в 11 действующих торгово-развлекательных комплексах Холдинга.

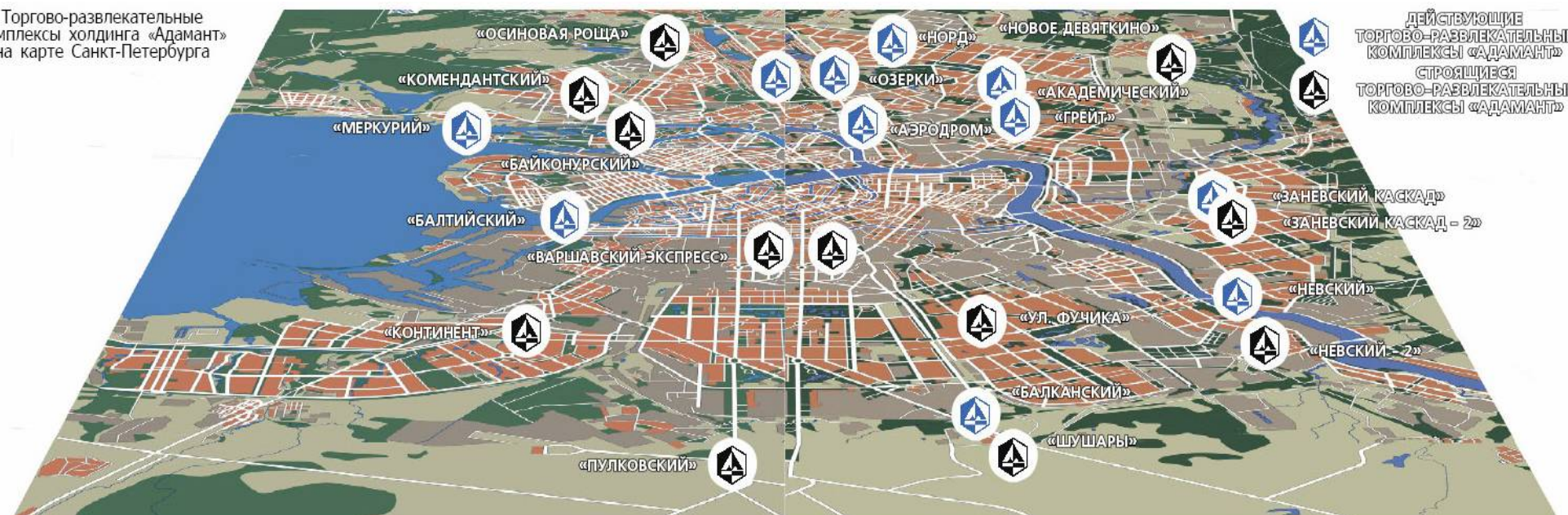
Товарные группы	Арендуемая площадь, кв. м.	Доля в общем объеме	Арендная плата, долл. США в месяц	Доля в общем объеме	Средняя арендная ставка, долл. США в год
До 100 кв.м.	66 210	30%	4 707 459	61%	853,19
От 100 до 500 кв.м.	21 163	9%	615 059	8%	348,75
От 500 до 1000 кв.м.	13 312	6%	316 509	4%	285,31
От 1000 до 5000 кв.м.	93 357	42%	1 728 455	22%	222,17
Свыше 5000 кв.м.	29 490	13%	403 217	5%	164,08
Итого	223 532	100%	7 770 699	100%	417,16

Источник: «Адамант»

На долю крупных арендаторов (от 500 до 20 000 кв.м.) приходится 44% всех арендуемых площадей и 24% поступлений. Доля занимаемых небольшими арендаторами площадей несколько меньше (29%), однако, поскольку средняя ставка аренды для них максимальна и составляет в среднем 868 долл. США за кв.м. в год, данные арендаторы обеспечивают 60% всех арендных платежей.

Рисунок 9. Действующие торгово-развлекательные комплексы Холдинга «Адамант» на карте города.

Торгово-развлекательные
комплексы холдинга «Адамант»
на карте Санкт-Петербурга



Описание действующих торгово-развлекательных комплексов.



НОРД

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 18 октября 2003 г.

Адрес: пр. Просвещения, 19

Станция метро: «Проспект Просвещения»

Общая площадь: 62 461 кв. м., в том числе
площадь многоярусной автостоянки 13 031 кв. м.

Торгово-развлекательный комплекс НОРД расположен в Выборгском районе, одном из наиболее густонаселенных в городе и занимающем лидирующее место по вводу жилья в эксплуатацию.

Оживленный транспортный узел наземного городского транспорта, близость станции метро «Проспект Просвещения» позволяют говорить о ежедневной проходимости 250 000 потенциальных покупателей. Для посетителей в комплексе открыты гипермаркет электроники «Эльдорадо», супермаркет товаров для дома «Строительный двор «Домовой», универмаг одежды Plato, универсам «Патэрсон», книжный супермаркет «Буквоед». Блок развлечений и досуга в комплексе включает в себя шестизальный кинотеатр «Кронверк Синема», бильярдный клуб «Гермес», «Космик Боулинг», зал виртуальных игр и ресторан «Транс-Форс», фудкорт «Ресторанный дворик».



МЕРКУРИЙ

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 27 июня 2003 г.

Адрес: ул. Савушкина, 141

Станция метро: «Старая деревня»

Общая площадь: 96 931 кв. м., в том числе
площадь автостоянки в цокольном этаже 19 084 кв. м.

Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс «Меркурий» - один из крупнейших в Санкт-Петербурге современных центров торговли европейского уровня.

«Меркурий» расположен в Приморском районе - одном из самых перспективных и активно застраиваемых в городе. Здесь проходит трасса, ведущая в курортную зону и страны Скандинавии. Безусловно, это обеспечивает комплексу постоянный приток новых покупателей - как жителей района, так и тех, чьи маршруты загородных поездок пролегают около «Меркурия». В настоящее время в эксплуатацию введены все пять очередей комплекса, в которых работают гипермаркет электроники «М.Видео», спортивный супермаркет «Спортмастер», боулинг-центр «Планета Боулинг», универсам «Патэрсон», мебельный центр «Грэйт», «Адамант», строительный маркет «Домовой», «РИВ ГОШ», восьмизальный мультиплекс сети «Кронверк Синема», фудкорт «Ресторанный дворик», ресторан «Pizza Hut».

В октябре 2004 года в комплексе начал работать «Центр моды». На площади в 4000 кв. м. представлены одежда, обувь и аксессуары ведущих мировых производителей, пользующиеся неизменным спросом у покупателей.

В начале 2005 года комплекс был окончательно введен в эксплуатацию, а его общая площадь составила 96 931 кв. м. «Меркурий» стал одним из самых современных центров торговли и развлечений в Петербурге, отвечающих всем канонам высокого европейского стандарта. Высокотехнологичная инфраструктура (система кондиционирования, лифты, эскалаторы, система безопасности, подземный и наземный паркинг на 1500 мест) делают посещение комплекса комфортным для посетителей.

На сегодняшний день посещаемость ТРК в будние дни в среднем составляет более 22 000 посетителей в день и более 30 000 в выходные дни.



ЗАНЕВСКИЙ КАСКАД

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 25 октября 2003 г.

Адрес: Заневский пр., 67/2

Станция метро: «Ладожская»

Общая площадь: 37 189 кв. м., в том числе
площадь многоярусной автостоянки 9 432 кв.м.

Современный многофункциональный торгово-развлекательный комплекс расположен рядом со станцией метро «Ладожская» и Ладожским вокзалом. Сразу после своего открытия семизэтажный комплекс стал центром притяжения для жителей близлежащих районов.

На первых четырех этажах комплекса расположены универсам «Перекресток», «Компьютерный мир», книжный клуб «Снарк», гипермаркет электроники «М.видео», магазины одежды Forum и обуви «МегаШуэ» и еще более 200 магазинов. На 4 этаже размещён пятизальный кинотеатр «Кронверк Синема» и фуд-корт «Ресторанный дворик», а два последних этажа занимает комфортабельный офисный центр. К зданию комплекса примыкает многоярусная парковка на 300 автомобилей, которая связана со всеми этажами комплекса.



ЗАНЕВСКИЙ КАСКАД 2

Дата открытия: 17 сентября 2005 г.

Адрес: Заневский пр., 71

Станция метро: «Ладожская»

Общая площадь: 12 970 кв. м., в том числе
площадь автостоянки 3 750 кв. м.

Вторая очередь торгово-развлекательного комплекса «Заневский каскад» представляет собой трехэтажный корпус, расположенный рядом с вестибюлем станции метро «Ладожская», непосредственно примыкающим к зданию Ладожского вокзала.

В «Заневском каскаде 2» расположились спортивный супермаркеты Intersport и Nike, парфюмерный магазин «Рив Гош», магазины Sela, Colours & Beauty, Women'secret, R2, Be Free, Zarina и ресторан быстрого питания McDonald's. Широко представлены различные магазины известных обувных торговых марок.

Уникальность комплекса состоит в том, что на крыше организована открытая автомобильная парковка.



ОЗЕРКИ

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 6 марта 2004 г.

Адрес: пр. Энгельса, 120

Станция метро: «Озерки»

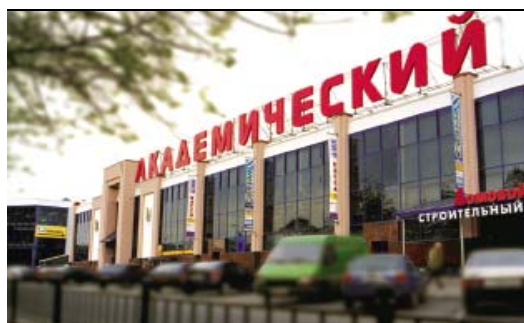
Общая площадь: 15 985 кв. м.

Современный многофункциональный торгово-развлекательный комплекс расположен на пересечении Выборгского шоссе и проспекта Энгельса, возле станции метро «Озерки».

На четырех этажах здания, связанных между собой широкими лестницами, эскалаторами и панорамными лифтами, расположились гипермаркет электроники «Техносила», парфюмерный магазин «Рив Гош», «Центр Кожи и Меха», магазины одежды Forum и обуви «МегаШуэ», джинсовый магазин MegaJeans,

детский магазин «Лукоморье», магазин «Для душа и души», салон сотовой связи «Связной», «Дом Книги», около 120 магазинов промышленных товаров, кафе-бары. На верхнем этаже открыт фуд-корт «Ресторанный дворик», бары и панорамный ресторан с видом на Суздальские озера.

Количество мест на бесплатной парковке – 200.



АКАДЕМИЧЕСКИЙ

Торговый комплекс

Дата открытия: 1 декабря 2002 г.

Адрес: Гражданский пр., 41А

Станция метро: «Академическая»

Общая площадь: 28 137 кв. м.

Современный торгово-развлекательный центр «Академический» был введен в эксплуатацию в декабре 2002 года.

Три этажа торговых площадей связывают между собой широкие лестницы, эскалаторы и лифты. Просторный атриум, зоны отдыха и развлечений, бары, ресторан быстрого питания McDonald's позволяют покупателю получить приятное впечатление от посещения комплекса. На 1 и 2 этажах работают магазины, торгующие одеждой, обувью и аксессуарами, супермаркет электроники «Эльдорадо», магазин детской одежды Orchestra, обувной супермаркет «Обувь-ШОК», магазин «Для душа и души», магазины сотовых телефонов «Цифроград» и «Связар», отделение «ПетроАэробанка» и фитнес-клуб Sport Life, а в цокольном этаже расположился супермаркет товаров для дома «Домовой», магазин для ценителей музыки и кино KDK Records.

Количество мест на бесплатной охраняемой парковке – 400.



НЕВСКИЙ

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 17 ноября 2001 г.

Адрес: пр. Большевиков, 18

Станция метро: «Ул. Дыбенко»

Общая площадь: 13 011 кв. м.

Единственный в Невском районе Санкт-Петербурга современный многофункциональный торговый центр. Уже сегодня «Невский» по праву называют еще и культурно-развлекательным центром одного из наиболее густонаселенных районов города.

В настоящее время в комплексе располагается 234 магазина, «Л'Этуаль», ресторан, ночной клуб «Патифон», детская комната, салон красоты, а также новый современный спортивный клуб сети Sport Life. В перспективе дальнейшего развития комплекса – строительство современного культурно-развлекательного центра (площадь - 35 000 кв. м.), который будет соединен с торговым комплексом галереей.

В третьем квартале 2006 года откроется вторая очередь комплекса, в которой для посетителей будут работать супермаркет товаров для дома «Домовой» (5 000 кв. м.), электронный и продуктовый супермаркеты, а развлекательный блок будет расширен за счет многозального кинотеатра и боулинга.

**БАЛТИЙСКИЙ**

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 16 октября 2000 г.

Адрес: В.О., Большой пр., 68

Общая площадь: 12 096 кв. м.

Торговый комплекс «Балтийский» разместился в здании бывшего ресторанного комплекса.

В настоящее время в трехэтажном здании расположились магазины стильной одежды и обуви, детский магазин «Кроха», книжный клуб «Снарк», фирменный магазин «Союз», fashion-cafe NEO.

В 2002 году в комплексе открылся двухзальный кинотеатр NEO, который стал первым в сети мультиплексов «Кронверк Синема».

Количество магазинов – 230. Крупнейший атриум в Санкт-Петербурге - 500 кв. м. Количество мест на бесплатной парковке – 200.

**АЭРОДРОМ**

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 14 марта 1998 г.

Адрес: пр. Испытателей, 11

Станция метро: «Пионерская»

Общая площадь: 7 284 кв. м.

Торгово-развлекательный центр, включающий в себя ночной клуб «Аэродром», «Аут-бар», целый ряд магазинов промышленных товаров, парфюмерный магазин «Рив Гош», косметический салон и многое другое. В настоящий момент «Аэродром» является одним из самых популярных торговых объектов, расположенных рядом со станцией метро «Пионерская».

В ходе работ большое внимание было уделено благоустройству прилегающей территории и организации пешеходных переходов.

Количество магазинов – 130. Количество мест на бесплатных парковках – 300.

**БАЛКАНСКИЙ**

Торгово-развлекательный комплекс

Дата открытия: 12 апреля 1994 г.

Адрес: Балканская пл., 5

Станция метро: «Купчино»

Общая площадь: 40 122 кв. м.

За прошедшие с момента открытия двенадцать лет комплекс приобрел огромное количество постоянных посетителей, стал известен во всем городе, и все эти годы «Балканский» развивался, укрупнялся, преображал свои торговые павильоны.

Самыми значительными торговыми объектами комплекса стали центральный корпус, который получил название «Пассаж», и магазин товаров для дома и ремонта «Домовой», который в настоящее время работает в формате супермаркета. Весной 2003 года были закончены работы по реконструкции «Кубика», который приобрел новый облик и получил современное оснащение.

В январе 2004 года был открыт торговый дом «Пирамида», который расположился на месте бывшего корпуса «Е» - на месте одноэтажного корпуса выросло трехэтажное здание, фасады которого сплошь

закрыты стеклом. Торговая площадь корпуса после завершения работ составила около 6 000 кв. м.

Весной того же года комплекс на Балканской площади стал представлять собой полнопрофильный многофункциональный центр торговли и развлечений - на территории открылся центр «Вернисаж» общей площадью более 11 000 кв. м., на которой разместился многозальный кинотеатр «Кронверк Синема», зал игровых автоматов «Джекпот» и несколько кафе. Здесь же открылся универсам «Патэрсон». Новый корпус составил единое целое с центральным зданием «Балканского» - посетители могут переходить в него по стеклянной галерее.

Одновременно с постройкой «Вернисажа» началась полная внешняя и внутренняя реконструкция «Пассажа», после окончания которой в начале осени 2004 года корпус приобрел совершенно новый вид, а внутренние помещения были полностью переоборудованы.



КОНТИНЕНТ

Торгово-развлекательный комплекс

Открытие: 4 марта 2006 г.

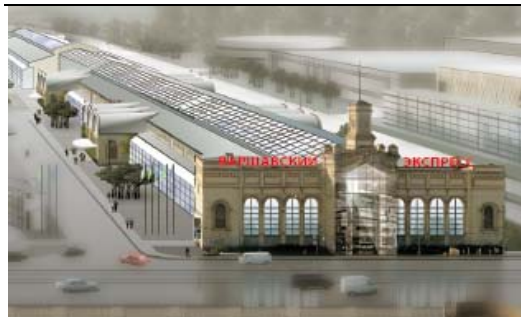
Адрес: пр. Стачек / ул. Маршала Казакова

Общая площадь: 69 754 кв. м., в том числе площадь многоярусной автостоянки 10 309 кв. м.

В основу организации внутреннего пространства комплекса был положен принцип мола. Главной особенностью планировки интерьера станет центральная внутренняя улица, по обе стороны от которой расположатся магазины и разнообразные места для отдыха и развлечений.

Оригинальная архитектура и современный дизайн спроектированного здания был во многом определен треугольной формой территории, на которой расположится комплекс. Декорированные зеркальным стеклом стены «Континента» расходятся лучами от перекрестка, что придает комплексу вид, напоминающий очертаниями фантастический корабль, устремленный в пространство.

На каждом этаже предусмотрены зоны отдыха, кафе и бары. Панорамные лифты, эскалаторы и лестницы позволят посетителям быстро и удобно перемещаться по этажам «Континента».



ВАРШАВСКИЙ ЭКСПРЕСС

Торгово-развлекательный комплекс

Открытие: 6 апреля 2006 г.

Адрес: наб. Обводного канала, 118

Общая площадь: 35 943 кв. м.

Уникальность комплекса состоит в том, что он разместится в исторически сложившемся центре города, в здании реконструированного Варшавского вокзала.

В настоящее время работы по реконструкции здания вокзала завершены. Комплекс готовится к открытию. В ходе работ полностью сохранены исторические фасады здания вокзала, передающие архитектурный стиль эпохи, в которую оно было построено.

Сохранение архитектурного памятника в его исторической достоверности подразумевает акцент на эстетике и конструктивной мощи, - именно этими особенностями определяется внешний облик комплекса, который реконструировался по проекту итальянского архитектора Джованни Бартоли. В планировке комплекса и внутреннем дизайне был использован опыт возведения современных многофункциональных центров, но все новаторские идеи гармонично вписаны в исторические интерьеры здания.

Важным фактором, который придает «Варшавскому экспрессу» привлекательность в глазах горожан, является тот факт, что в концепции развития прилегающих территорий предусмотрено соединение Измайловского и Новоизмайловского проспектов, которые образуют еще одну центральную магистраль.

5.2. Оценка рыночной стоимости торгово-развлекательных комплексов.

Таблица 7. Оценка рыночной стоимости действующих торгово-развлекательных комплексов Холдинга на 15.03.2006.

№	Торговые комплексы	Общ. пл., кв.м.	Дата ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость А, долл. США			Дата оценки	Стоимость долл. за кв.м. без НДС
				А	Б	В		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Балканский, в т. ч.:	40 123						
	- литеры Б и В-реконстр.	10 856	1997-98	13 700 000			21/10/04	1 262
	- литера Е «Пирамида»	5 736	24.12.2003		7 700 000		01/11/05	1 342
	- литера И «Кубик»	5 329	24.12.2003		6 500 000		20/01/05	1 220
	- литера О «Вернисаж»	13 035	19.07.2004		18 100 000		07/02/05	1 389
	- другие сооружения	5 166	1998-2000			4 649 670		900
2	Аэродром	7 284	14.03.1998			7 648 200		1 050
3	Балтийский	12 096	14.10.2000	13 400 000			24/10/03	1 108
4	Невский	13 011	03.08.2001	12 300 000			31/10/03	945
5	Академический	28 137	04.11.2002	28 400 000			16/11/04	1 009
6	Грейт 1	13 963	04.11.2002	14 900 000			31/05/05	1 067
7	Меркурий	77 847	11.06.2003 - 07.02.2005	62 771 273			13/10/05	806
	Автостоянка в цокольном этаже	19 084		4 771 100				250
8	Заневский каскад	27 757	07.10.2003		32 187 308		27/05/05	1 160
	Многоярусная автостоянка	9 432			3 112 692			330
9	Норд - без площади «ОРС» 4 903 кв.м.	49 510	10.10.2003 - 14.07.2004			51 985 500		1 050
	Многоярусная автостоянка	13 031				4 235 010		325
10	Озерки	15 985	12.02.2004	17 000 000			08/07/04	1 063
11	Грейт 2 - без площади «СПЭМЗ» 2 746 кв.м.	10 753	07.04.2004		13 000 000		20/04/05	1 209
12	Заневский каскад 2	9 220	14.10.2005			10 602 885		1 150
	Автостоянка на крыше и рампа	3 750				1 218 750		325
13	Континент (помещения)	59 252	01.03.2006			59 251 500		1 000
	Многоярусная автостоянка	10 067				3 271 905		325
14	Варшавский вокзал - реконструкция	33 364	31.03.2006			40 036 560		1 200
Подитог (1-14)		453 666		167 242 373	80 600 000	182 899 980		949
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ТК в ЭКСПЛУАТАЦИИ (ИТОГО)					430 742 353			

Оценка рыночной стоимости торговых комплексов Холдинга «Адамант» приводится по:

- А - по оценке ООО «Коллиерс Интернешнл» без НДС;
- Б – по оценке ООО «Балт-Аудит-Эксперт» без НДС;
- В - по аналогии - из расчета 900-1050 долл. за кв. м. без НДС.

5.3. Производственное и строительное направления бизнеса

Производство и строительство является важнейшим направлением развития Холдинга «Адамант».

Производственные и строительные фирмы, входящие в структуру холдинговой компании «Адамант», занимают в своих отраслях лидирующие позиции. Достичь и сохранить их холдингу удалось благодаря значительным финансовым вложениям в создание по-настоящему современной производственной базы европейского уровня, использованию самых передовых технологий и только высококачественного импортного и отечественного сырья, материалов, комплектующих. Важную роль в достижении успеха играют сотрудники, чьи высокие профессиональные и личные качества позволяют добиваться высоких результатов.

Строительный блок

Строительная компания ЗАО «Адамант»

ЗАО «Адамант» включает в себя ряд подразделений, занятых организацией и управлением строительства объектов, входящих в структуру холдинга.

В структуру ЗАО «Адамант» входит Управление перспективного развития, общестроительное управление, управление инвестиционных проектов, управление капитального строительства, управление инженерного обеспечения.

Важно отметить, что одной из задач компании ЗАО «Адамант» является развитие строительного направления холдинга, включающее в себя поиск перспективных мест застройки и оформление прав на их застройку в государственных органах.

Общестроительное управление «Адамант-Строй»

Общестроительное управление «Адамант-Строй», являясь генподрядной организацией, осуществляет строительство «под ключ» торговых комплексов, ресторанов, клубов, спортивно-развлекательных центров, кинотеатров и производственных зданий, соответствующих европейскому уровню.

Основную специализацию компании «Адамант-Строй» составляет монтаж наружных и внутренних сетей, коммуникаций, внутренние и наружные санитарно-технические работы, внутренняя отделка зданий, благоустройство прилегающих территорий. Компания осуществляет монтаж металлостроительных конструкций, проводит кровельные работы различной сложности, производит весь спектр ремонтных и ремонтно-реставрационных работ, то есть ведет широкий спектр строительной деятельности.

Строительное управление 52

СУ-52 отсчитывает начало своей деятельности в холдинге «Адамант» с 2000 г., а сама фирма была образована в 1998 г. Основная специализация строительного управления – выполнение полного нулевого цикла строительных работ, фундаментные работы, монолитное строительство, возведение каркаса здания и устройство монолитной кладки.

Практически все торгово-развлекательные комплексы холдинга Адамант строились при непосредственном участии СУ-52.

Завод «Молодой ударник» (производство раствора и бетона)

Старейшее в Санкт-Петербурге ОАО «Завод «Молодой Ударник» является одним из предприятий Северо-Западного региона, производящих и поставляющих фундаментные блоки, бетон и раствор. С момента своего основания завод принимал участие практически во всех крупных проектах городского строительства

С 1999 года завод входит в холдинговую компанию «Адамант». «Завод «Молодой Ударник», являясь одной из ведущих фирм в Санкт-Петербурге по производству товарного бетона и раствора различных марок, обладает мощной и современной базой для выпуска высококачественной продукции, столь необходимой в строительстве.

Потребителями выпускаемой заводом продукции, кроме Холдинга «Адамант», являются также крупные строительные организации Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Круглосуточная работа, применение как отечественных, так и импортных материалов, гибкая система скидок, индивидуальный подход к каждому заказчику - все это позволят предприятию успешно конкурировать на рынке стройиндустрии Северо-Западного региона.

Проектное бюро «Адамант-проект»

Проектное бюро «Адамант-проект» является одним из ключевых подразделений холдинга Адамант.

Сегодня бюро осуществляет комплексное проектирование торговых, культурно-развлекательных, промышленных и жилых объектов на стадиях предпроектных предложений, проектов и «рабочих проектов». Важнейшей особенностью является способность к разработке крупных комплексных проектов. Помимо работы над проектами торгово-развлекательных комплексов, «Адамант-Строй» принимал участие в проектировании реконструкции Сенной площади, Варшавского вокзала, заводов им. Свердлова и Молодой ударник, а так же гостиничных и многофункциональных комплексов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Во всех этих проектах, компания выступала не только как субпроектировщик, но и генеральный проектировщик. Все ведущие специалисты имеют квалификационные аттестаты.

Бюро выполняет проектные работы любой сложности: архитектурные решения, генеральный план и транспорт, конструктивные решения, технологические решения, решения по инженерному обеспечению, организация строительства, сметная документация, авторский надзор за строительством и многое другое.

*Производственный блок*Завод металлопластиковых и алюминиевых конструкций «ЕвроСтройСтандарт»

Завод металлопластиковых и алюминиевых конструкций «ЕвроСтройСтандарт» основан в 1994 г. и является одним из крупнейших производственных предприятий в Северо-Западном регионе, осуществляющим фасадные работы «под ключ». Завод предлагает услуги по изготовлению и монтажу оконных, дверных и фасадных конструкций, зимних садов, оранжерей, торговых павильонов, зенитных фонарей, светопрозрачных куполов. Мощная производственная база позволяет создавать металлопластиковые конструкции любых размеров и разнообразных форм, которые соответствуют самым высоким стандартам качества и надежности. На производстве используются только высококачественные комплектующие: профильные ПВХ системы RENAU, фасадные системы SHUCCO и ТАТПРОФ, фурнитура ROTO. Цеха оснащены оборудованием немецкой фирмы ROTOX, позволяющем производить конструкции любой сложности.

Более подробную информацию о заводе можно найти по сайте www.ess.spb.ru.

Завод порошковой окраски металла «New Technologies»

В 2004 г. в структуре завода металлопластиковых и алюминиевых конструкций «ЕвроСтройСтандарт» начало свою работу подразделение по порошковой окраске металлических конструкций – предприятие «New Technologies».

Для нового производства было закуплено самое совершенное оборудование: автоматизированная линия последнего поколения, не имеющая аналогов в России. Пилотный проект компании «SCS Finishing AB» (Швеция) - признанного лидера в области технологий порошкового покрытия металлов в Западной Европе. Впервые в России весь технологический процесс порошковой окраски металлов производится на полностью автоматизированной линии, при минимальном участии людей.

Более подробную информацию о заводе можно найти на сайте www.okpacka.com.

Завод по производству стеклопакетов «Невские Витражи»

Завод «Невские витражи» производит высококачественные стеклопакеты любой сложности. Имя компании широко известно на строительном рынке Санкт-Петербурга – объемы внешних поставок продукции завода достигают 40 тыс. кв. метров в год.

Стеклопакеты производства «Невских витражей» широко используют крупные поставщики оконных блоков и витражей – «ЕвроСтройСтандарт», «Виндоорс», «Панорама», «Окна от природы», «Стеклов», «Форте», «Окна Чесмы», «Окна Века», «Праймер» и многие другие. Высокотехнологичное оборудование позволяет быстро и качественно производить сборку стеклопакетов любой сложности и обеспечивать изделиям длительный срок эксплуатации.

Предприятие «ВентПрофСистема» (системы кондиционирования и вентиляции)

ООО «ВентПрофСистема» создано в июне 2001 года. Коллектив предприятия был сформирован из специалистов с большим опытом работы в области проектирования, монтажа и пусконаладочных работ инженерных систем. Структура фирмы позволяет выполнять работы «под ключ» - от разработки технического задания на стадии проектирования системы, до изготовления, монтажа, пуско-наладки оборудования, а также гарантийное и сервисное обслуживание инженерных систем.

ООО «ВентПрофСистема» обеспечивает решение практических задач техники кондиционирования и вентиляции, в том числе: проектирование и монтаж внутренних инженерных систем зданий, систем противодымной защиты зданий и сооружений, систем аспирации, блоки автоматического управления, поставка, монтаж, запуск и наладка оборудования, гарантийное и сервисное обслуживание.

Предприятие использует оборудование ведущих мировых фирм в области климатотехники и известных российских производителей. «ВентПрофСистема» является официальным торговым партнером фирмы REMAK, AIRWELL, ROSENBERG при решении задач кондиционирования воздуха широко используется оборудование фирм KORF, FUJITSU, DAIKIN, MITSUBISHI, PANASONIC, KANALFLAKT, OSTBERG и других известных производителей вентиляционной техники.

Производственно-монтажная фирма «Фагел»

ООО «Фагел» работает на рынке специализированных услуг по периметровым системам и автоматике с 1997 года, осуществляя комплексные поставки, монтаж и сервисное обслуживание автоматических подъемно-секционных и роллерных ворот, шлагбаумов, турникетов, автоматических тамбурных дверей, специализированной автоматики для ворот, систем контроля доступа.

Имея свою производственную базу, ООО «Фагел» занимается изготовлением распашных и откатных ворот, ограждений и других металлоконструкций под заказ.

Мебельное производство «Plaza Real»

Мебельное производство «Plaza Real» создано в сентябре 2000 г.. Решение о создании собственного производства холдинг «Адамант» принял после 9 лет розничной торговли на мебельном рынке. «Адамант» одним из первых в регионе начинал работу с мебельными фирмами Европы, поэтому за годы работы был накоплен бесценный опыт, умение отличать качественную мебель, удобную в сборке, доставке, эксплуатации. Занимаясь продажами и досконально зная спрос населения на мебельную продукцию, холдинг открыл производство кухонной мебели. Продукция мебельного производства признана экспертами мебельного рынка и соответствует всем требованиям европейского стандарта.

Главные принципы работы «Plaza Real» - высокий уровень сервиса и безупречное обслуживание. Гибкая ценовая политика, высокое качество продукции и отсутствие посредников позволяет увеличивать продажи как в Санкт-Петербурге, так и в других городах России.

Политика предприятия направлена на поддержание оптимального соотношения между функциональностью, сервисом и ценой при высоком уровне дизайна. На каждом этапе производства продукция проходит жесткий контроль качества, что позволяет предложить клиентам гарантийное и постгарантийное обслуживание реализованной мебели. На каждый комплект мебели «Plaza Real» предоставляет полный пакет технической документации; на всю выпускаемую продукцию имеется полный пакет лицензий и сертификатов.

«Plaza Real» реализует свою продукцию через сеть розничных магазинов для интерьера в Санкт-Петербурге и широкую, активно развивающуюся систему бизнес партнерства в более чем 50 городах во всех регионах России. Более 20 дилеров представляют продукцию компании в Москве, где действуют постоянное представительство и склад, расположенный на МКАД.

Таблица 8. Оценка основных объектов производственного и офисного назначения принадлежащих холдингу «Адамант» по состоянию на 15 февраля 2006 г.

№ п/п	Объекты	Общ. S, м2	Рыночная стоимость А	Рыночная стоимо-сть Б	Дата оценки	Стоимость за м2 без НДС
1	2	3	4	5	6	7
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ						
1	“Завод им Свердлова”(Промыш-ленно-литейный комплекс), в т. ч.:	46 368	14 000 000			302
	- офисные помещения	5 079	4 750 000		14.02.06	935
	- действующие производ-ственно-складские помещения	15 707	6 750 000		14.02.06	430
	- недействующие и прочие поме-щения	25 582	2 500 000		14.02.06	98
2	“Завод Молодой Ударник” (Глухоозёрское шоссе), в т. ч.:	17 081		5 305 600		311
	- офисные помещения	1 711		1 454 520		850
	- производственные и технические помещения	4 064		1 625 480		400
	- складские помещения	10 950		2 190 000		200
	- прочие помещения	356		35 600		100
3	“Шоссе Революции”, в т. ч.:	10 809		3 754 110		347
	- офисные помещения	930		790 500		850
	- производственные и технические помещения	6 586		1 975 680		300
	- складские помещения	3 293		987 930		300
Подитог (Производство)		74 257	14 000 000	9 059 710	х	311
			23 059 710			
ОФИСНЫЕ И ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ						
4	Торгово-офисный комплекс “Океан”	5 271	14 070 000		17.08.04	2 669
5	Офисный комплекс “Мойка 72-78”	2 860		7 500 000		2 623
6	“Интерьер-клуб” (Большой пр. П.С., д. 44 и 35В)	461		1 350 000		2 928
Подитог (Производство)		8 592	14 070 000	8 850 000		2 668
			22 920 000			
ИТОГО (Производственные, торговые и офис-ные площади)		82 849	45 979 710		х	х

А - по оценке ООО «Балт-Аудит-Эксперт» без НДС; Б - по аналогии.

Источник: «Адамант»

5.4. Направление торговля и услуги

В структуру холдинга «Адамант» входят рестораны, клубы, сеть кафе с собственным кондитерским производством, салоны красоты, рекламное и туристическое агентство, медицинская клиника.

Часть этих предприятий создана для того, чтобы максимально удовлетворить запросы постоянных покупателей, клиентов магазинов и других предприятий, входящих в холдинговую компанию. Другая часть, ориентированная на сегмент «бизнес для бизнеса», кроме работы со сторонними заказчиками, оказывает действенную помощь и предприятиям, входящим в Холдинг «Адамант».

Торговый дом «Адамант»

В состав Холдинга «Адамант» входит сеть из пяти магазинов розничной торговли, общей площадью порядка 5,5 тыс. кв. метров. Как найти дорогу в «Адамант» знает, пожалуй, каждый житель Санкт-Петербурга - практически все магазины расположены вблизи от станций метрополитена. Светильники, корпусная мебель и кухонная мебель, сантехника, кафель, текстиль и необходимые детали интерьера - десятки тысяч наименований. Правильно распланированные и оформленные интерьеры и регулярное обновление товаров привлекают сюда покупателей.

Сеть магазинов «Строительный двор «Домовой»

В настоящее время сеть насчитывает четыре магазина общей площадью 17 000 квадратных метров и предлагает своим покупателям полный ассортимент товаров для строительства, ремонта и обустройства интерьеров — от сухих смесей и красок до деревянного и пластикового погонажа, от электро- и бензоинструмента до садового инвентаря и спецодежды, от сантехники и коммуникационных систем до напольных покрытий и обоев. Все магазины сети входят в состав крупных торговых комплексов, расположенных у станций метро и транспортных узлов города.

Мебельный центр «Грейт»

Мебельный центр «Грейт» является самым крупным в С-Петербурге. - 46 000 кв.м.

Для посетителей свои двери «Грейт» торжественно распахнул 12 декабря 2002 года. Более 200 арендаторов разместили свои товары в центре. Это импортная и отечественная мягкая и корпусная мебель, светильники, элитная сантехника, часы, бытовая техника, постельное белье и посуда.

Для посетителей открыты магазин мебели и светильников «Адамант», мебельные салоны от предприятий-производителей «ШАТУРА-МЕБЕЛЬ», «ПАРАДИЗ», «ГИКОН», «ЭТАЛОН», сантехнический салон «ВАНБАСС», зеркальное производство «ГУРОВ и К.», и многие другие. Кроме того, в центре представлен комплекс культурно-бытовых услуг для посетителей.

Сегодня центр принимает до 250 000 покупателей в день.

Сеть французских кондитерских «Онтромэ»

В настоящее время сеть насчитывает восемь кафе-кондитерских в разных районах города.

«Онтромэ» в переводе с французского – «десерт на бисквите». Оригинальная французская технология приготовления десерта на бисквите легла в основу производства сети кондитерских «Онтромэ». Мастера кондитерского искусства изготавливают пирожные и десерты по традиционным французским рецептам. Известный кондитер, директор Высшей Кулинарной Французской Школы Ролан Белье в течение года обучал специалистов «Онтромэ» искусству приготовления десертов.

Развлекательный комплекс PLAZA

Комплекс является одним из самых посещаемых и престижных мест отдыха в Санкт-Петербурге. Клуб PLAZA получил премии «Лучший ночной клуб года» за 2000 и 2001 год в рамках московской независимой премии по итогам конкурса «Night Life Awards».

Успех во многом определяется концертными мероприятиями. За два года здесь выступили более 180 артистов российской и зарубежной эстрады: «BONEY M», «SHAFT», «LONDON BEAT», «OTTAWAN», «DJ DADO» и многие другие.

Ресторан «Адамант»

Уютные и камерные залы ресторана «АДАМАНТ» расположены анфиладой вдоль набережной реки Мойки. Исторический центр города, прекрасный вид из окон на Мойку и Исаакиевскую площадь, изысканная кухня и безупречное обслуживание привлекают сюда деловых людей, романтически настроенные пары и веселые компании.

Ресторан «Валхалл»

Ресторан находится в самом центре Санкт-Петербурга. Интерьер ресторана выполнен в скандинавском стиле, об этом говорит само название – «рай для викингов».

Благодаря удобному расположению, ресторан является идеальным местом для проведения бизнес-ланчей и встреч с иностранными партнерами. 4 зала на 120 мест, 2 бара и летняя терраса на 80 мест на Малой Конюшенной позволяют посетителям выбрать зал, соответствующий настроению.

Рекламное агентство «Реклама Центр»

Компания работает на рынке рекламы с 2000 г. и является рекламным агентством полного цикла. Основное направление работы - размещение рекламных материалов заказчиков на собственных рекламоносителях: мегасайтах, щитах и динамических стеллах, тумбах, лайтбоксах city-формата и магистральных щитах.. Общая площадь рекламных носителей в распоряжении компании составляет порядка 20 000 кв. м.

«Адамант-Мультимедиа»

Основанная в октябре 2000 года, компания является разработчиком высокотехнологичной инструментальной базы для создания современных компьютерных и видеоигр, мультимедиа-приложений, 3D-презентаций и анимационных фильмов, отвечающих последним требованиям игровой индустрии и компьютерной графики. В компании работают талантливые программисты, дизайнеры, художники, аниматоры, имеющие большой профессиональный опыт и огромный творческий потенциал. На данный момент завершен первый проект - игра Utopia-City, и еще 4 игровых проекта находятся в разработке (Liquidator, Utopia-Industrial, 1171 и Caravan). Эти игры разрабатываются для PC и Microsoft XBOX, а в ближайшее время планируется экспортировать их на платформу Sony PlayStation 2.

Американская Клиника

Предлагает Петербуржцам и туристам новые возможности для улучшения здоровья. В 1993 году Американская Клиника стала первым в Петербурге частным медицинским учреждением, где принимали западные врачи, применялись только проверенные мировой медициной препараты, практиковались высокие стандарты обслуживания пациентов.

6. Инвестиционные проекты

В 2006 году Холдингом намечено строительство торгового центра «Невский атриум», сдача ТРК «Невский-2», открытие торгово-офисного центра «Тауэр» на Балканской площади и строительство торгового комплекса «Новое Девятикино».



НЕВСКИЙ АТРИУМ

Торговый центр

Открытие: сентябрь 2006 г.

Адрес: Невский пр., 71

Общая площадь: 8 900 кв. м.

«Невский Атриум» расположен в самом сердце города, на пересечении Невского проспекта и улицы Марата. Здание хорошо знакомо всем без исключения жителям города - на первом этаже расположен вестибюль станции метро «Маяковская».

К открытию фасад здания вернет себе свой исторический облик, восстановленный по эскизам XIX века, а внутренние интерьеры будут решены в современном стиле. Торговый центр будет иметь два основных входа, расположенных рядом с арками станции метро.

Войдя в здание, посетители окажутся в атриуме, пронзающем все этажи центра и освещенном в дневное время естественным образом - купол атриума выполнен из стекла. Основное сообщение между этажами будет организовано посредством двух панорамных лифтов и эскалаторов, а в центре атриума внимание посетителей привлечет небольшой фонтан.

Торговые галереи на этажах с первого по четвертый будут заняты магазинами одежды, обуви и аксессуаров всемирно известных брендов, а на пятом этаже разместится ресторан «Невский». Кроме того, в центре будут работать несколько кафе.



ТАУЭР

Торгово-офисный центр

Открытие: июль 2006 г.

Адрес: Балканская пл., 5 (ТРК «Балканский»)

Общая площадь: около 7 918 кв. м.

Будущий корпус в проекте представляет из себя трех-девятиэтажное здание, в первых трех этажах которого расположатся торговые площади, а башня будет отдана под различные офисные помещения. Корпус будет соединен с «Пассажем» (центральный корпус ТРК «Балканский») переходной галереей по второму этажу.



НЕВСКИЙ 2

Культурно-досуговый комплекс

Открытие: июль 2006 г.

Адрес: пр. Большевиков, 18

Станция метро: «Ул. Дыбенко»

Общая площадь: 36 964 кв. м., в том числе площадь крытой автостоянки 10 400 кв. м.

«Невский 2» - это вторая очередь торгово-развлекательного комплекса, который успешно работает у станции метро «Улица Дыбенко» уже на протяжении трех лет.

С вводом в эксплуатацию 2-ой очереди посетители комплекса получают весь спектр услуг - ведь в «Невском» откроются супермаркет товаров для дома «Домовой» (5 000 кв. м.), электронный и продуктовый супермаркеты, а развлекательный блок будет расширен за счет многозального кинотеатра и боулинга.

После реализации проекта торгово-развлекательный комплекс «Невский» приобретет новое качество и еще более упрочит свои позиции на рынке торговли и развлечений Невского района Петербурга.



НОВОЕ ДЕВЯТКИНО

Торговый комплекс

Открытие: 2006 г.

Адрес: пос. Новое Девяткино, Токсовское ш., кв. 1А

Общая площадь: 14 200 кв. м.

Участок строительства комплекса расположен на шоссе Санкт-Петербург - Токсово, крупной транспортной магистрали, соединяющей Петербург с зонами отдыха горожан (Токсово, Кавголово, Васкелово, Сосново, озера Вуоксы), а также с крупнейшими дачными поселками Ленинградской области.

Новое Девяткино - это «молодой» жилой массив, на территории которого проживает более 30 000 петербуржцев, а в ближайшие пять лет это число увеличится вдвое.

В одно-двухэтажном здании комплекса расположатся продовольственный супермаркет, строительный супермаркет, где также будут представлены товары для загородного дома и сада, галерея промышленных товаров, салон красоты, кафе и многое другое.

В перспективных планах Холдинга – строительство многофункционального комплекса на Комендантской площади «Командор» (2007 год), и «Пулковский» (2008 год).



КОМАНДОР

Многофункциональный комплекс

Открытие: 2 квартал 2007 г.

Адрес: Коменданская пл.

Станция метро: «Коменданская пл.»

Общая площадь: около 47 086 кв. м.

Торгово-развлекательный комплекс «Командор» - яркий пример нестандартного комплексного подхода в организации бизнеса. Комплекс будет размещен на Комендантской площади с использованием подземного и надземного пространства - он будет соединен подземным пешеходными переходами с вестибюлем станции метро и остановками наземного транспорта (станция метро «Комендантский проспект» была запущена в эксплуатацию 2-го апреля 2005 г.).

В проекте «Командор» представляет собой семиэтажное здание с подземными парковками на 4-х уровнях. Внутренняя планировка предполагает в надземной части здания несколько уровней с торговыми залами, кинокомплексом (5 залов) и боулингом.

**ПУЛКОВСКИЙ**

Многофункциональный комплекс

Открытие: 2008 г.

Адрес: Пулковское ш. / Дунайский пр.

Станции метро: «Звездная», «Московская»

Общая площадь: 85 000 кв.м.

Участок строительства расположен на юге Санкт-Петербурга, в Московском районе, в микрорайоне Средней рогатки, на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта, на въезде в город со стороны Москвы и аэропорта «Пулково».

Микрорайон Средней рогатки формирует южную часть Московского района. Центральная, осевая магистраль района (Московский проспект) соединяет федеральную трассу «Россия» с центром города (Сенная площадь).

Будущая кольцевая автодорога пересечет Пулковское шоссе южнее комплекса на расстоянии около 1 км.

Жилые кварталы расположены от участка на северо-запад на расстоянии 0,4 км, на юго-восток 0,2 км. В ближайших районах города ведется активное жилищное строительство.

Площадь победы (южный въезд в Санкт-Петербург) расположена в 1,2 км от участка на север по Пулковскому шоссе.

На противоположной стороне Пулковского шоссе (в направлении на Москвы), Здесь планируется строительство четырех отдельно стоящих торговых сооружений с автостоянками общей площадью 54 Га. Функциональный состав комплекса:

1. Гостиница 4 звездная на 350 номеров с конференц-залом на 3 500 мест (22 800 кв. м.).
2. Бизнес-центр (30 000 кв. м.).
3. Подземная стоянка (6 750 кв. м.)

В стадии разработки проекта находятся ТРК «Байконурский», «Фучика», «Осиновая Роща», «Шушары».

**БАЙКОНУРСКИЙ**

Торговый комплекс

Открытие: 2 квартал 2007 г.

Адрес: бывший Комендантский аэродром, кв. 5Г

Общая площадь: 42 500 кв. м. в том числе площадь автостоянки 10 000 кв.м.

Торговый комплекс «Байконурский» будет расположен в Приморском районе на участке, ограниченном Байконурской улицей, проспектом Сизова и Богатырским проспектом (бывший Комендантский аэродром).

В настоящий момент Приморский район, население которого составляет около 400 тыс. чел., является лидером по сдаче новых жилых домов.

В здании комплекса будут расположены продовольственный супермаркет, супермаркет товаров для дома «Домовой», супермаркет бытовой техники, а также кафе и рестораны, кинотеатр на 8 залов, бильярд, галерея магазинов одежды и обуви.

Около комплекса будет оборудована автостоянка на 300-350 мест, а на прилегающей территории проведено озеленение.



ТРК на УЛ. ФУЧИКА

Торгово-развлекательный комплекс

Открытие: 2007 г.

Адрес: Бухарестская ул. / ул. Фучика

Общая площадь: 16 435 кв. м.

Комплекс будет расположен на пересечении Бухарестской улицы и улицы Фучика, в микрорайоне Купчино, который в настоящее время является одним из самых густонаселенных в городе. По оценкам специалистов, численность населения Фрунзенского района в этом году составит 405 тыс. человек, причем практически весь прирост числа жителей будет обеспечиваться за счет микрорайона Купчино.

В состав будущего развлекательного комплекса войдут 8 зальный кинотеатр, боулинг, бильярд, зал детских игровых автоматов, фитнес-клуб с бассейном, а также фуд-корт и несколько кафе.

В планах развития города - открытие на улице Фучика станции метрополитена «Международная» (будущая Купчинско-Приморская линия), которое возможно произойдет уже в 2008 году.



ОСИНОВАЯ РОЩА

Торгово-развлекательный комплекс

Открытие: 2007-2009 гг.

Адрес: пос. Парголово, Выборгское ш. / КАД

Общая площадь:

1-я очередь 35 000 кв. м. (2007 г.),

2-я очередь 132 300 кв. м. (2009 г.)

Многофункциональный комплекс «Осиновая роща» будет построен в поселке Парголово, на пересечении Выборгского шоссе и кольцевой автодороги. Оригинальность проекта состоит в том, что фактически он будет представлять из себя три отдельные зоны, соединенные между собой автомобильно-пешеходными виадуками, строительство которых уже ведется. Кроме того, комплекс будет соединен с шоссе и КАД многочисленными дорожными развязками.

Одним из крупнейших магазинов, расположенных на территории комплекса, станет гипермаркет строительных товаров, товаров для сада Максидом.

Остальные здания «Осиновой рощи» спроектированы по принципу молла - 1-2-этажные галереи с разнообразными магазинами, кафе, развлекательными блоками. Отличительной особенностью комплекса станет крытый каток, который будет принимать посетителей круглый год.

Район Парголово - Осиновая роща в настоящий момент можно назвать перспективным для коммерческого строительства - в близлежащих населенных пунктах Юкки и Порошкино построены элитные коттеджные поселки. Также недалеко от будущего комплекса будут построены логистический центр (инвестор - Промышленно-строительный банк) и IKEA (второй гипермаркет в Петербурге).



ШУШАРЫ

Многофункциональный комплекс

Открытие: Идёт проектирование, планируется на 2010 г.

Адрес: пос. Шушары, Московское ш.

Общая площадь: 124 500 кв. м.

Участок строительства расположен вдоль федеральной трассы Санкт-Петербург - Москва, недалеко от пересечения с кольцевой автодорогой, часть которой будет открыта в 2005 году.

Территория будущего многофункционального комплекса (протяженность - 2 км), будет отведена под целый ряд общественно-деловых и торговых центров. Кроме того, здесь же предполагается возведение и грузового терминала.

Поселок Шушары, который «де-факто» уже является частью Санкт-Петербурга, в последние годы стал активно развивающейся экономической зоной - здесь ведут промышленное строительство сразу несколько крупных компаний.

Таблица 9. Оценка незавершенного строительства (инвестиций в строительство) по состоянию на 15 марта 2006 г.

N	Наименование проекта	Общ. пл. кв.м.	Планируемая дата ввода	Инвестировано средств, долл.	Оценочная сметная стоимость	% готовности	Стоимость долл. за кв.м. с НДС
1	Торгово-офисный центр «Тауэр» (Реконструкция лит. С и Д ТК «Балканский»)	7 918	июль 2006 г.	3 500 000	7 150 726	49%	442
2	КДК «Невский 2» (в т.ч. площадь крытой автостоянки 8 500 кв.м.)	36 964	август 2006 г.	14 700 000	27 723 000	53%	398
3	Реконструкция строений ТД «Домовой» в ТК «Балканский»	17 600	2006 г.	3 800 000	17 600 000	22%	216
4	Автосалон и др. новые объекты на Балканской площади	2 000	2006 г.	850 000	2 400 000	35%	425
5	Невский Атриум	8 900	сент. 2006 г.	12 500 000	15 595 354	80%	1 404
6	Ново-Девяткино	14 200	2006 г.	4 500 000	10 295 000	44%	317
7	Комендантская площадь, ТРК «Командор»	47 086	2 кв. 2007 г.	15 300 000	48 600 000	31%	325
8	КРК «Байконурский», в т.ч. площадь крытой автостоянки 10 000 кв.м.)	42 500	3 кв. 2007 г.	1 650 000	36 125 000	5%	39
9	ТРК на ул. Фучика	16 435	1 кв. 2008 гг.	1 300 000	16 435 000	проект	79
10	Пулковский*	85 000	2008 гг.	2 350 000	76 500 000	проект	28
11	Осиновая Роща - инж. сети		июль 2006 г.	10 000 000	15 000 000	67%	
12	Осиновая роща – 1 очередь	35 000				проект	
13	Осиновая роща – 2 очередь	132 300				проект	
14	Шушары	124 500	2008 г.	2 224 000		проект	
	Прочие перспективные проекты			150 000			
ВСЕГО		570 403		72 824 000	273 424 080		128

*Многофункциональные комплексы, включающие помимо торгово-развлекательной зоны гостиничную зону и бизнес-центр.

7. Обзор финансовых результатов Холдинга «Адамант»

Вниманию инвесторов предлагается консолидированная управленческая отчетность Холдинга «Адамант».

Консолидированный баланс Холдинга «Адамант», тыс. руб.

Курс RUR/USD 28,7825

Статьи	Итого по группе компаний эксплуатирующих ТРК		Итого по группе производственного и строительного бизнеса		Итого по группе прочих компаний (торговля, рестораны, реклама, услуги)		Сводный баланс (скорректированный по принципам консолидации)	
	на 01.01.2005	на 31.12.2005	на 01.01.2005	на 31.12.2005	на 01.01.2005	на 31.12.2005	на 1.01.2004	на 31.12.2005
АКТИВ								
1. Внеоборотные активы								
Основные средства (по рыночной стоимости)	9 466 169	9 316 471	223 640	448 066	776 025	806 969	10 465 834	10 571 506
Незавершенное строительство, прочие инвестиции	1 295 569	3 683 037	358 171	429 694		102 662	1 653 740	4 215 393
Долгосрочные финансовые вложения (в бизнес смежных групп холдинга)			89 773	130 960	163 168	247 645		
Вложения в бизнес со сторонними участниками		102 178						102 178
Итого по разделу 1	10 761 737	13 101 686	671 584	1 008 720	939 193	1 157 276	12 119 573	14 889 077
2. Оборотные активы								
Запасы			57 565	103 617	238 256	263 360	295 821	366 977
НДС по приобретенным ценностям			10 074	18 133	35 978	37 417	46 052	55 550
Краткосрочная дебиторская задолженность поставщиков, покупателей			44 865	104 367			44 865	114 441
Задолженность блока ТРК (заказчика) по строительству			108 452					
НДС планируемый к возврату из бюджета по кап. строительству торговых комплексов, в т. ч.:								
Дебиторская задолженность, со сроком свыше 12 месяцев	128 870						128 870	
Дебиторская задолженность, со сроком менее 12 месяцев	307 266	380 371					307 266	380 371
Денежные средства	12 334	196 382	10 066	10 080	20 134	18 715	42 534	225 177
Итого по разделу 2	448 470	576 753	231 023	236 197	294 368	329 566	865 408	1 142 516
Итого актив	11 210 207	13 678 450	902 606	1 244 917	1 233 561	1 486 842	12 984 981	16 031 593

Статьи	Итого по группе компаний эксплуатирующих ТРК		Итого по группе произ- водственного и строи- тельного бизнеса		Итого по группе прочих компаний (торговля, ресто- раны, реклама, услуги)		Сводный баланс (скор- ректированный по при- нципам консолидации)	
ПАССИВ								
3. Собственные средства								
Уставный капитал	211 600	2 735 559					211 600	2 735 559
Добавочный капитал (Резерв переоценки до рыночной стоимости = рыночная стоимость - стоимость строительства / покупки)	4 344 880	3 563 046			291 807	281 338	4 636 687	3 844 385
Накопленная прибыль от деятельности (Retained Earnings)	3 594 369	2 328 401	389 062	845 402	596 714	812 748	4 580 145	3 986 552
Нераспределённая прибыль текущего периода	1 145 020	1 346 023	292 997	284 036	135 644	145 219	1 573 662	1 775 278
Итого по разделу 3	9 295 869	9 973 030	682 059	1 129 438	1 024 166	1 239 305	11 002 094	12 341 773
4. Долгосрочные обязательства								
Долгосрочные займы (учредителей от сто- ронних бизнесов)			69 941				69 941	92 109
Долгосрочные займы (от смежных групп холдинга)	252 941	378 605						
Долгосрочные банковские кредиты	1 532 078	3 206 652		12 149			1 532 078	3 218 801
Прочие долгосрочные обязательства								
Итого по разделу 4	1 785 019	3 677 366	69 941	12 149			1 602 020	3 310 910
5. Краткосрочные обязательства								
Кредиторская задолженность (в т.ч. авансы полученные)								
в т. ч. перед бюджетом	12 233	15 830	2 303	2 590	2 162	2 886	16 697	21 307
перед коммунальными службами	8 635	12 224					8 635	12 224
поставщики, подрядчики, прочие	108 452		148 303	100 739	207 234	244 651	355 537	345 390
Итого по разделу 5	129 320	28 054	150 606	103 329	209 396	247 538	380 868	378 909
Итого пассив	11 210 207	13 678 450	902 606	1 244 917	1 233 561	1 486 842	12 984 981	16 031 593

Консолидированный отчет о прибылях и убытках Холдинга «Адамант», тыс. руб.

Статьи	Итого по группе компаний эксплуатирующих ТРК		Итого по группе производственно-го и строительного бизнеса		Итого по группе прочих компаний (торговля, рестораны, реклама, услуги)		ОБЩИЙ ИТОГ	
	за 2004 г.	за 2005 г.	за 2004 г.	за 2005 г.	за 2004 г.	за 2005 г.	за 2004 г.	за 2005 г.
Выручка (в т. ч. единовременные сборы по ТРК)	2 396 371	2 745 621	1 234 282	2 604 361	1 486 119	2 210 692	5 116 771	7 560 674
Себестоимость (без учета амортизации основных средств)	478 039	602 518	881 630	2 205 424	1 300 354	2 021 742	2 660 023	4 829 684
Валовый доход (operating income)	1 918 332	2 143 103	352 652	398 937	185 765	188 950	2 456 748	2 730 990
Коммерческие и текущие капитальные расходы (реклама, расходы на капремонт и открытие новых объектов)	114 522	84 382					114 522	84 382
Амортизация (снижение рыночной стоимости имущества)		0		40 702		8 554		49 257
Валовая прибыль (Net Operating Income)	1 803 810	2 058 721	352 652	358 235	185 765	180 396	2 342 227	2 597 352
Прочие доходы (реализация имущества, "+" курсовые разницы)	0	282 360	0	0	72 244	54 255	72 244	336 615
Прочие расходы (стоимость имущества, "-" курсовые разницы)	0	180 082	0	0	40 986	30 544	40 986	210 626
Прибыль до налогообложения и %% выплат (EBIT)	1 803 810	2 160 999	352 652	358 235	217 023	204 107	2 373 484	2 723 341
Процентные выплаты по кредитам	157 498	288 123	0	1 727	0	0	157 498	289 849
Налог на прибыль	159 346	200 839	23 026	24 465	14 391	15 830	196 764	241 135
Чистая прибыль	1 486 965	1 672 037	329 626	332 043	202 631	188 277	2 019 222	2 192 356
Дивиденды сторонних акционеров	212 423	188 002	36 629	48 007	35 729	43 058	284 781	279 067
Дивиденды акционеров Адамант-Альянс	129 521	138 012	0	0	0	0	129 521	138 012
Нераспределённая чистая прибыль (net profit)	1 145 020	1 346 023	292 997	284 036	166 902	145 219	1 604 920	1 775 278
Чистая прибыль в распоряжении (с учетом амортизации)	1 145 020	1 346 023	292 997	324 738	166 902	153 773	1 604 920	1 824 535
Справочно - EBITDA	1 803 810	2 160 999	352 652	398 937	185 765	212 661	2 342 227	2 772 597

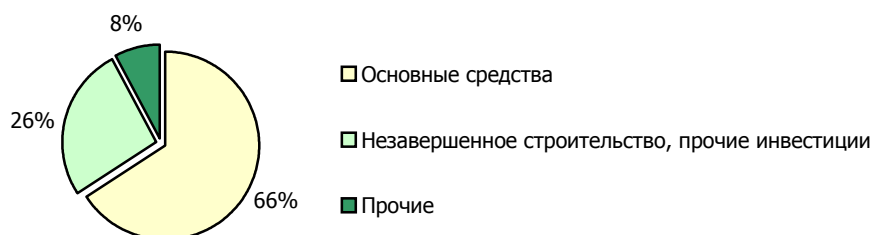
Структура баланса

В течение 2004 г. рост активов Компании составил 51%, в 2005 г. – 23%.

Соотношение оборотных и внеоборотных активов в 2003 г. – 2005 г. оставалось стабильным – внеоборотные активы составляют порядка 93% валюты баланса.

В 2005 г. в структуре внеоборотных активов наблюдалось увеличение доли незавершенного строительства и прочих инвестиций (за счет роста вложений в строительство ТРК). Их прирост в 2005 г. составил 155%, таким образом, доля их возросла с 13,6% до 28,3%.

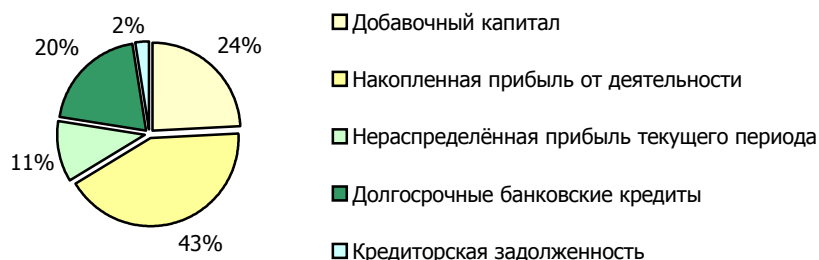
Рисунок 10. Структура активов на 31.12.2005 г.



Источник: «Адамант»

Финансирование роста активов Компании происходило в основном за счет увеличения долгосрочной задолженности по банковским кредитам и накопленной прибыли. Следует отметить, что доля собственных источников в пассивах составляет 77%, что свидетельствует о высокой финансовой устойчивости Холдинга.

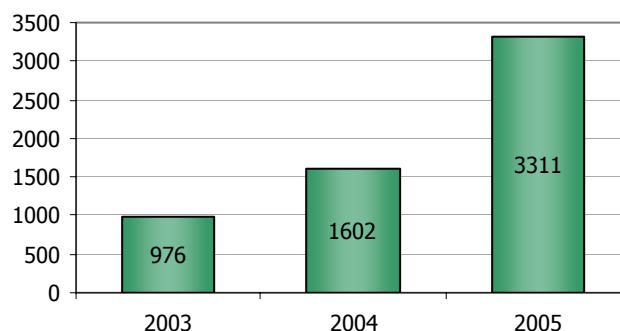
Рисунок 11. Структура пассивов на 31.12.2005 г.



Источник: «Адамант»

Из изменений структуры пассивов в 2005 гг. следует отметить рост величины долгосрочных займов и банковских кредитов на сумму порядка 1 700 000 руб. Также в 2005 г. произошло значительное увеличение объема нераспределенной прибыли и некоторое сокращение добавочного капитала.

Рисунок 12. Динамика совокупного финансового долга в 2003-2005 гг., млн. руб.



Источник: «Адамант»

Расчетные финансовые показатели

Таблица 10. Коэффициенты ликвидности

Показатель	2003	2004	2005
Текущая ликвидность	2.57	2.27	3.02
Критическая ликвидность	1.74	1.50	2.05
Дебиторская задолженность / Кредиторская задолженность	1.29	1.26	1.31
(Дебиторская задолженность + Запасы) / Кредиторская задолженность	2.11	2.04	2.27

Источник: «Адамант», расчет ФК «Уралсиб»

Как показывают все расчетные коэффициенты, баланс Холдинга характеризуется высоким уровнем ликвидности и положительной динамикой данных показателей.

Таблица 11. Коэффициенты финансовой устойчивости

Показатель	2003	2004	2005
Собственный капитал / Валюта баланса	0.86	0.85	0.77
Заемные средства / Валюта баланса	0.11	0.12	0.21
Собственный капитал / Заемные средства	7.58	6.87	3.73
Долгосрочный долг / Заемные средства	1.00	1.00	1.00
Краткосрочный долг / Выручка	0.00	0.00	0.00

Источник: «Адамант», расчет ФК «Уралсиб»

Финансовая устойчивость оценивается как очень высокая благодаря высокой доле собственного капитала в пассивах. Показатели финансовой устойчивости говорят об увеличении уровня долговой нагрузки в 2005 г., что повлекло за собой незначительное снижение финансовой устойчивости в текущем периоде. Следует обратить внимание, что вся задолженность по кредитам и займам является долгосрочной.

Таблица 12. Оценка оборачиваемости

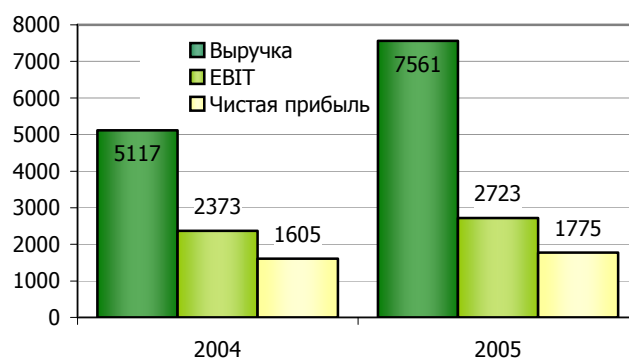
Показатель	2003	2004	2005
Оборачиваемость активов в днях	803	926	774
Оборачиваемость ТМЗ в днях	34	41	28
Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях	29	34	24
Оборачиваемость кредиторской задолженности в днях	41	52	29

Источник: «Адамант», расчет ФК «Уралсиб»

Длительность оборота активов в днях достигает почти 3 лет, что объясняется наличием значительных внеоборотных активов, которые составляют около 93% всех активов. Показатели оборачиваемости запасов и дебиторской задолженности, находятся на относительно низком уровне и не превышают оборачиваемость кредиторской задолженности.

Показатели экономической эффективности

Операционные показатели Холдинга отражают динамичное развитие бизнеса, обеспечиваемое увеличением количества и площади эксплуатируемых торговых центров.

Рисунок 13. Основные операционные показатели, млн. руб.

Источник: «Адамант»

Таблица 13. Показатели рентабельности

Показатель	2003	2004	2005
Валовая рентабельность	45.6%	48.0%	36.1%
Рентабельность продаж	43.5%	45.8%	34.4%
Норма EBIT	43.5%	46.4%	36.0%
Норма EBITDA	43.5%	46.4%	36.7%
Чистая рентабельность	29.4%	31.4%	23.5%
Рентабельность капитала*	13.7%	12.7%	11.3%
Рентабельность собственного капитала	15.5%	14.6%	14.4%
Рентабельность активов	13.3%	12.4%	11.1%

* Капитал = Собственный капитал + Заемные средства

Источник: «Адамант», расчет ФК «Уралсиб»

Показатели рентабельность Холдинга находятся на высоком уровне. В 2004-2005 г. данные показывают стабильно высокий уровень рентабельности, с тенденцией к его снижению.

Таблица 14. Показатели долгового покрытия

Показатель	2003	2004	2005
Заемные средства / Выручка	0.25	0.31	0.44
Долг / EBIT	0.57	0.67	1.22
EBIT / Проценты к уплате	36.93	15.07	9.40

Источник: «Адамант», расчет ФК «Уралсиб»

Как видно из таблицы, показатели долговой нагрузки Компании в 2005 г. увеличились в результате роста объема долга. Тем не менее, их абсолютные значения находятся на очень низком уровне, что свидетельствует о низкой долговой нагрузке.

Таблица 15. Действующие кредиты компаний Холдинга «Адамант» по состоянию на 01.03.2006 г.

Наименование Банка-кредитора	Заемщик	Назначение	Вид продукта	Ставка, %	Обеспечение	Дата выдачи	Дата полного погашения	Сумма, валюта	Текущая сумма, валюта
ОАО «Уралсиб»	ЗАО «Адамант»	Строительство торговых комплексов	Кредитная линия	12%	Здание торгового комплекса «Балтийский» литер А	22.07.2003	14.07.2006	USD 9 000 000	USD 9 000 000
ООО «Москоммерцбанк», ОАО «Казкоммерцбанк»	ЗАО «Адамант»	Строительство торговых комплексов	Кредитная линия	11,5%	Здание торгового комплекса «Грейт»	04.12.2003	05.12.2007	USD 10 000 000	USD 8 495 000
ООО «Москоммерцбанк», ОАО «Казкоммерцбанк»	ЗАО «Адамант»	Строительство торговых комплексов	Кредитная линия	11,5%	Литеры Б, В ТРК «Балканский» 10 856 кв.м.	05.02.2004	05.12.2007	USD 9 000 000	USD 9 000 000
ОАО «ПСБ»	ЗАО «Стройинвест»	Реконструкция литер И, Е ТРК «Балканский»	Кредитная линия	12%	Здание и имущественный комплекс «Океан» 4 814 кв.м.	06.10.2003	22.09.2006	USD 3 000 000	USD 777 780
ОАО «ПСБ»	ЗАО «Невские Витражи»	Приобретение линии Lisec для пр-ва стеклопакетов	Кредитная линия	12%		05.03.2004	01.03.2007	USD 720 000	USD 360 000
АО «Parex banka», Латвия	ЗАО «Стройинвест»	Строительство литеры А «ТРК «Балканский»	Займ	8% + 6M USD Libor	Здание торгового комплекса «Невский» 13 011 кв.м.	22.04.2004	23.03.2010	USD 8 000 000	USD 5 907 691
ОАО «ПСБ»	ООО «Адамант-капитал»	Строительство ТРК «Заневский Каскад»	Кредит	до 2004 - 8%, с 20.01.2004- 8,5% с 20/01/2005 - 10%	Доля ООО «Адамант-Капитал» в собственности ТК «Заневский Каскад»	13.05.2003	25.04.2007	USD 7 250 000	USD 2 845 754
ОАО «Альфа-Банк»	ООО «Адамант» ИНН 7826135822	Строительство ТРК «Континент» (ранее «Казачок»)	кредитная линия	12-14% в зависимости от срока транша в соотв. с регламентом банка	Здание ТК «Академический» 28 037 кв.м.	03.03.2005	31.12.2009	USD 23 500 000	USD 23 500 000
Сбербанк РФ, г. Москва	ООО «Парус»	Проектное финансирование ТРК «Варшавский экспресс»	кредитная линия	11-13,5%	100% доля в уставном капитале ООО «Парус», после окончания строительства - здание ТРК «Варшавский экспресс»	05.05.2005	05.05.2012	USD 25 000 000	USD 21 488 691
ОАО «Уралсиб»	ООО «Адамант» ИНН 7816203061	На пополнение оборотных средств и расчёты с контрагентами	кредитная линия	11,0%	Здание ТРК «Озерки» 15 985 кв.м.	26.09.2005	25.09.2008	USD 15 000 000	USD 15 000 000
ОАО «Уралсиб»	ООО «Адамант-Финанс» ИНН 7838308413	На пополнение оборотных средств	кредитная линия	10%	Поручительство ЗАО «Адамант» ООО «АССОЛЬ» ООО «АДЕЛЬ» ООО «Пассаж А»	27.02.2006	05.12.2006	USD 20 000 000	USD 6 000 000
ОАО АК «Сбербанк РФ»	ЗАО «МиН»	Финансирование реконструкции литер С и Д ТРК «Балканский»	кредитная линия	11-13%	Литера И ТРК «Балканский» 5 329 кв.м. (рыночная стоимость 7,7 млн.долл.)	-	27.12.2012	USD 4 500 000	0
Итого, кредиты номинированные в долларах США						Итого		USD 134 970 000	USD 102 374 916

Наименование Банка-кредитора	Заемщик	Назначение	Вид продукта	Ставка, %	Обеспечение	Дата выдачи	Дата полного погашения	Сумма, валюта	Текущая сумма, валюта
Облигационный займ серии 01	ООО «Адамант- Финанс»	Строительство торговых комплексов	Облигационн ый займ	12,1-14,1%	Поручительства ООО «Адажио», ООО «Крис»	6/9/2005	6/9/2008	RUR 500 000 000	RUR 500 000 000
Итого, кредиты номинированные в рублях РФ							Итого	RUR 500 000 000	RUR 500 000 000

Просрочек и пролонгаций по действующим кредитам и займам нет.

Источник: «Адамант»

Таблица 16. Сводная информация по текущим кредитам и займам на 01.03.2006 г.

Кредиты и займы номинированные в USD	102 374 916
Кредиты и займы номинированные в RUR	500 000 000
Итого кредитный портфель	
в рублевом эквиваленте*, руб.	3 378 895 250
в долларовом эквиваленте*, долл.	120 155 159

*Пересчет кредитов произведен по курсу 28,1211

Источник: «Адамант»

Холдинг «Адамант» имеет положительную кредитную историю. Необходимо отметить, что кредиторами Холдинга за последнее время стали:

- Сбербанк РФ, финансировавший проект «Варшавский экспресс» на условиях проектного финансирования;
- Альфа Банк, финансировавший проект строительства ТК «Континент»;
- Банк Уралсиб, финансировавший проекты строительства ТК «Заневский каскад-2» и «Озерки».

Основными направлениями потребления заемных ресурсов являются:

- финансирование инвестиционных проектов;
- финансирование оборотного капитала, поддержание ликвидности денежного потока.

Управление финансовыми обязательствами Холдинга компаний «Адамант» заключается в решении следующих задач:

- Оптимизация сроков и стоимости заемных средств;
- Поиск оптимальных инструментов финансирования основной деятельности;
- Улучшение ликвидности денежного потока и запаса финансовой прочности Холдинга.

Краткая информация об участниках выпуска

ЭМИТЕНТ

Общество с ограниченной ответственностью «Адамант-Финанс»

190000, Россия, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 78

Тел: (812) 333-31-61; факс:

www.adamant.ru

ПОРУЧИТЕЛИ

Общество с ограниченной ответственностью «Адамант-Капитал»

192281, г. Санкт-Петербург, Балканская пл., д.5

Тел: (812) 331-31-61; факс: (812) 331-31-67

www.adamant.ru

АНДЕРРАЙТЕР, АГЕНТ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ОФЕРТЫ

Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛСИБ Кэпитал»

119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8

Тел.: (095) 785-12-08, факс: (095) 785-12-06

www.uralsibcap.ru

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ

Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» («НДЦ»)

125009, г. Москва, Средний Кисловский пер, д. 1/13, стр. 4

Тел.: (095) 956-27-90, 956-27-91, факс: (095) 956-27-92

www.ndc.ru

ФОНДОВАЯ БИРЖА

Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»

125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13, стр. 1

Тел.: (095) 234-48-11, факс: (095) 705-96-22

www.micex.ru

ПЛАТЕЖНЫЙ АГЕНТ

Открытое акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ»

119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8

<http://www.uralsib.ru/>

Приложение 1. Пояснительная записка к консолидированной отчетности.

Консолидированная отчетность холдинга «Адамант-Альянс» 2005 г. сформирована на основе консолидированной отчетности по трем направлениям бизнеса: «Торгово-развлекательные комплексы», «Производство и строительство» и «Прочие виды бизнеса» с учетом следующих принципов.

«Консолидированный баланс»

1. Основные средства:

а) Стоимость объектов недвижимости по блоку «ТРК» (здания торгово-развлекательных комплексов) учитывались по рыночной стоимости, подтвержденной отчетами или экспертными заключениями ООО «Коллиерс Инт. СПб» или ООО «Балт-Аудит-Эксперт» по большинству объектов. По остальным комплексам рыночная стоимость определялась по аналогии, исходя из средних цен за м² аналогичной недвижимости, установленных данными компаниями-оценщиками.

б) Стоимость объектов по блоку «Производство и строительство» (административных зданий, в том числе сдаваемых в аренду, производственных площадок и оборудования, прочего имущества, относящегося к основным средствам) учитывались по полной контрактной стоимости их строительства, реконструкции и/или приобретения с учетом физического и морального износа. К незавершенному строительству отнесены следующие объекты: 1) реконструкция комплекса административных зданий «З-да им. Свердлова» под бизнес-центр.

в) Стоимость объектов по блоку «Прочие виды бизнеса» учитывались:

- по имущественному комплексу «Океан» (ул. Садовая, д. 39-41), исходя из рыночной стоимости, подтвержденной отчетом ООО «Балт-Аудит-Эксперт» по состоянию на 17.08.2004 г.;

- по прочим объектам недвижимости, находящимся в собственности холдинга (здания и помещения офисов холдинга и магазинов розничной сети «Адамант»), - исходя из среднегородских рыночных цен на за м² помещений данного уровня;

- права аренды и улучшения, произведенные в арендуемых помещениях, оборудование ресторанов и иное оборудование и транспортные средства - по полной контрактной стоимости их приобретения с учетом физического и морального износа.

К незавершенному строительству отнесены следующие объекты – реконструируемые здания по адресам: 1) наб. р. Мойки, д. 72-74, 2) Литейный пр., д. 5/19.

2. Незавершенное строительство учитывалось по полной затратной стоимости, включая НДС. При переводе объектов в эксплуатацию, сумма НДС выделяется и предъявляется к возмещению/зачёту. Незавершенное строительство торговых комплексов при этом отражается на балансе группы компаний «ТРК».

3. Долгосрочные финансовые вложения в бизнес-структуры со сторонним участием отражены по фактически внесенным средствам.

4. Дебиторская задолженность учитывалась:

- перед сторонними дебиторами (в частности задолженность госбюджета по возмещению НДС, уплаченного при строительстве ТРК) – по балансовой стоимости;

- перед организациями холдинга - не учитывается. Общая сумма краткосрочной дебиторской задолженности подлежит корректировке на сумму задолженности по взаимным расчетам блока «ТРК» как заказчика перед блоком «Производство и строительство» при консолидации.

5. Краткосрочные финансовые вложения отсутствуют;

6. Размер уставного капитала холдинга на 01.01.2005 г. учтён как сумма уставных капиталов ООО "Адамант-Финанс" и ЗАО "Адамант", на 31.12.2005 г. - как сумма уставных капиталов ООО "Адамант-Капитал", ООО "Адамант-Финанс" и ЗАО "Адамант. Увеличение уставного капитала в течение 2005 года связано с внесением в Уставный капитал ООО «Адамант-Капитал» вкладов фирм-участников холдинга «Адамант», бизнес-линия эксплуатация торговых комплексов.

7. Долгосрочные и краткосрочные займы и кредиты учитывались:

- перед сторонними кредиторами по фактической задолженности с учетом процентов;
- перед организациями холдинга - не учитывается. При консолидации общая сумма подлежит корректировке на сумму взаимных расчетов различных блоков холдинга (отражена по статьям «Долгосрочные финансовые вложения» и «Долгосрочные займы», полученные от других блоков, суммы выделены цветом).

8. Кредиторская задолженность учитывалась:

- перед сторонними кредиторами – по балансовой стоимости;
- перед организациями холдинга - не учитывается. При консолидации общая сумма кредиторской задолженности подлежит корректировке на сумму задолженности блока «ТРК» как заказчика перед блоком «Производство и строительство».

«Консолидированный отчёт о прибылях и убытках».

1. Выручка по блоку «ТРК» состоит из двух основных видов поступлений: «регулярная» выручка, на ежемесячной основе поступающая от арендаторов комплексов (91 639 тыс. долл. в 2005 г.), и единовременные платежи в виде как возвратных, так и безвозвратных депозитов, поступающие от некоторой части арендаторов при заезде на арендуемое место (в 2005 г. – 3 753 тыс. долл., около 4% от всей выручки).

2. Прочие доходы по разным группам бизнеса возникли по следующим операциям:

- блок «ТРК»: выручка от реализации основных средств – помещений ТК «Шувалово» (по договорной стоимости): зачтены платежи, поступившие в 2005 г., при этом часть платежей поступит в 2006 г.;
- блок «Торговля и прочие виды бизнеса»: выручка от реализации основных средств – объектов недвижимости, помещений магазинов по адресам: Ленинский пр., д. 128Б и Лиговский пр., д. 102 (по договорной стоимости).

3. Прочие расходы по разным группам бизнеса возникли по следующим операциям:

- блок «ТРК»: убыток от списания основных средств – объектов недвижимости, торговых павильонов литер С и Д, а также части ангаров ТД «Домовой» на Балканской пл., д. 5 (общая площадь всех строений 4 476 м²) по стоимости постройки – 425 долл. за м². Указанные объекты снесены для строительства на занимаемых ими местах новых торговых павильонов ТРК «Балканский»;
- блок «ТРК»: списание при реализации основных средств – помещений ТК «Шувалово» 10 143 м² (в полном объёме) по стоимости приобретения/ реконструкции – 450 долл. за м² – итоговая сумма списания 4 564 350 долл. США.;
- блок «Торговля и прочие виды бизнеса»: списание при реализации основных средств – объектов недвижимости, магазинов по адресам: Ленинский пр., д. 128Б и Лиговский пр., д. 102 - по стоимости приобретения / реконструкции – 1000 долл. за м².

Примечание: одновременно со списанием объектов основных средств уменьшены на соответствующие суммы показатели баланса «резерв переоценки».

4. Дивиденды сторонних акционеров по блоку «ТРК» (к выплате) определены следующим образом: от общей доли чистой прибыли, принадлежащей сторонним акционерам по итогам текущего года, вычтены их взносы на развитие (реконструкцию и новое строительство) торговых комплексов.

Приложение 2. Финансовая отчетность Эмитента, Поручителей и Оферентов.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС на 31 декабря 2004 года.

на 31 декабря 2004г.

Организация: ООО «Адамант-Финанс»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: инвестиционная

Организационно-правовая форма / форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс.руб.

Местонахождение: 190000,г.Санкт-Петербург, наб. реки Мойки 78

Форма № 1 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС

ОКОПФ/ОКФС

по

ОКЕИ

Коды		
0710001		
2004	12	31
58807397		
7838308413		
67.12.2		
65/16		
384/385		

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	110	-	-
Нематериальные активы			
Основные средства	120	-	-
Незавершенное строительство	130	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	-	200 000
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	-	200 000
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	210	-	142
Запасы			
в том числе: сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	-	-
животные на выращивании и откорме	212	-	-
затраты в незавершенном производстве	213	-	-
готовая продукция и товары для перепродажи	214	-	-
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	-	142
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
в том числе покупатели и заказчики		-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	-	100
в том числе покупатели и заказчики		-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-
Денежные средства	260	-	4
Прочие оборотные активы	270	-	-
ИТОГО по разделу II	290	-	246
БАЛАНС	300	-	200 246

ПАССИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	410	-	200 000
Уставный капитал			
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(-)	(-)
Добавочный капитал	420	-	-
Резервный капитал	430	-	-
в том числе: резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	-	-
ИТОГО по разделу III	490	-	200 000
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	510	-	245
Займы и кредиты			
Отложенные налоговые обязательства	515	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	-	245
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	610	-	1
Займы и кредиты			
Кредиторская задолженность	620	-	-
в том числе: поставщики и подрядчики		-	-
задолженность перед персоналом организации		-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		-	-
задолженность по налогам и сборам		-	-
прочие кредиторы		-	-
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	-	1
БАЛАНС	700	-	200 246

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
За 2004 г.

Организация: **ООО «Адамант-Финанс»**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид деятельности: **инвестиционная**
 Организационно-правовая форма / форма собственности: **ООО / частная**
 Единица измерения: **тыс.руб.**
 Местонахождение (адрес): **190000, г.Санкт-Петербург, наб. реки Мойки 78**

Форма №2 по ОКУД
 Дата (год, месяц, число)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД
 по
 ОКОПФ/ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710002		
2004	12	31
58807397		
7838308413		
67.12.2		
65/16		
384/385		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
Наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности	010	-	-
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)			
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(-)	(-)
Валовая прибыль	029	-	-
Коммерческие расходы	030	(-)	(-)
Управленческие расходы	040	(-)	(-)
Прибыль (убыток) от продаж	050	-	-
Прочие доходы и расходы	060	-	-
Проценты к получению			
Проценты к уплате	070	(-)	(-)
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	-	-
Прочие операционные расходы	100	(-)	(-)
Внереализационные доходы	120	-	-
Внереализационные расходы	130	(-)	(-)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	-	-
Отложенные налоговые активы	141	-	-
Отложенные налоговые обязательства	142	-	-
Текущий налог на прибыль	150	(-)	(-)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	-	-
СПРАВОЧНО Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	-	-
Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		-	-

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 200 5 г.

Организация	ООО "Адамант-Финанс"	по ОКПО	58807397
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7838308413
Вид деятельности		по ОКВЭД	67.12.2;70.20
Организационно-правовая форма/форма собственности		по ОКОПФ/ОКФС	65 16
Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть)		по ОКЕИ	384/385
Местонахождение (адрес)	190000,г.Санкт-Петербург,наб.реки Мойки,д.78		

Дата утверждения

Дата отправки (принятия)

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	-
Основные средства	120	-	-
Незавершенное строительство	130	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	200000	660100
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	200000	660100
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	142	34467
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		-	-
животные на выращивании и откорме		-	-
затраты в незавершенном производстве		-	-
готовая продукция и товары для перепродажи		-	-
товары отгруженные		-	-
расходы будущих периодов		142	34467
прочие запасы и затраты		-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	87
в том числе покупатели и заказчики		-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	100	2752
в том числе покупатели и заказчики		-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	7157
Денежные средства	260	4	40
Прочие оборотные активы	270	-	-
ИТОГО по разделу II	290	246	44503
БАЛАНС	300	200246	704603

ПАССИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	200000	200000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(-)	(-)
Добавочный капитал	420	-	-
Резервный капитал	430	-	-
в том числе:			
резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	-	124
ИТОГО по разделу III	490	200000	200124
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	245	504442
Отложенные налоговые обязательства	515	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	245	504442
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	1	-
Кредиторская задолженность	620	-	37
в том числе:			
поставщики и подрядчики		-	-
задолженность перед персоналом организации		-	16
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		-	3
задолженность по налогам и сборам		-	18
прочие кредиторы		-	-
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	1	37
БАЛАНС	700	200246	704603
Справка о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах			
Арендованные основные средства		-	-
в том числе по лизингу		-	-
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение		-	-
Товары, принятые на комиссию		-	-
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов		-	-
Обеспечения обязательств и платежей полученные		-	-
Обеспечения обязательств и платежей выданные		-	-
Износ жилищного фонда		-	-
Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов		-	-
Нематериальные активы, полученные в пользование		-	-

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за _____ Год _____ 200 5 г.Форма № 2 по ОКУД
Дата (год, месяц, число)Организация ООО "Адамант-Финанс"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид деятельности

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма/форма собственности

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть)

по ОКЕИ

КОДЫ	
0710002	
58843105	
7838308413	
67.12.2;70.20	
65	16
384/385	

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)		-	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг		(-)	(-)
Валовая прибыль		-	-
Коммерческие расходы		(-)	(-)
Управленческие расходы		(-)	(-)
Прибыль (убыток) от продаж		-	-
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению		-	-
Проценты к уплате		(-)	(-)
Доходы от участия в других организациях		-	-
Прочие операционные доходы		-	-
Прочие операционные расходы		(154)	(-)
Внереализационные доходы		8702	-
Внереализационные расходы		(8385)	(-)
Прибыль (убыток) до налогообложения		163	-
Отложенные налоговые активы		-	-
Отложенные налоговые обязательства		-	-
Текущий налог на прибыль		(39)	(-)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода		124	-
СПРАВОЧНО			
Постоянные налоговые обязательства (активы)		-	-
Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		-	-

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 20 04 г.

Форма № 1 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация ООО "Адамант-Капитал" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН

Вид деятельности посреднические услуги по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности ООО/частная

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. / млн. руб. (ненужное зачеркнуть) по ОКЕИ

Местонахождение (адрес) 192281, С-Петербург, пл.Балканская, д.5

Коды

0710001

2004 12 31

56235324

7816184806

70.31.12

65 16

384/385

Дата утверждения

Дата отправки (принятия)

Актив	Код по-казателя	На начало отчетного года	На конец отчет-ного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	-
Основные средства	120	105	-
Незавершенное строительство	130	71	717
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	38,272	70,270
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
Итого по разделу I	190	38,448	70,987
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	100	80
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	20	20
животные на выращивании и откорме	212	-	-
затраты в незавершенном производстве	213	-	-
готовая продукция и товары для перепродажи	214	-	-
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	80	60
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
в том числе покупатели и заказчики	231	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	6,879	2,626
в том числе покупатели и заказчики	241	5,592	2,624
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-
Денежные средства	260	843	24
Прочие оборотные активы	270	-	-
Итого по разделу II	290	7,822	2,730
БАЛАНС	300	46,270	73,717

Пассив	Код по- казателя	На начало отчетного периода	На конец отчет- ного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	20	20
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	-	-
Резервный капитал	430	-	-
в том числе:			
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	38,503	36,827
Итого по разделу III	490	38,523	36,847
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	-	36,861
Отложенные налоговые обязательства	515	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
Итого по разделу IV	590	-	36,861
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	7,496	-
Кредиторская задолженность	620	251	9
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	-	-
задолженность перед персоналом организации	622	16	9
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	7	-
задолженность по налогам и сборам	624	14	-
прочие кредиторы	625	-	-
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
Итого по разделу V	690	7,747	9
БАЛАНС	700	46,270	73,717
СПРАВКА о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах			
		-	-
Арендованные основные средства	910	-	-
в том числе по лизингу	911	-	-
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920	-	-
Товары, принятые на комиссию	930	-	-
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	-	-
Обеспечения обязательств и платежей полученные	950	-	-
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	-	-
Износ жилищного фонда	970	-	-
Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов	980	-	-
Нематериальные активы, полученные в пользование	990	-	-

Отчет о прибылях и убытках

за _____ Год _____ 20 04 г.

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация _____ ООО "Адамант-Капитал" _____ по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид деятельности _____ посреднические услуги _____ по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности _____ ООО/частная _____

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. / млн. руб. (ненужное зачеркнуть) _____ по ОКЕИ

Коды		
0710002		
2004	12	31
56235324		
7816184806		
70.31.12		
65		16
384/385		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	-	7847
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	-	(7779)
Валовая прибыль	029	-	68
Коммерческие расходы	030	-	-
Управленческие расходы	040	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	050	-	68
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	-	-
Проценты к уплате	070	-	-
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	318	-
Прочие операционные расходы	100	(1466)	(54)
Внереализационные доходы	120	136	-
Внереализационные расходы	130	(651)	(1)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	(1663)	13
Отложенные налоговые активы	141	-	-
Отложенные налоговые обязательства	142	-	-
Текущий налог на прибыль	150	(13)	(3)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	(1676)	10
СПРАВОЧНО.			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	-	-
Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		-	-

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 20 05 г.

Форма № 1 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация ООО "Адамант-Капитал" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН

Вид деятельности прочее финансовое посредничество по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности ООО/частная

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. / млн. руб. (ненужное зачеркнуть) по ОКЕИ

Местонахождение (адрес) 192281, С-Петербург, пл.Балканская, д.5

Дата утверждения

Дата отправки (принятия)

Коды

0710001

2005 12 31

56235324

7816184806

65.2

65 16

384/385

08.02.2006г.

Актив	Код по-казателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	-
Основные средства	120	-	1 501
Незавершенное строительство	130	717	717
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	70 270	3 231 744
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
Итого по разделу I	190	70 987	3 233 962
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	80	-
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	20	-
животные на выращивании и откорме	212	-	-
затраты в незавершенном производстве	213	-	-
готовая продукция и товары для перепродажи	214	-	-
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	60	-
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
в том числе покупатели и заказчики	231	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	2 626	4
в том числе покупатели и заказчики	241	2624	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	39 403
Денежные средства	260	24	10 824
Прочие оборотные активы	270	-	-
Итого по разделу II	290	2 730	50 231
БАЛАНС	300	73 717	3 284 193

Пассив	Код по- казателя	На начало отчетного периода	На конец отчет- ного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	20	2 531 579
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	-	-
Резервный капитал	430	-	-
в том числе:			
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	36 827	37 549
Итого по разделу III	490	36 847	2 569 128
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	36 861	476 838
Отложенные налоговые обязательства	515	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
Итого по разделу IV	590	36 861	476 838
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	-	72 184
Кредиторская задолженность	620	9	166 043
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	-	-
задолженность перед персоналом организации	622	9	208
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	-	-
задолженность по налогам и сборам	624	-	222
прочие кредиторы	625	-	165 613
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
Итого по разделу V	690	9	238 227
БАЛАНС	700	73 717	3 284 193
СПРАВКА о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах		-	-
Арендованные основные средства	910	-	-
в том числе по лизингу	911	-	-
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920	-	-
Товары, принятые на комиссию	930	-	-
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	-	-
Обеспечения обязательств и платежей полученные	950	-	-
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	-	-
Износ жилищного фонда	970	-	-
Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов	980	-	-
Нематериальные активы, полученные в пользование	990	-	-

Отчет о прибылях и убытках

за _____ год 20 05 г.

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация _____ ООО "Адамант-Капитал" _____ по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____

ИНН

Вид деятельности _____ прочее финансовое посредничество _____

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности _____ ООО/частная _____

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. / млн. руб. (ненужное зачеркнуть)

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
2005	12	31
56235324		
7816184806		
65.2		
65	16	
384/385		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	-	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	-	-
Валовая прибыль	029	-	-
Коммерческие расходы	030	-	-
Управленческие расходы	040	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	050	-	-
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	25 607	-
Проценты к уплате	070	(18266)	-
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	-	-
Прочие операционные расходы	100	(5201)	-
Внереализационные доходы	120	-	-
Внереализационные расходы	130	(745)	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	1395	-
Отложенные налоговые активы	141	-	-
Отложенные налоговые обязательства	142	-	-
Текущий налог на прибыль	150	(673)	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	722	-
СПРАВОЧНО.			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	332	-
Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		-	-

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 Декабря 2005 г.

Организация **ЗАО "Стройинвест"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности **услуги по сдаче в аренду нежилых помещений**

Организационно-правовая форма форма собственности

частноеЕдиница измерения **тыс руб**

Местонахождение (адрес)

192281, Санкт-Петербург, Балканская пл., 5

Форма №1 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001**2005|12|31****33134715****7816060840/784601001****70.20.2****67 34****384**

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Основные средства	120	148874	398597
Незавершенное строительство	130	298041	67263
Долгосрочные финансовые вложения	140	82	82
Итого по разделу I	190	446998	465942
II. Оборотные активы			
Запасы	210	3369	2007
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	3081	1497
расходы будущих периодов	216	287	510
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	52220	4664
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев со дня окончания отчетного периода)	240	5986	80450
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	480	1421
Краткосрочные финансовые вложения	250	1068	-
Денежные средства	260	2604	2006
Прочие оборотные активы	270	8280	-
Итого по разделу II	290	73526	89127
БАЛАНС	300	520524	555069

ПАССИВ	Код строки	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	3	3
Добавочный капитал	420	1879	1879
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	18607	13737
Итого по разделу III	490	20489	15619
IV. Долгосрочные обязательства			
Займы и кредиты	510	489100	390150
Отложенные налоговые обязательства	515	3401	3098
Итого по разделу IV	590	492501	393248
V. Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	620	7534	146202
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	6251	5745
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	14	-
задолженность по налогам и сборам	624	1182	6909
прочие кредиторы	625	87	133548
Итого по разделу V	690	7534	146202
БАЛАНС	700	520524	555069

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
за период с 1 Января по 31 Декабря 2005 г.

Организация **ЗАО "Стройинвест"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности **услуги по сдаче в аренду нежилых помещений**

Организационно-правовая форма

форма собственности

частноеЕдиница измерения: **тыс. руб.**

Форма №2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

К О Д Ы

0710002**2005****12****31****33134715****7816060840/784601001****70.20.2****67****34****384**

Показатель		За отчетный период		За аналогичный период
наименование	код			
1	2	3	4	
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за	010	153528	87427	
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(87176)	(64455)	
Валовая прибыль	029	66352	22972	
Прибыль (убыток) от продаж	050	66352	22972	
Прочие доходы и расходы				
Проценты к получению	060	60	29	
Проценты к уплате	070	(37856)	(24074)	
Прочие операционные доходы	090	2872	70	
Прочие операционные расходы	100	(8674)	(3499)	
Внереализационные доходы	120	14840	21357	
Внереализационные расходы	130	(40900)	(13871)	
Чрезвычайные доходы	135	-	3112	
Чрезвычайные расходы	136	-	(345)	
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	-3307	5751	
Отложенные налоговые обязательства	142	302	(2585)	
Текущий налог на прибыль	150	(2060)	(416)	
Налоговые санкции	180	(1)	(5)	
перерасчет по налогу за прошл.период за счет прибылей и убытков		196		
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	-4870	2745	
СПРАВОЧНО:				
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	2552	1621	

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 200 5 г.

Организация	ООО "Адамант"	по ОКПО	58807397
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7816203061
Вид деятельности	Капиталовложения в собственность	по ОКВЭД	65.23.3
Организационно-правовая форма/форма собственности		по ОКОПФ/ОКФС	65 16
Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть)		по ОКЕИ	384/385
Местонахождение (адрес)	190000, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 78		

Дата утверждения
Дата отправки (принятия)

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	8
Основные средства	120	12	-
Незавершенное строительство	130	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	35480	35077
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	35492	35085
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	-	-
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		-	-
животные на выращивании и откорме		-	-
затраты в незавершенном производстве		-	-
готовая продукция и товары для перепродажи		-	-
товары отгруженные		-	-
расходы будущих периодов		-	-
прочие запасы и затраты		-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	1292	-
в том числе покупатели и заказчики		32	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	-	662
в том числе покупатели и заказчики		-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-
Денежные средства	260	11	499
Прочие оборотные активы	270	-	-
ИТОГО по разделу II	290	1303	1161
БАЛАНС	300	36795	36246

ПАССИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	12	12
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(-)	(-)
Добавочный капитал	420	-	-
Резервный капитал	430	2	2
в том числе:			
резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	799	911
ИТОГО по разделу III	490	813	925
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	35970	35160
Отложенные налоговые обязательства	515	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	35970	35160
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	-	-
Кредиторская задолженность	620	12	161
в том числе:			
поставщики и подрядчики		-	-
задолженность перед персоналом организации		6	10
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		1	2
задолженность по налогам и сборам		5	149
прочие кредиторы		-	-
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	12	161
БАЛАНС	700	36795	36246

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за _____ Год _____ 200 5 г.Форма № 2 по ОКУД
Дата (год, месяц, число)

Организация _____ ООО "Адамант" _____ по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид деятельности _____ Капиталовложения в собственность _____ по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть)

по ОКЕИ

КОДЫ	
0710002	
58807397	
7816203061	
65.23.3	
65	16
384/385	

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)		-	288
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг		(-)	(290)
Валовая прибыль		-	-2
Коммерческие расходы		(-)	(-)
Управленческие расходы		(-)	(-)
Прибыль (убыток) от продаж		-	-2
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению		-	
Проценты к уплате		(-)	()
Доходы от участия в других организациях			
Прочие операционные доходы		662	719
Прочие операционные расходы		(460)	(248)
Внереализационные доходы		-	-
Внереализационные расходы		(36)	(-)
Прибыль (убыток) до налогообложения		166	468
Отложенные налоговые активы		-	
Отложенные налоговые обязательства		-	
Текущий налог на прибыль		(53)	(172)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода		113	296
СПРАВОЧНО			
Постоянные налоговые обязательства (активы)		-	
Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		-	