



## **КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ  
Облигационный заем  
1 500 000 000 рублей**



**Организатор ОАО «Банк Москвы»**



**Банк Москвы**

**октябрь 2007**

## Текущие проекты Компании «ЛЭК»



Жилой комплекс Премьер Палас, Площадь 101 тыс. м2



Жилой комплекс Империял Площадь: 79 тыс. м2



Жилой комплекс Граф Орлов Площадь: 436 тыс. м2



Жилой комплекс Лондон Парк Площадь: 492 тыс. м2



Дом на Варшавской улице Площадь: 32 тыс. м2



Жилой комплекс Янтарный берег Площадь: 131 тыс. м2



Жилой комплекс Серебряные зеркала Площадь: 53 тыс. м2



Жилой комплекс Изумрудный остров Площадь: 28 тыс. м2



Дом на ул. Турку Площадь: 10 тыс. м2



Дом на пр. Славы Площадь: 14 тыс. м2



Дом на Светлановском пр. Площадь: 7 тыс. м2



Дом на пр. Луначарского и ул. Ушинского Площадь: 12 тыс. м2



Дом на ул. Софийская Площадь: 23 тыс. м2



Дом на углу пр. Просвещения и ул. Ушинского Площадь: 12 тыс. м2



Дом на ул. Олеко Дундича Площадь: 15 тыс. м2



Дом на Товарищеском пр. Площадь: 8 тыс. м2



Жилой комплекс Золотая долина Площадь: 111 тыс. м2



Жилой комплекс Монплезир Площадь: 86 тыс. м2



Элитный жилой дом "Диадема" Площадь: 6 тыс. м2



Дом на углу пр. Художников и п. Просвещения Площадь: 8 тыс. м2



Дом на Серебристом бульваре Площадь: 26 тыс. м2



Жилой комплекс Бельведер Площадь: 38 тыс. м2



Дом на пр. Наставников Площадь: 13 тыс. м2



Дом бизнес-класса на бульваре Новаторов Площадь: 10 тыс. м2



Дом на Купчинской улице Площадь: 8 тыс. м2



Жилой комплекс Глория парк Площадь: 33 тыс. м2



Дом бизнес-класса на пр. Ветеранов Площадь: 7 тыс. м2



Дом на ул. Шостаковича Площадь: 9 тыс. м2



Дом на ул. Ушинского Площадь: 17 тыс. м2

## Завершенные проекты Компании «ЛЭК»



Год постройки:  
2007  
Адрес:  
ул. Варшавская,  
д.23, корп.1



Год постройки:  
2007  
Адрес:  
ул. Малая  
Бухарестская,  
д.5, корп.4



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул. Малая  
Бухарестская,  
д.5, корп.2 (2-я  
оч.)



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул. Ленсовета,  
69, корп.1



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул. Варшавская, 1  
9, корп.2 (2-я  
оч.)



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул. Малая  
Бухарестская,  
д.5, корп.3



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул.  
Композиторов,  
31, корп.2



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул.  
Пулковская, 6,  
корп. 2



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
Ленинский  
проспект, д.  
109



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул. Гранитная,  
д.54, корп.3



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
ул.  
Варшавская  
19, корп.3



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
пр.  
Художников  
д.24, корп.4



Год постройки:  
2006  
Адрес:  
Светлановски  
й пр., д.43



Год постройки:  
2005  
Адрес:  
ул.  
Пулковская, 6,  
корп.4



Год постройки:  
2005  
Адрес:  
ул. Малая  
Бухарестская,  
д.5, корп.2 (1-я  
оч.)



Год постройки:  
2005  
Адрес:  
Пушкарский  
пер., 9



Год постройки:  
2005  
Адрес:  
ул. Маршала  
Говорова, 12,  
корп. 1



Год постройки:  
2005  
Адрес:  
Витебский  
проспект, 61,  
корп.5



Год постройки:  
2005  
Адрес:  
ул.  
Пулковская, 6,  
корп.4



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
Исполкомская  
ул., 3



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
пр. Дачный, 2,  
корп. 2



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
ул.Ткачей, 68,  
корп. 2



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
ул.  
Пулковская, 6,  
корп.1



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
пр. Дачный, 2,  
корп. 1



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
пр. Дачный, 2,  
корп. 1



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
ул.  
Варшавская,  
19, корп.1



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
ул.  
Пулковская, 6,  
корп.3



Год постройки:  
2004  
Адрес:  
Ленинский пр.,  
д.135, корп.5



Год постройки:  
2003  
Адрес:  
ул. Софьи  
Ковалевской,  
20 корп. 1,2



Год постройки:  
2003  
Адрес:  
пр. Пятилеток,  
14



Год постройки:  
2003  
Адрес:  
Мытнинская  
ул., 2



Год постройки:  
2003  
Адрес:  
ул.  
Учительская,  
19

## Завершенные проекты Компании «ЛЭК»



Год постройки:  
2003  
Адрес:  
ул. Народная,  
42 корп.2



Год постройки:  
2003  
Адрес:  
пр. Энгельса,  
132 корп.1,2



Год постройки:  
2002  
Адрес:  
Выборгское  
шоссе, 5



Год постройки:  
2002  
Адрес:  
Лиговский пр.,  
275



Год постройки:  
2001  
Адрес:  
пр. Луначарского,  
64



Год постройки:  
2001  
Адрес:  
ул. Кузнецовская,  
11



Год постройки:  
2001  
Адрес:  
Ленинский пр.,  
135 корп.4



Год постройки:  
2000  
Адрес:  
Бухарестская  
ул., 23 корп.4



Год постройки:  
2000  
Адрес:  
Гражданский  
пр., 77



Год постройки:  
2000  
Адрес:  
Большая  
Московская ул.,  
5



Год постройки:  
1999  
Адрес:  
ул. Лени  
Голикова, 108



Год постройки:  
1999  
Адрес:  
ул. Фаворского,  
15



Год постройки:  
1999  
Адрес:  
пр. Славы, 40  
корп.1



Год постройки:  
1999  
Адрес:  
Дачный пр., 36  
корп.8



Год постройки:  
1997  
Адрес:  
пр. Луначарского,  
86 корп.3



Год постройки:  
1996  
Адрес:  
пр. Энгельса,  
150



Год постройки:  
1996  
Адрес:  
бульв.  
Новаторов, 24



Год постройки:  
1996  
Адрес: ул.  
Софьи  
Ковалевской,  
13



Год постройки:  
1996  
Адрес:  
Приморский  
пр., 165



Год постройки:  
1996  
Адрес:  
пр.  
Просвещения,  
53



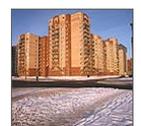
Год постройки:  
1996  
Адрес:  
ул. Звездная, 5



Год постройки:  
1995  
Адрес:  
Брестский  
бульв., 11/36



Год постройки:  
1995  
Адрес:  
ул. Ольги  
Бергольц, 24



Год постройки:  
1995  
Адрес:  
Брестский  
бульв., 11/36



Год постройки:  
1995  
Адрес:  
ул. Бадаева, 1



Год постройки:  
1995  
Адрес:  
Пражская ул.,  
44 / ул. Турку,  
25 корп.1



Год постройки:  
1994  
Адрес:  
ул. Джона  
Рида, 7 корп.1



Год постройки:  
1993  
Адрес:  
бульв.  
Новаторов, 21  
корп.2,3,4

ООО «ЛЭКстрой»  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

октябрь 2007 года

*Облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением, в количестве 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 1 092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения Облигаций выпуска, общим объемом 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) руб., размещаемых по открытой подписке. Возможность досрочного погашения Облигаций не предусмотрена.*

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЭКстрой», учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации («Эмитент»), осуществляет размещение купонных документарных облигаций на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01, с государственным регистрационным номером 4-01-36280-R, на сумму 1 млрд. 500 млн. руб. с размером процентной ставки по купону, определяемой на конкурсе, со сроком погашения на 1092-й день с даты начала размещения («Облигации») в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг, зарегистрированными решением Федеральной службой по финансовым рынкам («ФСФР России») от 26.07.07 г. («Решение о выпуске» и «Проспект» соответственно).

Купонный доход подлежит выплате в конце каждого из шести купонных периодов («Купонный период»), начиная с даты начала размещения Облигаций («Дата начала размещения») и заканчивая 1 092-ым днем с Даты начала размещения Облигаций («Дата погашения»), при условии, что Облигации не были выкуплены или погашены досрочно. Облигации подлежат погашению в Дату погашения.

Доходы, полученные в результате размещения Облигаций, будут направлены Эмитентом на приобретение оборотных активов. Размещение облигаций не осуществляется с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.

Обязательства Эмитента по Облигациям (в том числе в случае дефолта, технического дефолта), согласно п. 9.7. и п. 12.2. Решения о выпуске ценных бумаг и пп. «е» п. 9.1.2. и пп. «з» п. 9.1.2. Проспекта ценных бумаг, обеспечены поручительством. Поручителями выступают ООО «Фирма «ЛЭК Истейт», ООО «Концерн «ЛЭК Истейт». («Поручители», «Предприятия»).

**Поручители обязуются отвечать солидарно с Эмитентом перед владельцами Облигаций за неисполнение/ненадлежащее исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям по выплате номинальной стоимости Облигаций при погашении Облигаций, составляющей 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей плюс совокупный купонный доход по облигациям, по выплате совокупного купонного дохода по Облигациям, штрафных санкций, а также возмещения судебных издержек по взысканию долга, подлежащих выплате Эмитентом в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг в пользу владельцев Облигаций, и приобретению Эмитентом облигаций в сроки и в порядке, установленном в Решении о выпуске ценных бумаг и Проспекте ценных бумаг в рамках**

**предельной суммы в размере 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей и совокупного купонного дохода по облигациям.**

В разделе «Факторы риска» рассмотрен ряд вопросов, связанных с тенденциями развития экономики России и другими факторами, которые должны быть приняты во внимание при оценке инвестиций в Облигации.

Размещение и обращение Облигаций будет осуществляться исключительно на территории Российской Федерации в соответствии с условиями Решения о выпуске и Проспекта Облигаций. Облигации не регистрировались и не будут регистрироваться иначе, чем по законодательству Российской Федерации, регулиющему функционирование рынка ценных бумаг данного типа. Облигации не могут размещаться, обращаться, предлагаться к покупке или продаже, прямо или опосредованно, а также настоящий Информационный Меморандум не может распространяться в какой-либо иной стране, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством такой страны, что должно определяться каждым потенциальным инвестором самостоятельно на свой страх и риск, при этом Эмитент, Организатор, Со-организаторы, Финансовый консультант не несут никакой ответственности за любое такое незаконное размещение, обращение, предложение или распространение.

*Настоящий Информационный Меморандум («Информационный Меморандум») предоставляется исключительно в информационных целях. Он не является составной частью документов, подлежащих предоставлению в какие-либо регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, описанных в настоящем документе. При ознакомлении с Информационным Меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется также ознакомиться с Решением о выпуске и Проспектом Облигаций, зарегистрированными решением ФСФР России от 26.07.07 г. с присвоением Облигациям государственного регистрационного номера 4-01-36280-R.*

*Настоящий Информационный Меморандум является информационным документом, позволяющим потенциальным инвесторам получить информацию об ООО «ЛЭКстрой» сверх минимального объема, раскрытие которого обязательно в соответствии с требованиями российского законодательства при выпуске облигаций, а также оценить риски, связанные с приобретением Облигаций.*

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 Информационном Меморандуме, Решении о выпуске и Проспекте Облигаций. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом, Организаторами и Со-организаторами или Финансовым консультантом.

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

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.

Ни вручение Информационный Меморандума, ни размещение Облигаций ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствия возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты выпуска 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.

Организатор, Со-организаторы и Финансовый консультант не проверяли информацию, содержащуюся в Информационном Меморандуме, и ни одно из вышеуказанных лиц не делает никаких заверений, прямых или косвенных, и не принимает на себя никакой ответственности в отношении точности или полноты какой-либо информации, содержащейся в Информационном Меморандуме. Целью Информационного Меморандума и любой прилагаемой к нему финансовой документации не является создание основы для проведения кредитной или иной оценки, и эти документы не следует рассматривать как рекомендацию Организатора, Со-организаторов или Финансового консультанта по приобретению Облигаций. Любое лицо, получившее настоящий Информационный Меморандум, подтверждает, что такое лицо не полагалось на Организатора, Со-организаторов или Финансового консультанта относительно полноты и точности Информационного Меморандума и решения о приобретении Облигаций. Каждое такое лицо должно самостоятельно определить для себя значимость информации, содержащейся в Информационный Меморандуме, и при покупке Облигаций должно опираться на исследования и иные проверки, которые сочтет необходимым провести.

*В Информационном Меморандуме «рубли» или «руб.» означают официальную валюту Российской Федерации; «\$», «доллары США», «долл. США» или «долл.» означают официальную валюту Соединенных Штатов Америки; «€» или «евро» означают единую европейскую валюту; «млрд.», «млн.» и «тыс.» означают, соответственно, «миллиард», «миллион» и «тысяча», м<sup>2</sup> – квадратные метры. Пересчет из рублей в доллары произведен исключительно для удобства читателя. Ни Эмитент, ни Организатор, ни Со-организаторы, ни Финансовый консультант не делают заявлений о том, что указанные в настоящем Информационном Меморандуме суммы в рублях или в долларах могли или могут в действительности быть пересчитаны в доллары или в рубли по какому-либо определенному курсу или вообще пересчитаны на какую-либо дату или период.*

« 30 » октября 2007 г.

Настоящим ООО «ЛЭКстрой» («Эмитент») подтверждает, что Эмитент рассмотрел Информационный меморандум («Информационный Меморандум») по организации размещения облигаций №4-01-36280-R зарегистрированных решением ФСФР 26.07.07 г., серии 01 на сумму 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей со сроком погашения в 1 092-й день с даты начала размещения («Облигации»), организатором которого является ОАО «Банк Москвы» («Организатор»), и путем подписания настоящего письма, безусловно и безотзывно соглашается и заверяет о нижеследующем:

- 1) Информационный Меморандум составлен на основе информации, предоставленной Эмитентом, Поручителями и иными лицами для целей размещения выпуска Облигаций, а также информации общеизвестного характера, полученной Организатором самостоятельно из общедоступных источников;
- 2) Информационный Меморандум содержит всю необходимую информацию в отношении Эмитента, Поручителей, их аффилированных лиц, Облигаций и иных вопросов, которые являются существенными в отношении выпуска и размещения Облигаций, включая такие сведения и информацию, которые необходимы инвестору для проведения оценки и принятия осведомленного и обоснованного решения относительно статуса, деятельности, финансового положения и результатов, а также перспектив Эмитента, Поручителей и их аффилированных лиц, а также относительно прав, предоставляемых Облигациями;
- 3) Вся информация, содержащаяся в Информационном Меморандуме или любых иных документах, предоставляемых потенциальным инвесторам в связи с выпуском Облигаций, является полной и достоверной во всех существенных аспектах, не предназначена для введения в заблуждение, и не имеет иных фактов, вследствие упущения или умолчания о которых любое содержащееся в Информационном Меморандуме утверждение являлось бы недостоверным или неполным;
- 4) Любые заключения, утверждения, анализ или прогнозы в отношении Эмитента, Поручителей и их аффилированных лиц, включенные в текст Информационного Меморандума, подготовлены и сделаны добросовестно, после рассмотрения всех сопутствующих обстоятельств, основаны на разумных предположениях, и не вводят в заблуждение в каком-либо существенном аспекте;
- 5) Размещение выпуска Облигаций не нарушает:
  - (а) каких-либо положений учредительных документов и/или любых договорных и иных обязательств действующих на момент размещения Облигаций в отношении Эмитента, Поручителей и их аффилированных лиц;
  - (б) каких-либо положений применимого законодательства, а также любых лицензий, разрешений или предписаний регулирующих органов компетентной юрисдикции;
  - (в) права третьих лиц в отношении Эмитента, Поручителей или их аффилированных лиц и/или их имущества;
- 6) Эмитентом были предприняты все необходимые действия, включая, без ограничений, направление соответствующих запросов и проведение анализа с тем, чтобы подтвердить и/или проверить заверения и утверждения, изложенные в Пунктах 2, 3, 4 и 5 выше;
- 7) Эмитент несет полную ответственность за достоверность и полноту сведений, указанных в Информационном Меморандуме. Ни Организатор, ни аффилированные с ним лица, а также ни один из служащих, должностных, доверенных лиц или консультантов Организатора или кого-либо из

аффилированных с ним лиц не несет ответственность за достоверность и полноту информации, содержащейся в Информационном Меморандуме или любых иных документах, предоставляемых потенциальным инвесторам в связи с выпуском Облигаций. Эмитент обязуется возместить Организатору любые документально подтвержденные убытки, связанные с предъявлением исков, расследованием, разбирательствами и осуществлением каких-либо иных процессуальных действий, которые Организатор может понести в результате недостоверности или неполноты сведений, содержащихся в Информационном Меморандуме.

Настоящее письмо, после его подписания и скрепления печатью Эмитента, является неотъемлемой частью Информационного Меморандума.

Настоящим Эмитент также уполномочивает Организатора направлять копии настоящего Информационного Меморандума потенциальным инвесторам.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ЛЭКстрой»  
И.К. Галинич

## Содержание

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. КОМПАНИЯ «ЛЭК» - ЛИДЕР ЖИЛИЩНОГО РЫНКА Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. РЕЗЮМЕ ....</b>                      | <b>11</b> |
| 1.1. Основная информация о Компании «ЛЭК» .....   | 11        |
| 1.2. SWOT – анализ .....  | 12        |
| <b>2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>3. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ИНЫХ УЧАСТНИКАХ РАЗМЕЩЕНИЯ И<br/>ОБРАЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ .....</b> | <b>19</b> |
| <b>4. ДОКУМЕНТЫ, ИМЕЮЩИЕСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ «ЛЭК».....</b>  | <b>20</b> |
| 5.1. История создания .....   | 20        |
| 5.2. Организационная структура.....   | 22        |
| 5.3. Комплекс маркетинга .....  | 27        |
| 5.3.1 Маркетинговая стратегия.....  | 27        |
| 5.3.2 Организация продаж.....   | 27        |
| <b>6. АНАЛИЗ РЫНОЧНОГО ОКРУЖЕНИЯ.....</b>   | <b>28</b> |
| 6.1 Первичный рынок жилья в Санкт-Петербурге .....  | 28        |
| 6.2 Ценовая ситуация.....   | 31        |
| 6.3. Выводы по результатам анализа рыночного окружения.....   | 32        |
| <b>7. СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПАНИИ «ЛЭК» .....</b>  | <b>33</b> |
| 7.1. Портфель проектов .....  | 33        |
| 7.2 Результаты финансово-хозяйственной деятельности Компании «ЛЭК» .....                              | 36        |
| 7.3. Конкурентная позиция Компании «ЛЭК» .....  | 39        |
| <b>8. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ «ЛЭК».....</b>   | <b>41</b> |
| 8.1 Анализ консолидированной отчетности Компании «ЛЭК» по стандартам МСФО .....                       | 41        |
| 8.1.1. Анализ структуры активов баланса .....   | 42        |
| 8.1.2. Анализ структуры пассивов баланса .....  | 46        |
| 8.1.3. Анализ отчета о прибылях и убытках .....   | 49        |
| 8.1.4. Прогнозные финансовые показатели .....   | 51        |
| 8.1.5. Анализ основных финансовых показателей .....   | 53        |
| 8.1.6. Выводы по результатам финансового анализа.....   | 54        |
| 8.2 Анализ официальной бухгалтерской отчетности ООО «ЛЭКстрой» .....                                  | 57        |
| 8.2.1 Анализ структуры и динамики баланса .....   | 57        |
| 8.2.2. Анализ отчета о прибылях и убытках .....   | 60        |
| 8.2.3. Анализ основных финансовых показателей ООО «ЛЭКстрой» .....                                    | 61        |
| 8.2.4. Выводы по результатам финансового анализа.....   | 62        |
| <b>9. ФАКТОРЫ РИСКА .....</b>   | <b>62</b> |
| 9.1. Отраслевые риски.....  | 63        |
| 9.2. Страновые и региональные риски .....   | 64        |
| 9.3. Финансовые риски .....   | 65        |
| 9.4. Правовые риски .....   | 66        |
| 9.5. Риски, связанные с деятельностью ООО «ЛЭКстрой» .....  | 67        |
| <b>10. СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ.....</b>  | <b>67</b> |
| <b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>  | <b>69</b> |

# 1. Компания «ЛЭК» - лидер жилищного рынка г. Санкт-Петербург. Резюме

## 1.1. Основная информация о Компании «ЛЭК»

- ✓ Компания «ЛЭК» уверенно занимает 1-е место в Санкт-Петербурге по объемам строящегося жилья. В 2006 г. на долю ЛЭКа приходилось 18% всех новостроек города, в 2007 г. доля ЛЭКа превысила 20 %.
- ✓ Общие активы Компании выросли с 18,9 млрд. руб. в 2005 г. до 33,5 млрд. руб. на конец 2006 г. (+94 %) . EBITDA Компании в 2006 г. составила 3,31 млрд. руб.
- ✓ Компания «ЛЭК» была основана в 1989 г., с 1992 г. основным направлением ее деятельности является инвестирование в жилищное строительство. За 15 лет работы Компания ЛЭК построила более 80-ти домов.
- ✓ По итогам 2005 г. Компания «ЛЭК» передала городу 16 объектов площадью 207,3 тыс. кв. м. В 2006 г. было сдано в эксплуатацию 7 объектов общей площадью 108,8 тыс. кв. м. За 6 месяцев 2007 г. Компанией сдано 13 объектов общей площадью 166,6 тыс. кв. м (всего в 2007 г. планируется сдать 369 тыс. кв. м).
- ✓ В 2007 г. Компания «ЛЭК» начала строительство новых объектов, продаваемая площадь которых превышает 0,9 млн. кв. м.
- ✓ В 2007 г. в счет оплаты по договорам Компания «ЛЭК» планирует получить более \$ 440 млн.
- ✓ В настоящее время ведется строительство 88 объектов, расположенных на 31 земельном участке, общей продаваемой площадью более 1,46 млн. кв. м.
- ✓ По итогам 2007 г. объем строящейся недвижимости под управлением Компании «ЛЭК» составит более 2 млн. кв. м (120 объектов, расположенных на 45 земельных участках).
- ✓ Объем продаваемой площади объектов недвижимости, которые будут возведены на участках, принадлежащих «Компании ЛЭК», составляет на сегодняшний день 3,9 млн. кв.м.

Табл. 1. Основные финансовые показатели Компании «ЛЭК»

| Показатель   | 31.12.06          |
|--|-------------------|
| <b>Показатели отчета о прибылях и убытках, тыс. руб.</b>                     |                   |
| Выручка  | 6 131 509         |
| ЕБИТДА   | 3 313 873         |
| Чистая прибыль   | 2 418 671         |
| <b>Показатели баланса, тыс. руб.</b>   |                   |
| Оборотные активы   | 27 864 331        |
| Внеоборотные активы  | 5 640 364         |
| Совокупные обязательства   | 23 525 871        |
| <i>в т.ч. процентный долг</i>  | 2 608 292         |
| Краткосрочные обязательства  | 18 524 542        |
| Собственные средства   | 9 978 824         |
| <b>Валюта баланса</b>  | <b>33 504 695</b> |
| <b>Показатели эффективности, %</b>   |                   |
| Рентабельность EBITDA  | 54,0%             |
| Рентабельность чистой прибыли  | 39,4%             |
| <b>Показатель финансовой устойчивости</b>                                    |                   |
| Коэффициент автономии, %   | 29,8%             |
| Собственный оборотный капитал (с учетом доходов будущих периодов), тыс. руб. | 9 339 789         |
| <b>Характеристики долга</b>  |                   |
| Процентный долг/Активы   | 7,8%              |
| Процентный долг/Выручка  | 42,5%             |
| Процентный долг/EBITDA   | 78,7%             |
| Коэф. абсолютной ликвидности   | 0,04              |
| Коэф. критической ликвидности  | 0,15              |
| Коэф. текущей ликвидности  | 1,51              |
| <b>Показатели оборачиваемости</b>  |                   |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности                                    | 2,94              |
| Период оборачиваемости, дн.  | 124               |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности                                   | 0,50              |
| Период оборачиваемости, дн.  | 736               |

Источник: сводная отчетность Компании «ЛЭК» по МСФО, расчет ОАО «Банк Москвы»

- ✓ В 2007 г. Компания «ЛЭК» впервые выпустила консолидированную отчетность по МСФО, заверенную международной аудиторской компанией.
- ✓ Долговая нагрузка Компании по состоянию на 31.12.06 г. достаточно низка и составляет 2,61 млрд. руб. (7,8% валюты баланса), из которых 1,2 млрд. руб. – долгосрочные кредиты и займы. Коэффициент автономии равнялся 0,3, отношение «Процентный долг/Активы» - 7,8%, «Процентный долг/Выручка» - 43%, «Процентный долг/ЕБИТДА» - 78,7%.
- ✓ Членами Наблюдательного совета Компании «ЛЭК» являются Павел Андреев и Андрей Рогачев (основатель сети магазинов «Пятерочка» и «Карусель», акционер X5Retail Group).

## 1.2. SWOT – анализ

| Сильные стороны   | Слабые стороны  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Компания ЛЭК, занимающая более 20% рынка, находится на 1-м месте в Санкт-Петербурге по объемам строящегося жилья</li> <li>☑ Земельный банк ЛЭКа составляет 3,9 млн. кв. м и является крупнейшим земельным банком среди компаний-девелоперов Санкт-Петербурга</li> <li>☑ Net Assets Value проектов Компании «ЛЭК» оценивается в \$ 4,9-6,5 млрд.</li> <li>☑ Преимуществом Компании «ЛЭК» является способность осуществления качественного девелопмента промышленных территорий любой сложности.</li> <li>☑ По объемам сдаваемого жилья ЛЭК в течение 2004-2006 гг. занимал ведущее среди крупнейших застройщиков Санкт-Петербурга, что подтверждает уверенное лидерство компании на рынке и подразумевает опыт передачи городу законченных объектов</li> <li>☑ В период с 2007 по 2010 гг. Компания «ЛЭК» планирует осуществить продажу более 2 млн. кв. м жилья на общую сумму более \$ 4,8 млрд.</li> <li>☑ Вертикально интегрированная бизнес-модель Компании обеспечивает контроль всех ключевых процессов бизнеса</li> <li>☑ Компанию отличает привлечение высококвалифицированного персонала со специальным инженерно-техническим образованием</li> <li>☑ Компанией практикуется индивидуальный подход к каждому проекту</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Располагаемый Компанией Земельный банк позволяет ей осуществлять операционную деятельность только до 2015 г.<br/><i>Компания активно наращивает свой земельный банк в настоящий момент. В 2007 г. приобретено 0,9 млн. кв. м земли. При этом Компания стремится соблюсти баланс между владением необходимого для строительства объема земельного банка и затратами на его содержание.</i></li> <li>☒ Компания не присутствует в нижнем ценовом сегменте (панельное домостроение).<br/><i>Панельное жилье классифицируется как жилье низшего ценового класса. Компания «ЛЭК» работает в более прибыльных сегментах рынка: «эконом» и «бизнес».</i></li> <li>☒ По ипотеке реализуется не более 6% продаж от всех реализованных квартир Компании.<br/><i>Компания осуществляет реализацию квартир по ипотеке с 2006 г. и планирует в будущем увеличивать долю продаж по ипотеке.</i></li> </ul> |

- Компания располагает диверсифицированным по типам жилья и территориальному признаку портфелем реальных проектов и применяет наработанные технологии пополнения земельного банка
- Компания готовит аудированную отчетность по МСФО

| Возможности   | Угрозы  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>☉ По мере развития рынка ипотечного кредитования Компания «ЛЭК» планирует наращивать объемы ипотечных программ</li> <li>☉ Компания имеет все возможности для наращивания земельного банка, что позволит ей в дальнейшем поддерживать статус компании №1 по объемам строительства в Санкт-Петербурге</li> <li>☉ Компания планирует увеличение доли на рынке Санкт-Петербурга до 30-35% к 2010 г. в основном в за счет концентрации рынка и ухода со строительного рынка Санкт-Петербурга небольших застройщиков, не обладающих возможностями для покупки новых территорий под застройку</li> <li>☉ ЛЭК планирует диверсифицировать схемы привлечения заемных средств: кроме банковских кредитов и облигационных займов планируется выход на международные рынки капитала</li> <li>☉ Компания имеет возможность снизить себестоимость строительства. Основным источником снижения является использование современных технологий возведения монолитно-кирпичных конструкций, при которых сокращаются потери сырья и материалов, и также применение в процессе строительства современного менее капиталоемкого оборудования.</li> <li>☉ Компания планирует получение кредитного рейтинга международных рейтинговых агентств.</li> <li>☉ Компания планирует регулярно предоставлять полугодовую отчетность по МСФО</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☹ Отсутствие достаточных мощностей у города по электро-, тепло- и водоснабжению<br/><i>При возведении объектов Компания в основном осуществляет строительство всей инженерной инфраструктуры собственными силами или привлекает проверенные подрядные организации.</i></li> <li>☹ Рост цен на строительные материалы и расценок подрядных работ при одновременной стагнации цен на жилую недвижимость в Санкт-Петербурге могут привести к увеличению себестоимости строительства и снижению рентабельности<br/><i>Компания применяет политику продаж, при которой объем проданных площадей не превышает объема построенного жилья. При этом, с ростом себестоимости строительства Компания увеличивает цену на недвижимость.</i></li> <li>☹ Возможное снижение платежеспособного спроса на рынке недвижимости Санкт-Петербурга может привести к снижению объемов продаж.<br/><i>Недвижимость Компании пользуется устойчивым опережающим спросом. Наличие жесткой ценовой политики в отношении комиссии агентов, а также ограничение возможности перепродажи жилья на стадии строительства и эксплуатации, позволяет Компании контролировать предложение своих квартир как на первичном, так и на вторичных рынках. В ближайшее время ожидается увеличение спроса на недвижимость в Санкт-Петербурге.</i></li> <li>☹ Негативные изменения в законодательном регулировании деятельности застройщиков могут оказать влияние на деятельность Компании</li> </ul> |

## 2. Основные условия размещения облигаций

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Эмитент</b>                   | Общество с ограниченной ответственностью «ЛЭКстрой» (ООО «ЛЭКстрой»).  |
| <b>Поручители</b>                | Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЛЭК Истейт» (ООО «Фирма «ЛЭК Истейт»);<br>Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «ЛЭК Истейт» (ООО «Концерн «ЛЭК Истейт»).   |
| <b>Размещаемые ценные бумаги</b> | Облигации ООО «ЛЭКстрой», обеспеченные поручительством ООО «Фирма «ЛЭК Истейт», ООО «Концерн «ЛЭК Истейт» серии 01, выпускаемые в форме неконвертируемых процентных документарных облигаций на предъявителя с обязательным централизованным хранением в количестве 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей с шестью купонными периодами и датой погашения в 1 092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения Облигаций выпуска. Возможность досрочной погашения Облигаций не предусмотрена.   |
| <b>Оферта</b>                    | Для оптимизации стоимости обслуживания долга Эмитентом срок оферты определяется накануне размещения выпуска одновременно с установлением даты начала размещения выпуска.<br>Владельцы Облигаций имеют право требовать от Эмитента приобретения Облигаций в случаях, описанных в п.9.3.1. Решения о выпуске ценных бумаг и пп. «а» п. 9.1.2 Проспекта ценных бумаг.   |
| <b>Купонные выплаты</b>          | Эмитент выплачивает купонные доходы (каждый из которых именуется «Купонный доход») по Облигациям в последний день каждого купонного периода. Облигации имеют шесть купонных периодов.<br><b><u>Процентная ставка по первому купону</u></b> определяется путем проведения конкурса среди потенциальных покупателей Облигаций в дату начала размещения Облигаций.<br>Порядок и условия конкурса приведены в п. 8.3 Решения о выпуске ценных бумаг и п. 2.7 Проспекта ценных бумаг.<br>Одновременно с определением даты начала размещения облигаций Эмитент может принять решение о приобретении Облигаций у их владельцев в течение последних 5 (Пяти) дней j-го купонного периода (j=1,2,3,4,5).<br>В случае если такое решение Эмитентом не принято процентные ставки по второму, третьему, четвертому, пятому, шестому купонам устанавливаются равными процентной ставке по первому купону.<br>В случае если Эмитент принимает такое решение, процентные ставки по купонам, порядковый номер которых меньше или равен j, устанавливаются равными процентной ставке по первому купону.<br>Указанная информация, включая порядковые номера купонов, процентная ставка по которым устанавливается равной процентной ставке по первому купону, а также порядковый номер купонного периода (j), в котором владельцы Облигаций могут требовать приобретения Облигаций Эмитентом, доводится до потенциальных приобретателей Облигаций путем раскрытия информации в соответствии с порядком, определенным Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, указанном в п. 11 Решения о выпуске ценных бумаг и п. 2.9 Проспекта |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | <p>ценных бумаг.</p> <p><b><u>Процентная ставка по купонам</u></b>, размер (порядок определения) которых не был установлен Эмитентом до даты начала размещения Облигаций (<math>i=(j+1), \dots, 6</math>), определяется Эмитентом в числовом выражении после регистрации Отчета об итогах выпуска ценных бумаг в Дату установления <math>i</math>-го купона, которая наступает не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты выплаты <math>(i-1)</math>-го купона. Эмитент имеет право определить в Дату установления <math>i</math>-го купона ставки любого количества следующих за <math>i</math>-м купоном неопределенных купонов (при этом <math>k</math> - номер последнего из определяемых купонов). Размер процентной ставки по <math>i</math>-му купону доводится Эмитентом до сведения владельцев Облигаций в порядке и сроки, предусмотренные п. 11. Решения о выпуске ценных бумаг и п. 2.9 Проспекта ценных бумаг.</p> <p>В случае если после объявления ставок купонов, у Облигации останутся неопределенными ставки хотя бы одного из последующих купонов, тогда одновременно с сообщением о ставках <math>i</math>-го и других определяемых купонов по Облигациям Эмитент обязан обеспечить право владельцев Облигаций требовать от Эмитента приобретения Облигаций в течение последних 5 (Пяти) дней <math>k</math>-го купонного периода (в случае если Эмитентом определяется ставка только одного <math>i</math>-го купона, <math>i=k</math>). Указанная информация, включая порядковые номера купонов, процентная ставка по которым определена в Дату установления <math>i</math>-го купона, а также порядковый номер купонного периода (<math>k</math>), в котором будет происходить приобретение Облигаций, доводится до потенциальных приобретателей Облигаций путем публикации в порядке и сроки, предусмотренные п. 11. Решения о выпуске ценных бумаг и п. 2.9 Проспекта ценных бумаг.</p> <p>Эмитент информирует ФБ ММВБ о принятых решениях, в том числе об определенных ставках, не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты окончания <math>(j-1)</math>-го купонного периода (периода, в котором определяется процентная ставка по <math>j</math>-тому и последующим купонам).</p> |
| <p><b>Сумма купонной выплаты</b></p> | <p>Расчет суммы выплат по каждому из купонов на одну Облигацию производится по следующей формуле:</p> $K_j = C_j * N * ((T_j - T_{j-1}) / 365) / 100 \%;$ <p>где:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><math>j</math> - порядковый номер купонного периода, <math>j=1, 2, \dots, 6</math>;</li> <li><math>K_j</math> - сумма купонной выплаты по каждой Облигации, руб.;</li> <li><math>N</math> - номинальная стоимость одной Облигации, руб.;</li> <li><math>C_j</math> - размер процентной ставки <math>j</math>-того купона, в процентах годовых;</li> <li><math>T_{j-1}</math> - дата начала <math>j</math>-того купонного периода;</li> <li><math>T_j</math> - дата окончания <math>j</math>-того купонного периода.</li> </ul> <p>Сумма выплаты по купонам в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки. Округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна 5 - 9).</p>  |
| <p><b>Система учета</b></p>          | <p>Депозитарный учет операций с Облигациями осуществляется</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>прав на<br/>Облигации</b>               | <p>Некоммерческим партнерством «Национальный депозитарный Центр» (далее «НДЦ»), и депозитариями, на счетах депо которых учитываются Облигации («Депозитарии»).</p> <p>Приходная запись по счету депо первого владельца (приобретателя) в депозитарии, осуществляющем централизованное хранение, вносится на основании поручений, поданных клиринговой организацией – ЗАО «ММВБ», обслуживающей расчеты по сделкам, оформленным в процессе размещения Облигаций на Бирже. Размещенные Облигации зачисляются Депозитариями на счета депо покупателей Облигаций в соответствии с условиями осуществления клиринговой деятельности клиринговой организации и условиями осуществления депозитарной деятельности Депозитариев.</p> <p>Все расходы, связанные с внесением приходных записей о зачислении размещаемых Облигаций на счета депо их первых владельцев (приобретателей) несут владельцы (приобретатели) таких Облигаций.</p>   |
| <b>Дата начала размещения Облигаций</b>    | <p>Размещение Облигаций начинается не ранее, чем через две недели после раскрытия информации о государственной регистрации выпуска Облигаций и обеспечения всем потенциальным приобретателям возможности доступа к информации, содержащейся в Проспекте ценных бумаг, которая должна быть раскрыта в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» от 22.04.96 № 39-ФЗ и нормативными актами Федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг России в порядке, описанном в п. 11 Решения о выпуске ценных бумаг и п. 2.9 Проспекта ценных бумаг. Указанный двухнедельный срок исчисляется с момента публикации сообщения в журнале «Эмитент. Существенные факты. События и действия».</p> <p>Дата начала размещения Облигаций определяется уполномоченным органом Эмитента после государственной регистрации выпуска Облигаций и раскрывается Эмитентом в следующие сроки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>в ленте новостей уполномоченного информационного агентства - не позднее, чем за 5 (пять) дней до даты начала размещения ценных бумаг;</li> <li>на странице в сети «Интернет» <a href="http://www.lec.ru">www.lec.ru</a> - не позднее, чем за 4 (Четыре) дня до даты начала размещения ценных бумаг.</li> </ul> <p>Дата начала размещения Облигаций, определенная уполномоченным органом управления Эмитента, может быть изменена решением того же органа управления Эмитента, при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об изменении даты начала размещения Облигаций, определенному законодательством РФ, Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.</p> |
| <b>Дата окончания размещения Облигаций</b> | <p>Датой окончания размещения Облигаций выпуска является более ранняя из следующих дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) 20-й (Двадцатый) рабочий день с даты начала размещения Облигаций; или</li> <li>б) дата размещения последней Облигации выпуска. При этом дата окончания размещения Облигаций выпуска не может быть позднее года с даты государственной регистрации выпуска Облигаций.</li> </ul>  |
| <b>Цена размещения</b>                     | <p>Облигации размещаются по цене 1 000 (Одна тысяча) рублей за одну Облигацию (100% от номинальной стоимости Облигации).</p> <p>Начиная со второго дня размещения Облигаций, покупатель при</p>  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <p>приобретении Облигаций также уплачивает накопленный купонный доход за соответствующее число дней. Накопленный купонный доход (далее - НКД) на одну Облигацию рассчитывается по следующей формуле:</p> $\text{НКД} = C_1 * N * (T - T_0) / 365 / 100 \%, \text{ где}$ <p>N - номинальная стоимость одной Облигации, руб.,<br/> C<sub>1</sub> - величина процентной ставки 1-го купонного периода,<br/> T<sub>0</sub> - дата начала размещения Облигаций,<br/> T – дата размещения Облигаций.</p> <p>Величина НКД рассчитывается с точностью до одной копейки. Округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра равна от 0 (Ноля) до 4 (Четырех), и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна от 5 (Пяти) до 9 (Девяти).</p>   |
| <b>Дата погашения</b>               | <p>Датой погашения Облигаций выпуска является 1 092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения Облигаций.</p>  |
| <b>Порядок Размещения Облигаций</b> | <p>Размещение Облигаций потенциальным инвесторам будет осуществлено посредством открытой подписки.</p> <p>Размещение Облигаций осуществляется с привлечением посредника при размещении. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, оказывающим Эмитенту услуги по размещению Облигаций выпуска, является Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) (далее «Андеррайтер» или «Посредник»).</p> <p>Сделки при размещении Облигаций заключаются на Бирже в соответствии с Правилами проведения торгов по ценным бумагам и иными нормативными документами Биржи и нормативными документами клиринговой организации – ЗАО «ММВБ» – путем удовлетворения заявок на покупку Облигаций, поданных с использованием Системы торгов Биржи и Системы клиринга ЗАО «ММВБ» соответственно Участниками торгов Биржи, действующими как от своего имени и за свой счет, так и за счет и по поручению своих клиентов.</p> <p>В случае если потенциальный покупатель не является Участником торгов Биржи, он может заключить соответствующий договор с любым брокером, являющимся Участником торгов Биржи и дать ему поручение на приобретение Облигаций. Потенциальный покупатель Облигаций, являющийся Участником торгов Биржи, действует самостоятельно.</p> <p>Решение об одобрении заключаемой в ходе размещения Облигаций выпуска сделки купли-продажи Облигаций, в совершении которой имеется заинтересованность, должно быть принято до ее заключения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Неодобренные заранее в установленном законодательством порядке сделки купли-продажи Облигаций, в совершении которых имеется заинтересованность, Эмитентом не заключаются. В этом случае на основании письменного заявления Эмитента в адрес Андеррайтера поданная заявка на покупку Облигаций Андеррайтером не удовлетворяется (заявка отклоняется).</p> <p>Потенциальный покупатель Облигаций обязан открыть соответствующий счет депо в НДЦ или в другом депозитарии, являющемся депонентом по отношению к НДЦ. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих Депозитариев.</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Заключение сделок при размещении Облигаций, включая направление и удовлетворение заявок на покупку Облигаций, проводится в течение срока размещения через организатора торговли на рынке ценных бумаг.</p> <p>Заключение сделок при размещении Облигаций начинается после подведения итогов конкурса по определению процентной ставки по первому купону и заканчивается в последний день срока размещения Облигаций.</p>  |
| <b>Вторичное обращение</b>                        | <p>Вторичное обращение облигаций осуществляется исключительно на территории Российской Федерации без каких-либо ограничений, установленных российским законодательством, путем заключения гражданско-правовых сделок с Облигациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>В случае если сделки купли-продажи Облигаций заключаются на организованном рынке ценных бумаг (ОРЦБ), такие сделки осуществляются в соответствии с правилами, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.</p> |
| <b>Участники размещения и обращения Облигаций</b> | <p>См. главу «Краткая информация об Эмитенте и иных участниках размещения и обращения Облигаций».</p>  |
| <b>Использование средств от размещения</b>        | <p>В соответствии с п. 3.4. Проспекта, целью эмиссии является привлечение средств на публичных рынках долгового капитала путем выпуска облигаций под обеспечение в виде поручительств Общества с ограниченной ответственностью «Фирма «ЛЭК Истейт», Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «ЛЭК Истейт» для приобретения оборотных активов.</p> <p>Размещение облигаций не осуществляется с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.</p>                                    |
| <b>Регулирующее право</b>                         | <p>Облигации выпускаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>  |

### 3. Краткая информация об Эмитенте и иных участниках размещения и обращения облигаций

|   |   |
|---|---|
| <b>Эмитент</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «ЛЭКстрой» (ООО «ЛЭКстрой») Место нахождения: 196070, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 181, лит. А ИНН 7805148651   |
| <b>Поручители</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЛЭК Истэйт» (ООО «Фирма «ЛЭК Истэйт») Место нахождения: 196066, Россия, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д., 185, лит. А ИНН 7805081823<br>Общество с ограниченной ответственностью «Концерн ЛЭК Истейт» (ООО «Концерн ЛЭК Истейт»); Место нахождения: 196070, Россия, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д., 181, лит. А ИНН 7805081830   |
| <b>Организатор, андеррайтер (агент при размещении), платежный агент</b> | Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) (ОАО «Банк Москвы»). Место нахождения: 107996, Россия, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15, стр.3<br>Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления брокерской деятельности №177-03211-100000, выданная ФКЦБ России 29.11.00, без ограничения срока действия.                      |
| <b>Финансовый консультант</b>   | Открытое акционерное общество «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» (ОАО «ИК «ЕВРОФИНАНСЫ»). Место нахождения: 117049 Россия, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корп.2<br>Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления брокерской деятельности 077-06234-100000, выданная ФКЦБ России 09.09.03, без ограничения срока действия.                                |
| <b>Депозитарий</b>  | Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» («НДЦ») Место нахождения: 125009, г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр. 4.<br>Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления депозитарной деятельности № 177-03431-000100, выданная ФКЦБ России 04.12.00 г., без ограничения срока действия.   |
| <b>Место размещения и обращения облигаций</b>                           | ЗАО «Фондовая биржа Московская Межбанковская Валютная Биржа» (ЗАО «ФБ ММВБ») Место нахождения: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13<br>Лицензии на право осуществления деятельности профессионального участника рынка ценных бумаг в качестве организатора торговли и клирингового центра № 077-05870-000001 и № 077-05869-000010 соответственно, выданные ФКЦБ России 26.02.02 г. |

### 4. Документы, имеющиеся в распоряжении

В течение всего периода обращения Облигаций любое заинтересованное лицо по указанным в Информационном Меморандуме адресам Эмитента или организатора вправе

получить копии Решения о выпуске, Проспекта Облигаций и Информационный Меморандум. Письменные или телефонные запросы таких документов должны направляться по указанным адресам Эмитента и Организатора.  
Контактные данные:

|                     |                           |   |
|---------------------|---------------------------|---|
| <b>Эмитент:</b>     | ООО «ЛЭКстрой»            | ( <a href="http://www.lec.ru">http://www.lec.ru</a> )       |
| <b>Поручители:</b>  | ООО «Концерн «ЛЭК Истэйт» | ( <a href="http://www.lec.ru">http://www.lec.ru</a> )       |
|                     | ООО «Фирма ЛЭК Истейт»    | ( <a href="http://www.lec.ru">http://www.lec.ru</a> )       |
| <b>Организатор:</b> | ОАО «Банк Москвы»         | ( <a href="http://www.mmbank.ru">http://www.mmbank.ru</a> ) |

## 5. Общие сведения о Компании «ЛЭК»

### 5.1. История создания

Начало деятельности Компании «ЛЭК» относится к 1989 году. С 1992 г. основным направлением Компании стала деятельность в области девелопмента жилой недвижимости. Бизнес Компании «ЛЭК» заключается в приобретении земельных участков, строительстве и продаже площадей в многоквартирных жилых комплексах, расположенных в пределах городской черты г. Санкт-Петербург.

Компания осуществляет полный цикл работы на первичном рынке жилья г. Санкт-Петербург в рамках вертикально интегрированной структуры (покупка земельных участков – девелопмент территории – строительство – продажа – послепродажное обслуживание) с параллельным строительством коммерческих площадей (крупных торгово-развлекательных комплексов и встроенных коммерческих помещений). **Основным технологическим преимуществом Компании является возможность осуществлять качественный девелопмент промышленных территорий любой сложности в пределах города.**

С первых лет работы на рынке жилищного строительства **Компания «ЛЭК»** стала использовать системный подход к организации бизнеса, тесно **увязывая свои стратегические планы с решением важнейших социально-экономических проблем.** Так, в 1997 г. Компания стала эксклюзивным оператором на территории г. Санкт-Петербург «Федеральной программы по переселению жителей из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей». С 1996 года Компания «ЛЭК» – главный инвестор «Программы проведения социального и градостроительного эксперимента в микрорайоне Дачное». Всего в рамках Программы на сегодняшний день Компанией «ЛЭК» построено 10-ть жилых домов, сейчас одновременно ведется строительство еще 7-ми домов в 10-м квартале микрорайона Дачное.

Приоритетным направлением деятельности Компании «ЛЭК» с 2000 г. является **комплексная квартальная застройка** как на объектах, представленных Администрацией г. Санкт-Петербург, так и на территориях бывших производственных площадок крупных промышленных предприятий в наиболее привлекательных районах города. В настоящее время ведется строительство 88-ми объектов, расположенных на 31-ом земельном участке, общей продаваемой площадью более 1,46 млн. кв. м. Таким образом, **Компания поддерживает цель Правительства по выводу вредных промышленных объектов за черту города.**

*Следует отметить, что, выполняя комплексную застройку, Компания ЛЭК осуществляет не только строительство жилых зданий, но и выполняет полный комплекс работ по подготовке инженерной и социальной инфраструктуры. Т.е. собственными силами производит работы как по строительству необходимых коммуникаций, так и по возведению социальных объектов (детских садов, поликлиник, парковых зон и пр.). Такой комплексный подход обеспечивает повышенный комфорт жилых комплексов, сдаваемых Компанией ЛЭК.*

В своей деятельности Компания опирается на технологию **монолитного домостроения** и работает в сегментах «бизнес» и «эконом», которые в настоящий момент обеспечивают девелоперам наибольшую маржу среди массовых сегментов жилого строительства.

Привлечение *профессиональных подрядных организаций* обеспечивает высокий темп строительства, *жесткий контроль* со стороны Заказчика гарантирует *высокий уровень организации производства, эффективную систему планирования и учета строительно-монтажных работ и ресурсов.*

В 2007 г. Компания приступила к строительству высотных зданий (45 этажей).

В настоящий момент Компанией «ЛЭК» сформирован земельный банк в размере 3,9 млн. кв. м непроданных площадей, диверсифицированный по размеру земельных участков, классам возводимых объектов, их месторасположению в черте г. Санкт-Петербург. Это *самый крупный земельный банк в Санкт-Петербурге*, наличие которого *позволит Компании сохранить и увеличить занимаемую долю рынка.*

Компания активно работает над увеличением собственного земельного банка, являясь ключевым игроком на рынке земли Санкт-Петербурга. За годы работы накоплен уникальный опыт приобретения земельных участков, получения всех необходимых разрешений и согласований на строительные работы. *Процесс девелопмента земельного участка (от этапа покупки участка, подготовки земли и перевода его из промышленной застройки в жилищную) длится 1-2 года и создает 20-30% добавленной стоимости к первоначальной цене земли (при неизменных ценах на землю).*

В соответствии со своими уставными задачами стратегически, как и в настоящее время, *главными целями деятельности Компании «ЛЭК» являются:*

- Работа на рынке первичного жилья в сегментах «Эконом» и «Бизнес»;
- Развитие бизнеса Компании в пределах городской черты Санкт-Петербурга;
- Увеличение земельного банка Компании;
- Снижение себестоимости строительства.

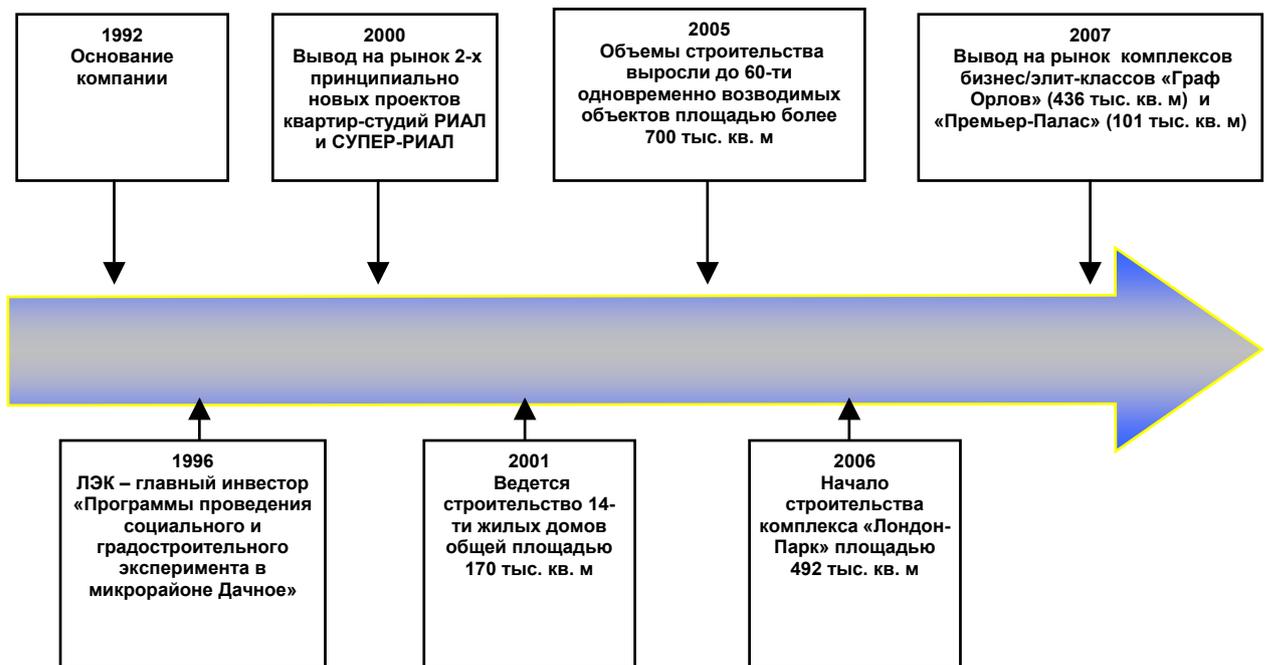


Рис. 1. История развития Компании «ЛЭК»

Источник: данные ООО «ЛЭКстрой»

## 5.2. Организационная структура

Существующая структура Компании «ЛЭК» как холдинга была оформлена 28.12.06 г. после приобретения компанией Edge Group Limited 95% долей в компании ООО «Аком» – владельце 18 входящих в холдинг компаний, оставшиеся 5% долей ООО «Аком» находятся во владении ООО «Крона» (входит в состав вышеуказанных компаний холдинга). **В настоящем Меморандуме понятия «Компания «ЛЭК», «Компания», «ЛЭК» будут использоваться в отношении всего холдинга «ЛЭК».**

В готовящемся к размещению облигационной займе Компании «ЛЭК» участвуют следующие предприятия, отчетность которых входит в состав консолидированной отчетности по МСФО Компании «ЛЭК»:

- ООО «ЛЭКстрой» - Эмитент,
- ООО «Концерн ЛЭК Истейт» и ООО «Фирма ЛЭК Истейт» - Поручители.

Примерно за неделю до размещения **Руководство Компании «ЛЭК» предполагает опубликовать в открытых источниках дополнительную оферту от компании ООО «Корпорация ЛЭК Истейт».** Информация о деятельности компаний-участниц займа представлена в Табл. 2.

Табл. 2. Информация об участниках облигационного займа

| Наименование   | Назначение | Статус участника займа | Функция  |
|----------------|------------|------------------------|--|
| ООО «ЛЭКстрой» | заказчик   | Эмитент                | <p><b>Обеспечение проекта:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Создание рабочей проектной документации</li> <li>✓ Получение всех необходимых разрешений и согласований</li> <li>✓ Привлечение подрядных организация для строительства, контроль сроков, качества строительства, соответствия проектной документации</li> <li>✓ Централизованная закупка сырья и материалов, необходимых для строительства</li> </ul> <p><b>Сдача проекта:</b></p> |

| Наименование                | Назначение | Статус участника займа | Функция  |
|-----------------------------|------------|------------------------|--|
|                             |            |                        | ✓ Ввод объекта законченного строительства в эксплуатацию   |
| ООО «Концерн ЛЭК Истейт»    | застройщик | Поручитель             | <b>Создание проекта:</b><br>✓ Приобретение зем. участка<br>✓ Разработка концепции освоения зем. участка<br>✓ Правовая подготовка участка к застройке<br><b>Управление проектом:</b><br>✓ Управление правами распоряжения на участок и объекты строительства<br>✓ Финансирование проекта<br>✓ Контроль этапов реализации проекта<br>✓ Капитализация затрат и выручки по проекту<br>✓ Привлечение агента по продажам квартир |
| ООО «Фирма ЛЭК Истейт»      | застройщик | Поручитель             |  |
| ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» | застройщик | Дополнительный оферент |  |

Источник: данные Компании «ЛЭК»

**ООО «ЛЭКстрой»**, выступающий Эмитентом облигационного займа, является единственным заказчиком строительства у всех застройщиков Компании «ЛЭК». Через данную организацию проходят все денежные средства от компаний-застройщиков, которые используются для финансирования строительного цикла. Вся операционная деятельность по обеспечению строительного объекта осуществляется ООО «ЛЭКстрой».

В 2006 г. именно компания - Эмитент получила наибольшую выручку (1 769 млн. руб. или 29% от совокупной выручки Компании «ЛЭК»). Кроме того, 95% основных средств Компании «ЛЭК» на 01.01.07 г. (302 млн. руб.) учтены на балансе Эмитента.

ООО «Концерн ЛЭК Истейт», ООО «Фирма ЛЭК Истейт» и ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» являются застройщиками, на балансе которых учитываются уже построенные объекты и незавершенное строительство.

Кроме того, Поручитель ООО Фирма ЛЭК Истейт» и дополнительный оферент ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» имеют в собственности свободные земельные участки, строительство на которых еще не начато. Данные земельные участки отражены в составе инвестиционной собственности на общую сумму 1 934 780 тыс. руб. по состоянию на 31.12.06 г. (37% от всех свободных земельных участков Компании). Компания «ЛЭК» имеет все необходимые документы на данную землю и, в случае необходимости, может ее реализовать в течение 1-2 месяцев.

*Таким образом, на поручителях и дополнительном оференте займа сосредоточены ликвидные земли на общую сумму более 1,9 млрд. руб. по состоянию на 31.12.06 г. В случае необходимости данные активы могут быть оперативно реализованы Компанией «ЛЭК» для выполнения своих обязательств перед инвесторами.*

*По состоянию на 31.12.06 г. около 50% валюты баланса - более 16,5 млрд. руб. сформировано за счет активов и пассивов компаний-участниц займа.*

#### Таким образом,

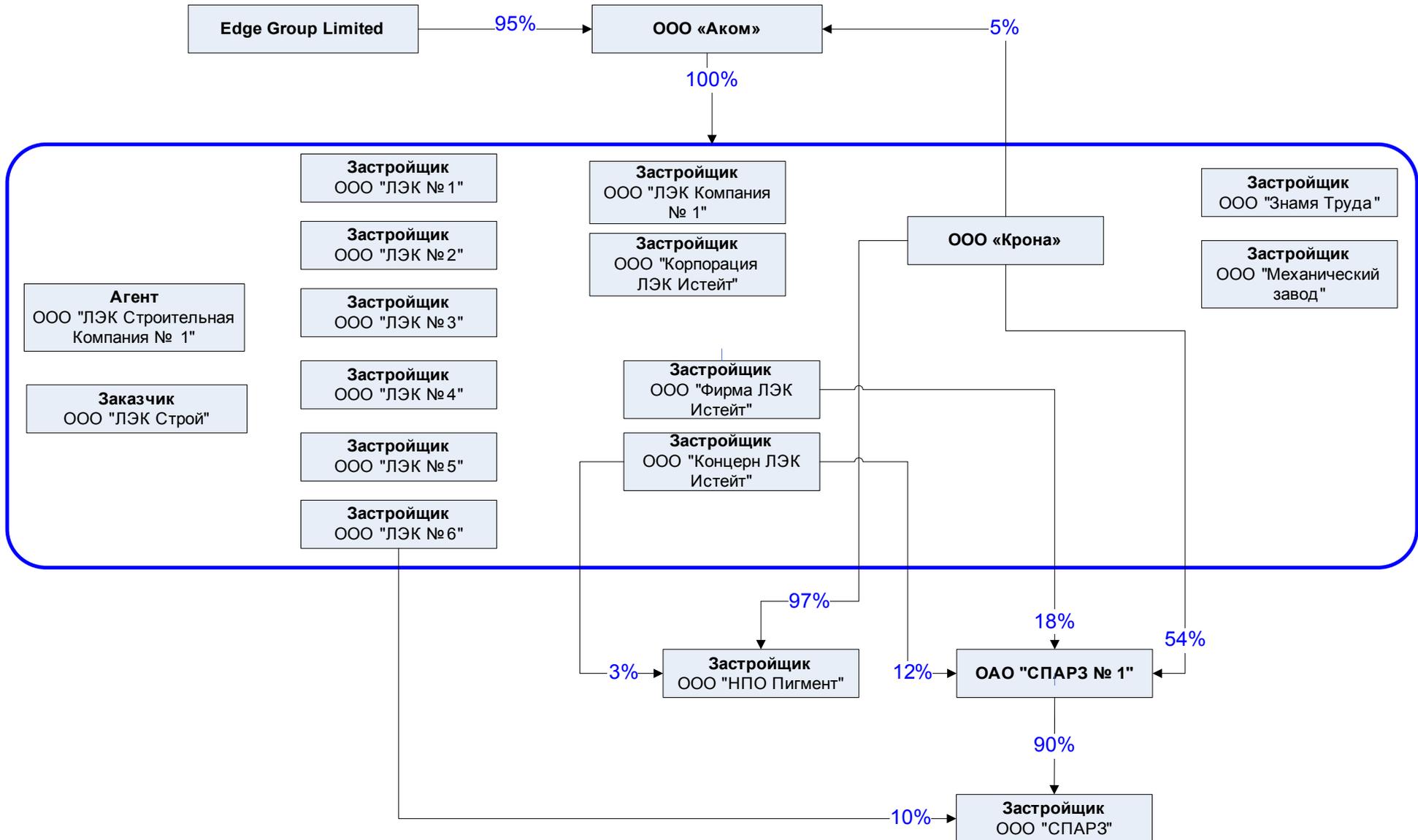
- ✓ *На долю участников облигационного займа в 2006 г. приходилось 100 % совокупной выручки Компании «ЛЭК»;*
- ✓ *Участники займа имеют в собственности свободные земельные участки справедливой стоимостью 1,9 млрд. руб. по состоянию на 31.12.06 г. (около 40% всей инвестиционной собственности Компании «ЛЭК»). Данное имущество, в случае необходимости, может быть оперативно реализовано (1-*

*2 месяца) для исполнения Эмитентом своих обязательств перед инвесторами.*

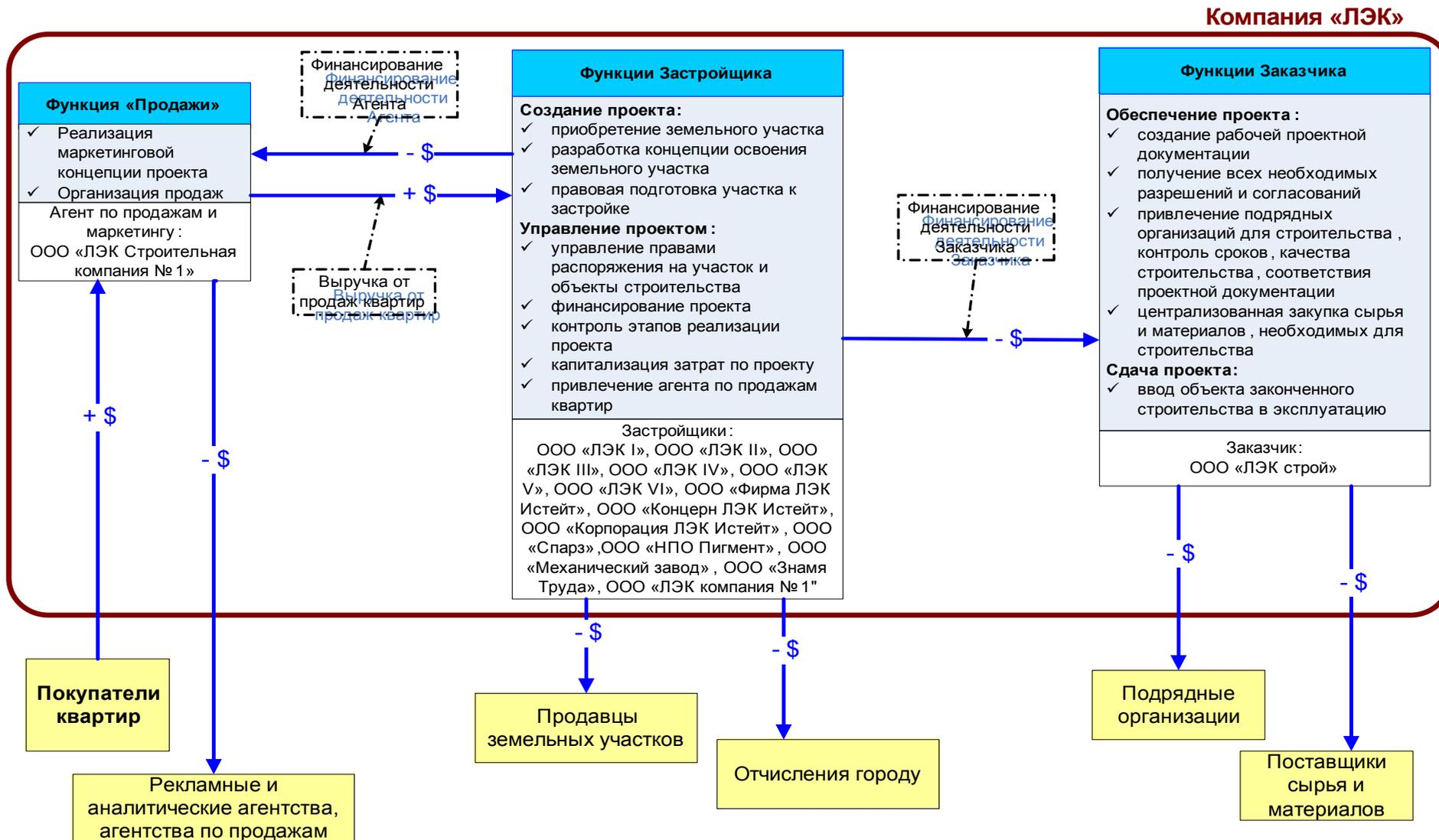
- ✓ По состоянию на 31.12.06 г. *около 50% валюты баланса - более 16,5 млрд. руб. сформировано за счет активов и пассивов компаний-участниц займа.*

*По итогам 2007 г., в целом, совокупный вклад компаний-участниц займа в валюту баланса результаты финансово-хозяйственной деятельности Компании «ЛЭК» будут находиться на уровне 2006 г.*

### ЮРИДИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА КОМПАНИИ «ЛЭК»



### ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА КОМПАНИИ «ЛЭК»



## 5.3. Комплекс маркетинга

### 5.3.1 Маркетинговая стратегия

Компания концентрирует свою деятельность в двух ценовых сегментах: «Эконом» и «Бизнес». Ключевым элементом маркетинговой стратегии Компании является знание потребителем брэнда «ЛЭК». Уровень «спонтанной узнаваемости» потребителем г. Санкт-Петербург брэнда «ЛЭК» составил в 1-м квартале 2007 г. 24 % (против 16 % у ближайшего конкурента). По данным того же исследования, 67 % потребителей определяют ЛЭК как компанию ЛИДЕРА на рынке жилья г. Санкт-Петербург.

#### Сегмент «Эконом»

**Компания «ЛЭК» является лидером рынка Санкт-Петербурга в сегменте «Эконом».** С 2000 года Компания «ЛЭК» вывела на рынок недвижимости Санкт-Петербурга два принципиально новых проекта квартир-студий РИАЛ и СУПЕР-РИАЛ (квартиры площадью от 24 кв. м), которые немедленно заняли лидирующие позиции в сегменте жилья эконом класса.

В настоящее время Компания является ключевым игроком на рынке «доступного» жилья СПб, сформировав уникальное предложение для потребителя.

В 2007 г. введено понятие «клубный дом» в эконом классе.

#### Сегмент «Бизнес»

**Компания «ЛЭК» является также лидером рынка г. Санкт-Петербурга в сегменте «Бизнес».**

В данном сегменте Компания концентрирует свои усилия на возведении жилых комплексов в рамках комплексной застройки в наиболее привлекательных районах г. Санкт-Петербург. Уникальное расположение земельных участков, пригодных под застройку жильем бизнес класса, дает Компании устойчивое преимущество перед конкурентами. Эффективный комплекс маркетинговых мероприятий, направленный на целевую аудиторию, позволяет соблюдать заданные темпы продаж.

### 5.3.2 Организация продаж

Компания реализует квартиры покупателям до окончания процесса строительства объектов. Запасы квартир в готовых домах минимальны. Более 80 % продаж осуществляется Компанией напрямую покупателям, оставшиеся 20 % реализуется через партнерские агентства. Для каждого из объектов Компании сформированы графики продаж, составленные исходя из прогноза спроса на каждый конкретный возводимый объект. Для повышения качества таких расчетов в Компании образованы аналитическая служба, и служба поддержки продаж и послепродажного/гарантийного обслуживания сделок, оценивающие изменение конъюнктуры рынка недвижимости города, а также текущие и будущие потребности клиентов, в результате чего Компания всегда имеет возможность оперативно принять необходимые решения для стабилизации ситуации как с предложением своего жилья на рынке, так и недопущения резкого падения цен на свою недвижимость. Это достигается использованием юридических и экономических механизмов, в том числе, и в работе с агентскими компаниями, в результате чего установлены прозрачные механизмы ценообразования, ***исключающие риски неконтролируемого роста предложения квартир Компании как на первичном, так и вторичном рынках.***

Формируется служба эксплуатации построенных объектов. Организована собственная служба продаж с офисами продаж в СПб и ряде региональных городов (Владивосток,

Сургут, Норильск, Южно-Сахалинск, Мурманск), а также консультационными пунктами на строящихся объектах. Компания сформировала уникальную базу «прямых» клиентов, обеспечивающая учет запросов клиентов, индивидуальное обслуживание на пост-продажном этапе, что позволяет обеспечить лояльность владельцев приобретенных квартир и корректировать маркетинговую тактику, что нашло отражение в положительной обратной реакции рынка – количество, клиентов, вновь обратившимися к Компании достигло 15 % всей клиенткой базы (исключая спекулятивный спрос). Таким образом, для каждого построенного объекта Компании формируется свой социум, сопровождение которого является частью стратегии развития Компании, формирования положительного имиджа в городе и мощным стимулирующим фактором дальнейшего роста клиентской базы.

## 6. Анализ рыночного окружения

### 6.1 Первичный рынок жилья в Санкт-Петербурге

Ключевыми показателями первичного рынка недвижимости являются:

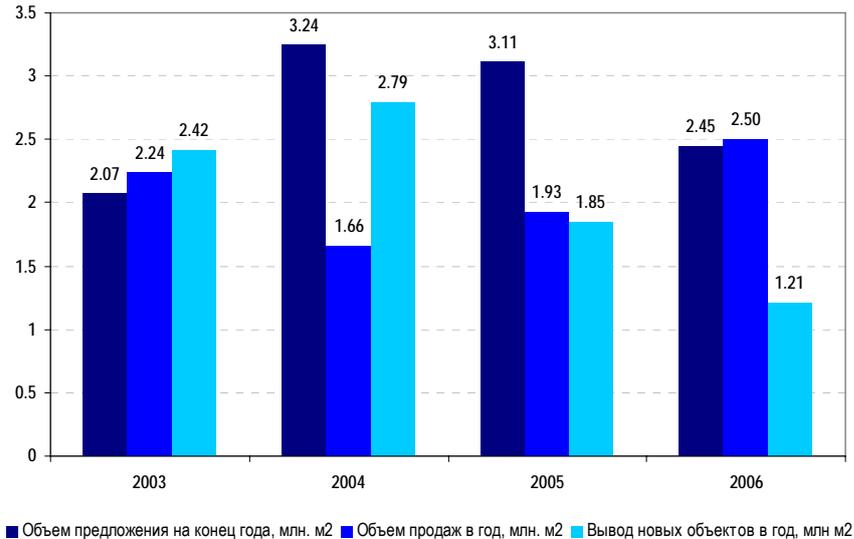
- (1) **объем первичного рынка** (суммарная площадь квартир в строящихся домах; в эту величину не входят площади объектов, в которых продажи квартир уже завершены или еще не начаты);
- (2) **объем предложения на первичном рынке** (суммарная площадь квартир в строящихся домах, выставленных на продажу; этот показатель отличается от первого на суммарную площадь квартир в строящихся домах, которые не выставлены на продажу);
- (3) **объем продаж на первичном рынке** (суммарная площадь квартир в строящихся домах, на которую в течение определенного периода времени было заключено определенное количество договоров между покупателями и продавцами);
- (4) **вывод новых объектов на первичный рынок** (суммарная площадь квартир в строящихся домах, в которых впервые были открыты продажи в течение определенного периода времени).

1-й показатель отражает в целом максимальный размер рынка в натуральном и денежном выражении, так как определяет максимально возможный объем спроса и предложения в предположении, что новых объектов на рынке не будет.

Разница между 1-м и 2-м показателями фактически является отложенным во времени предложением, которое будет поступать на рынок по мере увеличения строительной готовности объектов.

3-й показатель является классической точкой пересечения кривой спроса и кривой предложения, которая зависит от цен на квартиры и платежной способности населения.

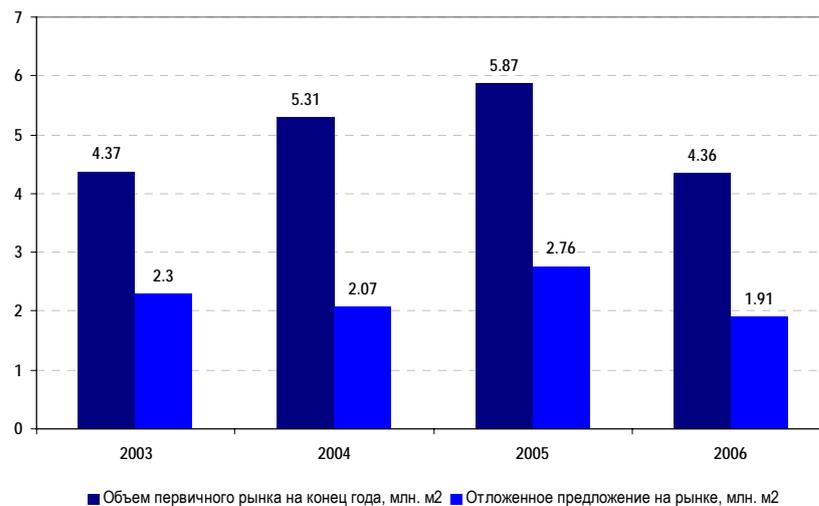
4-й показатель определяет в большей мере будущее предложение на рынке и наполняет объем первичного рынка, который уменьшается на сумму проданных квартир. Данный показатель является основным генератором будущего предложения.



**Рис. 1. Ключевые показатели первичного рынка недвижимости**

Источник: Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

К концу 2006 г. суммарная площадь объектов, предлагаемых на рынке, составила 4,36 млн. кв. м. Этот уровень сопоставим с объемом рынка второй половины 2003 г. и свидетельствует, что наблюдаемый осенью-зимой вывод новых объектов на рынок пока с трудом наполняет его потенциал. По нашим оценкам, объем первичного рынка на 01.07.07 составил 4,92 млн. кв. м в натуральном выражении и \$ 11 млрд. – в денежном.

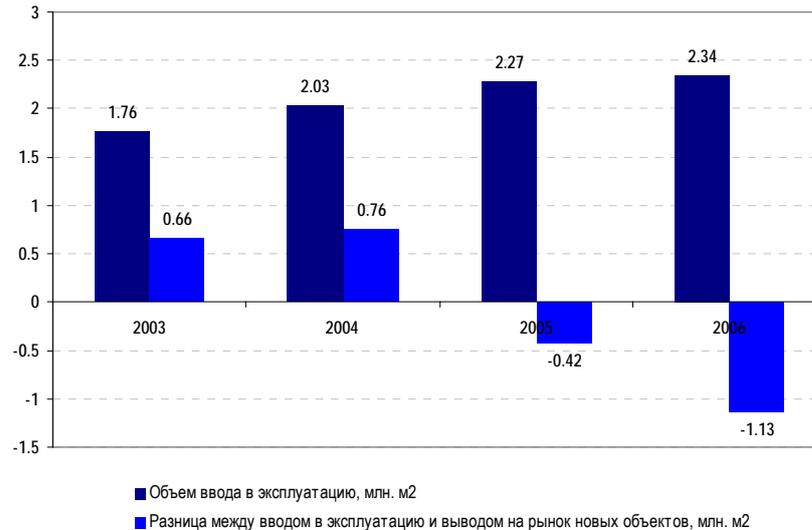


**Рис. 2. Объем первичного рынка жилья г. Санкт-Петербург**

Источник: Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

Ажиотажный спрос и вывод небольшого количества новых объектов в 2006 г. привели к существенному сокращению отложенного предложения на рынке. В 2007 г. вывод на рынок новых объектов не превысит объем ввода в эксплуатацию. Данные факторы в совокупности закладывают предпосылки повторения ценовой лихорадки 2006 г. в 2008-2010 гг., поскольку при сохранении тенденции роста спроса на жилье в Санкт-Петербурге предложение, при неизменности цен, не сможет его удовлетворить.

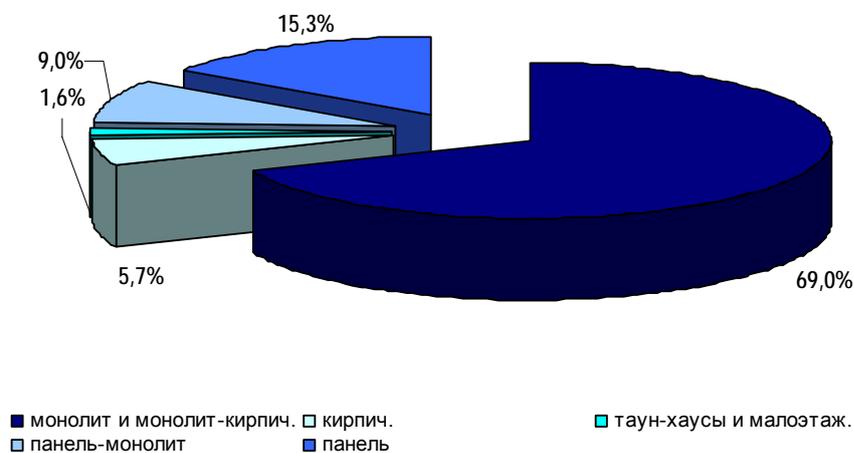
Дополнительным аргументом, подтверждающим данное предположение, может служить динамика ввода в эксплуатацию жилой недвижимости, которая, с одной стороны, является индикатором 2-4-летней давности показателей (3) и (4), с другой стороны, отражает суммарную площадь уменьшения первичного рынка.



**Рис. 3. Динамика ввода в эксплуатацию жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург**  
 Источник: Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

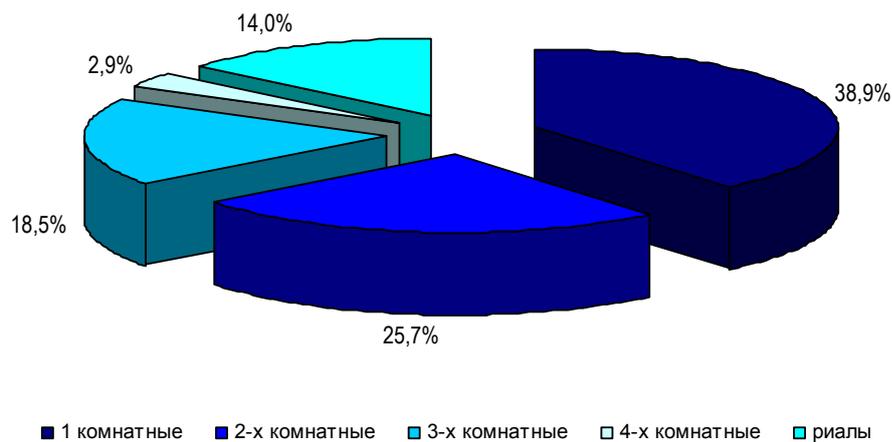
По нашим оценкам, вывод на рынок новых объектов в 2007 г. составит примерно 2 млн. кв. м, а ввод объектов в эксплуатацию – 2,5 млн. кв. м, что сохранит тенденцию уменьшения отложенного предложения на рынке. В 2008-2010 гг. вывод новых объектов, скорее всего, позволит увеличить объем первичного рынка, однако это произойдет в основном за счет освоения больших территорий, расположенных на окраинах города, которые будут застраиваться преимущественно панельным жильем.

Структура предложения на первичном рынке представлена на Рис.4:



**Рис. 4. Распределение объема первичного рынка жилой недвижимости на первичном рынке г. Санкт-Петербург**  
 Источник: Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

Основную долю рынка занимают кирпично-монолитные дома, т. е. ценовые сегменты «Эконом» и «Бизнес» («Комфорт»). Следует отметить увеличение доли риалов и двухкомнатных квартир в кирпично-монолитных домах, становящихся наиболее востребованными платежеспособным спросом:



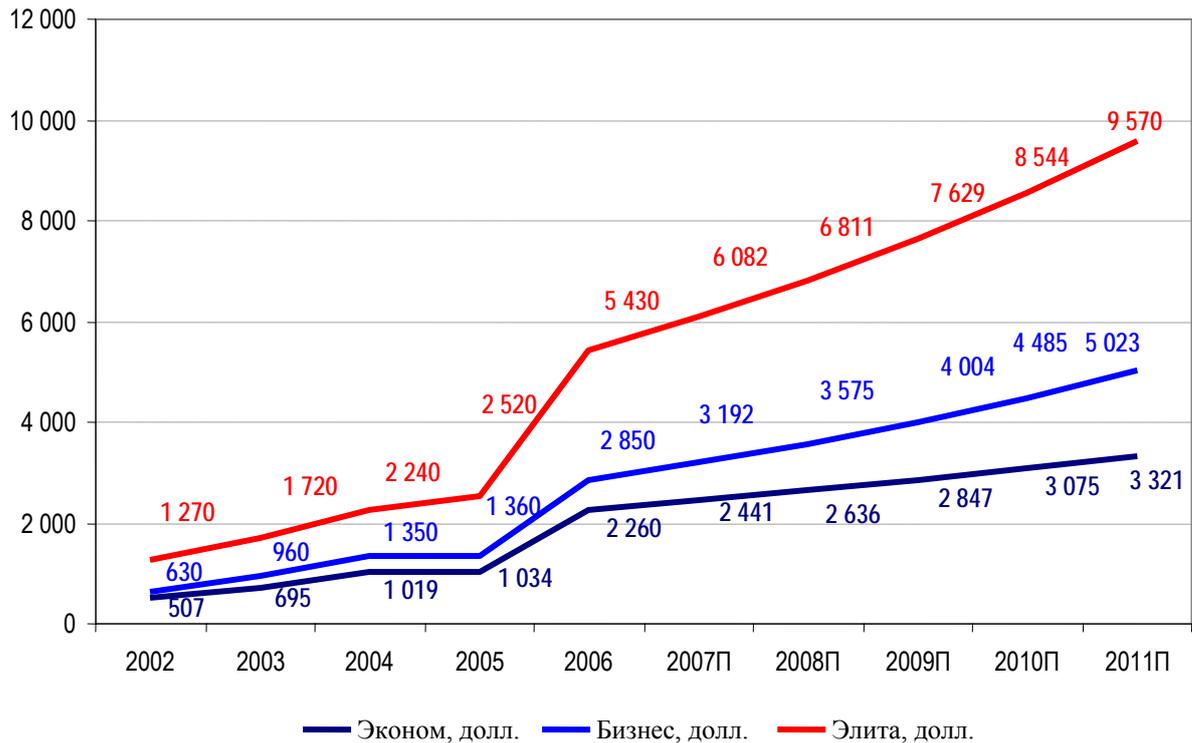
**Рис. 5. Структура предложения в кирпичных и кирпично-монолитных домах**

Источник: Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

## 6.2 Ценовая ситуация

Период бурного роста цен в первой половине 2006 г. сменился его остановкой и корректировкой по некоторым сегментам. В частности, сегмент панельного жилья продемонстрировал некоторое едва заметное снижение цены, в первую очередь за счет предоставляемых скидок и выхода на рынок новых проектов с ценами ниже среднего уровня. Такая же ситуация сложилась в низшем ценовом сегменте кирпично-монолитного жилья. В то же время в сегментах «Бизнес» и элитном сегменте снижения цены не происходило, так как число проектов здесь по-прежнему крайне ограничено, а в Петербурге высокий класс жилья обуславливается прежде всего характеристиками местоположения, и в этом смысле удачных «пятен» под строительство достаточно ограниченное количество. Так, за 4-й квартал 2006г. рост средней цены в сегменте бизнес класса составил 7 %, в элитном – 10 %, в 1-м полугодии 2007 г. рост цен продолжился и составил 4-5 %; по нашим оценкам, рост цен в данных сегментах по итогам 2007 г. составит 10-12 %, в сегменте «Эконом» – 6-8 %, в сегменте панельного жилья – 3-5 %.

По прогнозам, в среднесрочном периоде рост цен на рынке недвижимости Санкт-Петербурга будет продолжен. Наиболее сильный рост ожидается в сегменте «Элита», где объем предложения ограничен ввиду отсутствия свободных для застройки площадей в центре города. В среднесрочном периоде в сегментах «Бизнес» и «Эконом» также прогнозируется рост в диапазоне 40-60 %, что позволяет Компании «ЛЭК», как лидеру рынка недвижимости Санкт-Петербурга с долей рынка более 20 %, рассчитывать на существенный рост своих финансовых показателей в среднесрочном периоде.



**Рис. 6. Динамика цен на рынке недвижимости Санкт-Петербурга**

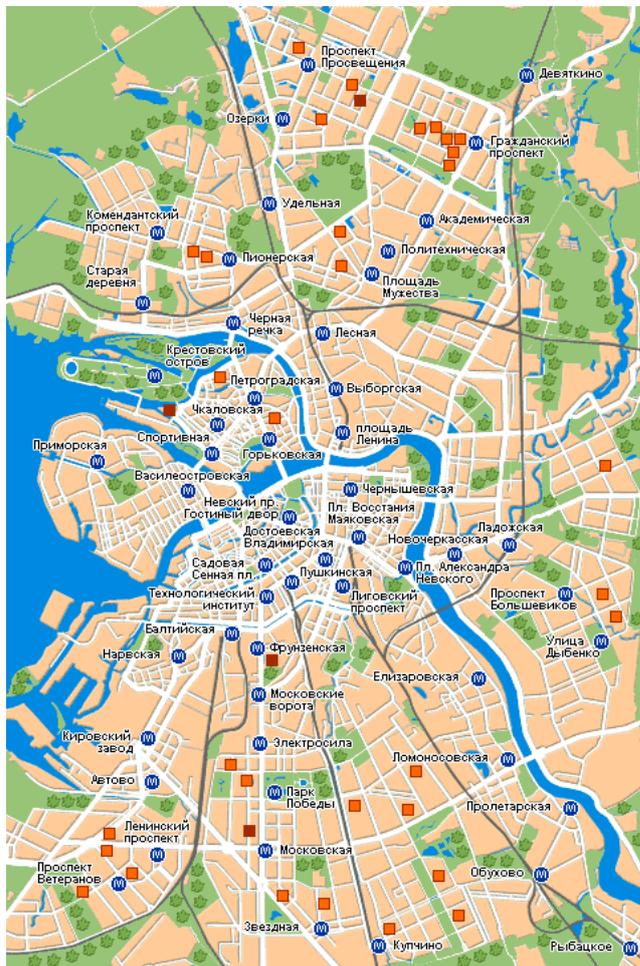
Источник: Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

### 6.3. Выводы по результатам анализа рыночного окружения

- ✓ Динамика цен на рынке недвижимости г. Санкт-Петербург свидетельствует, что стоимость квадратного метра жилья уже не вернется на уровень начала 2006 г.
- ✓ Происходит снижение объема вывода на рынок новых объектов в условиях постоянного уменьшения количества мест под застройку в черте города и запретом местных органов власти проводить уплотнительную застройку. Таким образом, при ограничении предложения жилья в районах города с развитой инфраструктурой при сохранении даже текущего уровня спроса приведет к спонтанному росту цен в 2008-2010 гг.
- ✓ Наблюдается смещение объемов будущего предложения в сегмент панельного домостроения, в основном за счет появления на рынке объектов в зонах, не предполагающих строительство жилья высоких ценовых сегментов.
- ✓ Ожидается продолжение расслоения сегментов жилья и, как следствие, различие в ценовых тенденциях, в частности продолжится рост цен на жилье повышенной комфортности на фоне крайне умеренной динамики по массовому сектору.
- ✓ В дальнейшем ожидается рост популярности Санкт-Петербурга как города, в котором целесообразно развивать бизнес. В последние годы в регионе осуществляется активное строительство автомобильных заводов, размещение в границах города федеральных органов власти, головных офисов крупных корпораций, увеличивается товарооборот с иностранными государствами через порты города и таможенные терминалы на границе с Финляндией). Таким образом, Санкт-Петербург в настоящее время демонстрирует активный рост, темпы которого превышают рост ВВП страны.

## 7. Строительная деятельность Компании «ЛЭК»

### 7.1. Портфель проектов



- Метро
- Проекты с началом продаж до 2007 г.
- Проекты с началом продаж в 2007 г. г.

Следует учесть, что каждый из приведенных выше крупных проектов Компании «ЛЭК»:

- ✓ занимает доминирующее положение в районах города среди всех других строящихся объектов;
- ✓ имеет собственный сформированный брэнд (помимо корпоративного брэнда «ЛЭК»);
- ✓ создает существенный эффект экономии удельных расходов по продвижению проектов на рынке.

Средние по размеру и небольшие жилые комплексы, а также отдельно стоящие дома занимают примерно половину всего объема строительства, осуществляемого Компанией.

**Жилой комплекс «Премьер Палас»** (Петроградский район, устье рек Ждановки и Малой Невки, территория бывшего завода «Вулкан»).



Многофункциональный комплекс класса «Бизнес», «Элита премиум» и «Элита DeLux» продаваемой площадью 101 тыс. кв. м, с планируемой выручкой от продаж в размере \$ 416 млн.

На начало 2007 г. под управлением Компании «ЛЭК» в процессе строительства находилось 75 объектов продаваемой площадью 1,12 млн. кв. м. В настоящий момент Компания «ЛЭК» осуществляет строительство 88 объектов, продаваемая площадь которых составляет 1,46 млн. кв. м. До конца 2007 г. начнется строительство еще 22 объектов. Таким образом, по итогам 2007 г. в управлении Компании будет находиться 2 млн. кв. м строящейся недвижимости, т. е. в 2007 г. Компания «ЛЭК» выведет на первичный рынок 0,9 млн. кв. м жилья (для сравнения, по итогам 2006 г. в г. Санкт-Петербург было построено и передано городу 2,3 млн. кв. м жилья).

В настоящий момент наиболее крупными проектами Компании «ЛЭК» являются жилые комплексы: «Лондон Парк», «Граф Орлов», «Премьер Палас», «Империал», «Комплекс на Глухой Зеленина».

Расположен в историческом центре города, из окон роскошных апартаментов и просторных террас резиденции открываются восхитительные виды на Финский залив, Неву и центр города. На обособленной охраняемой территории будут располагаться фитнес-центр, теннисный корт с подсветкой, кинотеатр, детский клуб с мини-аквапарком, детский сад, школа прогулочная набережная с причалами для яхт. Резиденция «Премьер Палас» – настоящая жизнь класса Lux в Петербурге. Начало строительства – 2006 г., окончание – 2008/2010 гг.

**Жилой комплекс «Граф Орлов»** (Московский проспект, м. «Московская», территория бывших заводов «НПО Пигмент» и «Санкт-Петербургский авторемонтный завод»).



Многофункциональный комплекс класса «Бизнес» продаваемой площадью 436 тыс. кв. м (включая 189 тыс. кв. м торгово-развлекательного комплекса), с планируемой выручкой от продаж в размере \$ 1 101 млн. Prestigious residential complex «Граф Орлов» is built according to the author's project, organically merging into the surrounding imperial architecture of the classic «Stalinist Empire». Undoubtedly, the decoration of the Moscow Prospekt and the dominant of the complex will be four 35-story towers, from the heights of which an amazing panoramic view of Saint-Petersburg is revealed. Start of construction – 2005/2006 гг., completion – 2008/2010 гг.

**Жилой комплекс «Империал»** (Московский проспект, м. «Фрунзенская»).



Комплекс класса «Бизнес» продаваемой площадью 79 тыс. кв. м, с планируемой выручкой от продаж в размере \$ 227 млн. Комплекс возводится в лучших традициях «сталинского ампира», поражая своей архитектурой и комфортными условиями для жизни. Inside the isolated guarded courtyard, a whole street with a children's garden, underground parking, car stand, office center, several squares, with paved sidewalks, flower beds, lawns, children's playgrounds. Start of construction – 2006 г., completion – 2009 г.

**Жилой комплекс «Лондон Парк»** (Выборгский район, м. «Просвещения»).



Многофункциональный комплекс класса «Эконом» и «Бизнес» продаваемой площадью 492 тыс. кв. м (включая 98 тыс. кв. м торгово-развлекательного и оздоровительного комплексов), с планируемой выручкой от продаж в размере \$ 1 133 млн. Комплекс является первым в Петербурге жилым комплексом, соответствующим западным стандартам клубного жилья. On the territory of the complex, a colorful park with children's playgrounds, flower beds, fountains with lighting and swimming pools, shopping and entertainment and health complexes. Start of construction – 2006/2007 гг., completion – 2009/2010 гг.

**Жилой комплекс на Глухой Зеленина** (Петроградский район, территория бывшего завода «Механический завод»).

Комплекс класса «Бизнес» и два точечных дома класса «Элита премиум» продаваемой площадью 68 тыс. кв. м, с планируемой выручкой от продаж в размере \$ 245 млн.

Комплекс является полноценным современным жилым комплексом, содержащим паркинг, торгово-офисные площади, разнообразную инфраструктуру для жильцов от детских игровых комнат до зоны SPA с фитнес-клубом, тренажерными залами, косметическими кабинетами и солярием. Особое внимание уделено обеспечению безопасности жителей комплекса. Строится он в лучших архитектурных традициях, свойственных Петроградской стороне. Его фасады будут сочетать в себе лучшие решения классического стиля, органично подчеркивающие принадлежность комплекса к домам повышенной комфортности. Следует заметить, что строительством данного жилого комплекса ЛЭК приступил к качественной «расчистке» территории западной части Петроградской стороны, которой многие специалисты рынка недвижимости пророчат в недалеком будущем (в ближайшие 5 лет) повторить судьбу лучших мест Крестовского острова с соответствующим ростом цен. Начало строительства – 2006 г., окончание – 2009 г.

В ближайшие полтора года будут закончены следующие комплексы:



«**Серебряные зеркала**» (Петроградский район, продаваемая площадь – 53 тыс. кв. м, выручка – \$ 108 млн.),



«**Монплеизир**» (Кировский район, продаваемая площадь – 86 тыс. кв. м, выручка – \$ 167 млн.),



«**Золотая долина**» (Московский район, продаваемая площадь – 55 тыс. кв. м, выручка – \$ 84 млн.),



«**Бельведер**» (Красносельский район, продаваемая площадь – 38 тыс. кв. м, выручка – \$ 64 млн.),



«**Глория Парк**» (Московский район, продаваемая площадь – 33 тыс. кв. м, выручка – \$ 42 млн.),



«**Изумрудный остров**» (Фрунзенский район, продаваемая площадь – 28 тыс. кв. м, выручка – \$ 29 млн.)

Кроме вышеперечисленных комплексов, в течение 2007-2010 гг. Компания «ЛЭК» начнет строительство новых комплексов общей площадью более 2,7 млн. кв. м.

Приоритетным направлением деятельности Компании «ЛЭК» является комплексная квартальная застройка на территориях бывших производственных площадок крупных промышленных предприятий. Компания «ЛЭК» – единственная строительная компания г. Санкт-Петербурга, инвестиционный потенциал которой позволяет эффективно

осваивать сложные территории, решая насущные для Санкт-Петербурга задачи расширения ассортимента жилья в наиболее привлекательных для проживания районах и создания благоприятной экологической ситуации на месте бывших промзон.

## 7.2 Результаты финансово-хозяйственной деятельности Компании «ЛЭК»

Приступая к анализу результатов хозяйственной деятельности Компании «ЛЭК» необходимо отметить существенное различие у строительных компаний показателя «Выручка компании по МСФО» от показателя «Денежные поступления от продажи квартир».

По международным стандартам отчетности строительная компания вправе отнести денежные поступления от продажи квартир в свою выручку только после сдачи дома городской комиссии и заселения дома (передачи квартир от застройщика владельцам). Таким образом, показатель «выручка по МСФО», по сути, отражает продажи компании прошлых лет, т. е. того периода, когда осуществлялись строительство и продажи. Таким образом, по данному показателю можно лишь оценить финансовые потоки компании прошлых лет, в то время как все финансовые поступления компании в отчетном году на выручке по МСФО не отражаются (цикл строительства дома не может быть меньше 1 года).

Именно по этой причине для анализа денежных потоков последнего отчетного периода необходимо дополнительно использовать показатель «Денежные поступления от продажи квартир», который фактически отражает выручку компании (все финансовые поступления компании) за отчетный период.

В 2006 г. Компания «ЛЭК» реализовала квартиры общей площадью 197,7 тыс. кв. м, что на 3 % меньше показателя 2005 г. в количественном выражении; в то же время основной показатель деятельности – денежные поступления от продажи квартир – по итогам 2006 г. возрос на 45 % по сравнению с 2005 г. и составил \$ 282 млн.

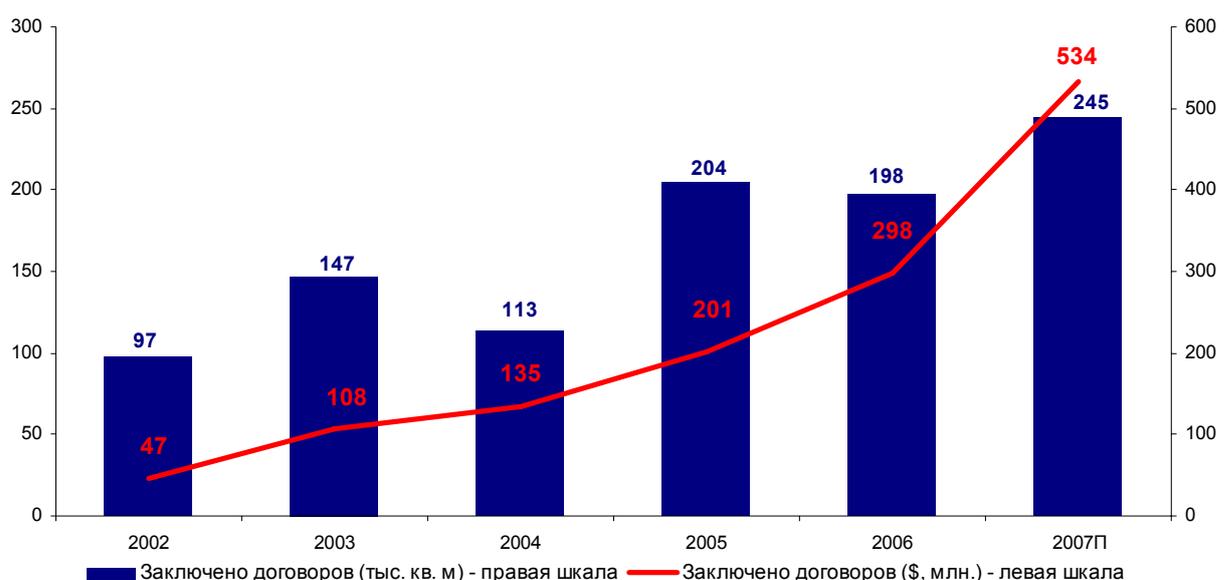


Рис. 7. Объем заключенных договоров Компанией «ЛЭК»

Источник: данные Компании «ЛЭК»

Табл. 1. Динамика реализации квартир Компанией «ЛЭК»

| Наименование показателя             | Ед. изм.   | 2002   | 2003    | 2004    | 2005    | 2006    | 6 мес. 2007 |
|-------------------------------------|------------|--------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| Заключено договоров                 | кв. м      | 97 233 | 146 875 | 113 394 | 204 061 | 197 706 | 113 132     |
| Заключено договоров                 | тыс. долл. | 46 792 | 107 927 | 135 201 | 201 337 | 297 914 | 250 848     |
| Поступления в счет оплаты договоров | тыс. долл. | 40 506 | 86 432  | 126 418 | 194 578 | 281 878 | 227 254     |

Источник: данные Компании «ЛЭК»

В 2006 г. совокупный объем заключенных договоров Компании «ЛЭК» составил почти \$ 300 млн. Объем продаж в денежном выражении (а следовательно и будущая выручка Компании по стандартам МСФО в течение последних лет) растет не только благодаря росту объемов вводимого жилья, но и благодаря непрерывному росту цен на рынке недвижимости г. Санкт-Петербург. Так, если в 2002 г. средняя цена продажи 1 кв. м жилья Компании «ЛЭК» составляла \$ 481, то по итогам 2006 г. этот показатель вырос до \$ 1 507, по итогам 1-го полугодия 2007 г. – до \$ 2 217. Учитывая возобновившийся рост цен на жилье в Санкт-Петербурге в текущем году, мы прогнозируем, что средняя цена реализации квартир Компании «ЛЭК» по итогам всего 2007 г. вырастет до \$ 2 480 за 1 кв. м, что проиллюстрировано на следующем графике:

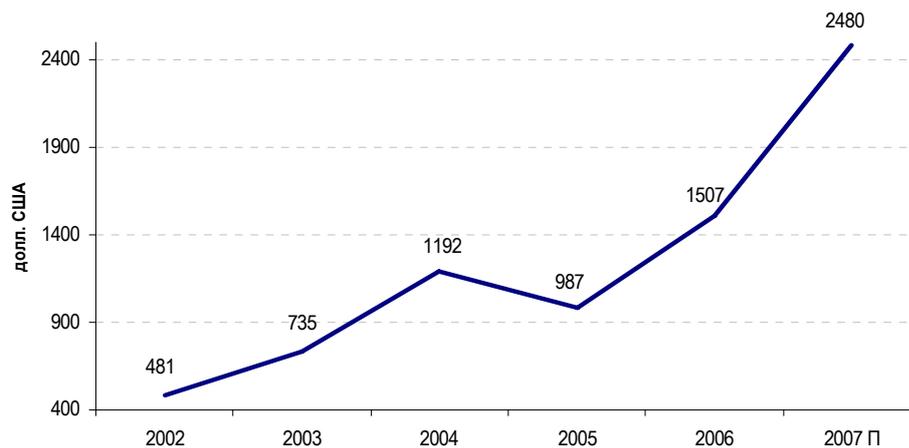


Рис. 8. Динамика изменения цен на жилую недвижимость Компании «ЛЭК», \$ за 1 кв. м  
Источник: данные Компании «ЛЭК»

В среднесрочном периоде за счет начала реализации новых проектов Компания планирует постепенно увеличивать объемы строящегося жилья, что позволит Компании укрепить позиции лидера рынка в Санкт-Петербурге, увеличив долю по объемам строящегося жилья до 22-25%, что отражено на следующей схеме:

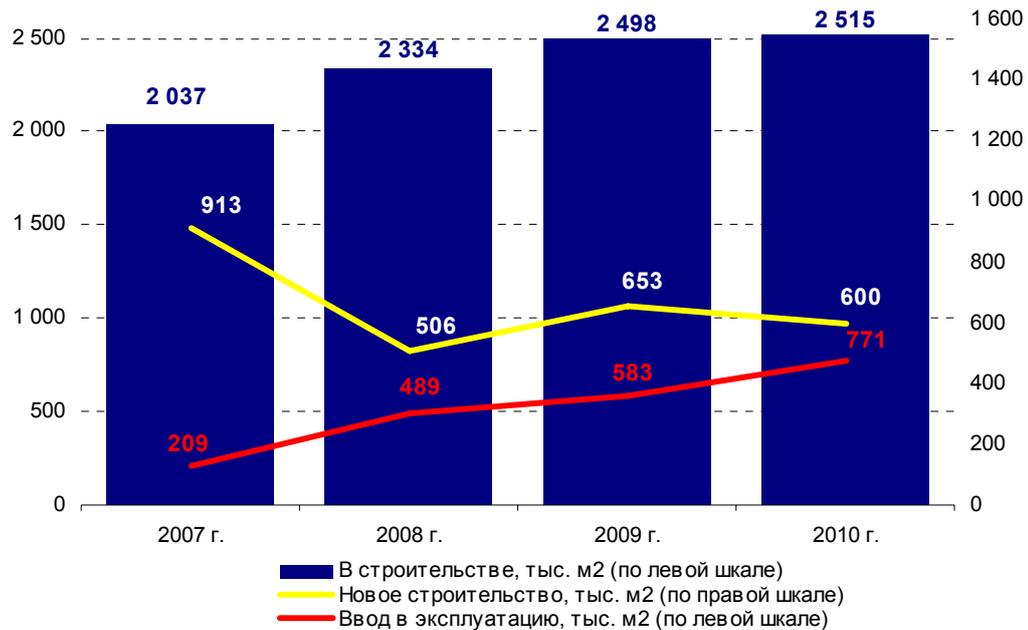


Рис. 9. Прогноз объемов строительства Компании «ЛЭК» на период 2007-2010 гг.

Источник: данные Компании «ЛЭК»

При этом следует отметить основной принцип деятельности Компании: **продавать не более, чем находится в строительстве и уже построено**, согласно которому Компания «ЛЭК» готовит целевой план продаж в среднесрочной перспективе на основе консервативных оценок.

Период бурного роста цен в 2006 г. на объекты, построенные Компанией «ЛЭК», как, впрочем, и в целом по рынку г. Санкт-Петербург, пришелся на 1-е полугодие 2006 г. Оставшиеся полгода прошли в разнонаправленной динамике цен в зависимости от сегментов. Так, снижение на 4-6% продемонстрировали цены на панельное жилье, что, однако, не отразилось на результатах деятельности Компании «ЛЭК», поскольку этот сегмент Компании не интересен.

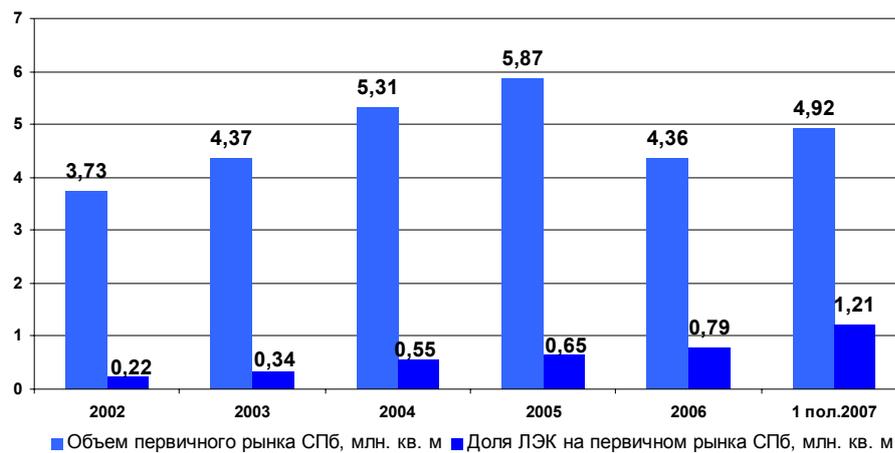
В сегментах, где Компания «ЛЭК» ведет свою деятельность некоторая стагнация наблюдалась в сегменте «Эконом», в то время как сегменты «Бизнес» и «Элита» демонстрировали небольшой рост.

Рост цен по итогам 2006 г. в сегменте кирпично-монолитного жилья эконом класса составил 119 %, рост цен по жилью бизнес класса составил 110 %, а в элитном сегменте – 115 % (по данным Санкт-Петербургского Союза строительных компаний).

**По прогнозам Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга, в 2007 г. цены на недвижимость в среднем вырастут примерно на 10-20 %.** При этом ожидается также дальнейший спад спроса на низкокачественное жилье (хрущевки и «корабли») и повышение цен на элитное жилье, бизнес и эконом в кирпично-монолитных домах. В целом, представители риэлторских компаний утверждают, что недвижимость в центре Петербурга и в пригородах пока «недооценена» и предложение в строящихся домах не успевает за спросом. Этими факторами и будет обусловлен дальнейший рост цен.

### 7.3. Конкурентная позиция Компании «ЛЭК»

Доля Компании «ЛЭК» на рынке недвижимости г. Санкт-Петербург стремительно растет. При этом темп роста объемов строительства жилья Компанией «ЛЭК» в последние годы существенно превышал темп роста рынка в целом. Так, если в 2002 г. доля Компании на первичном рынке г. Санкт-Петербург составляла менее 6 %, то в 2006 г. доля выросла до 18 %, в 2007 г. – свыше 20%, что является еще одним подтверждением лидерства Компании «ЛЭК» на рынке. Учитывая, что Компания «ЛЭК» располагает крупнейшим земельным банком в регионе размером более 3,9 млн. кв. м стоимостью более \$ 4 млрд. (для сравнения: у ближайшего конкурента земельный банк оценивается в сумме 1,7 млн. кв. м). В среднесрочном периоде планируется дальнейшее увеличение доли Компании «ЛЭК» на рынке до 25 %.



**Рис. 10 Положение Компании «ЛЭК» на первичном рынке г. Санкт-Петербург**

Источник: Санкт-Петербургский Союз строительных компаний, Компания «ЛЭК»

Однако наличие лишь Земельного банка не означает гарантированных темпов роста бизнеса и цены земельных участков. Огромнейшее значение имеет девелопмент имеющихся участков. Учитывая, что немногие земельные участки города полностью юридически и технологически очищены, лишь немногие строительные холдинги способны осуществить полный комплекс всех процедур, включая разработку концепции освоения, правовую подготовку к застройке, управление правами распоряжения на участки и объекты строительства. Компания «ЛЭК» все этим располагает: используя богатейший многолетний опыт девелопмента значительных промышленных территорий города, Компания, в кратчайшие сроки превращает заброшенные участки промышленных зон в полностью подготовленную территорию для строительства жилья любого класса сложности, тем самым существенно увеличивая рыночную стоимость имеющегося в распоряжении Земельного Банка, превращая данный активы в высоколиквидный инструмент, спрос на который будет поддерживаться постоянно на высоком уровне вследствие постоянного недостатка в городе полностью готовых к застройке территорий.

Кроме того, следует отметить одни из производственные и финансовые показатели Компании «ЛЭК», значительно превышающие данные других строительных компаний Санкт-Петербурга из числа тех, чьи облигации уже обращаются на российских фондовых биржах, что проиллюстрировано в Табл. 2.

Табл. 2. Сравнительные показатели деятельности ведущих российских строительных компаний

| Наименование показателя на конец 2006 г. | Ед. изм.   | ЛЭК  | Миракс | Строй-монтаж | М-Индустрия | ЛенСпец СМУ |
|--|------------|------|--------|--------------|-------------|-------------|
| Объем застройки                          | тыс. кв. м | 1078 | 2079   | 301          | 96          | 784         |
| Поступления ден.средств                  | млн. долл. | 282  | 690    | 168          | 106         | 350         |
| Активы                                   | млн. долл. | 1272 | 1200   | 115          | 164         | 516         |
| Долг                                     | млн. долл. | 99   | 342    | 10           | 57          | 199         |
| Выручка                                  | млн. долл. | 233  | 555    | 210          | 95          | 293         |
| ЕБИТДА                                   | млн. долл. | 126  | 200    | 89           | 15          | 51          |
| Debt/ЕБИТДА                              |            | 0,79 | 1,71   | 0,1          | 3,8         | 3,9         |
| Debt/Поступления средств                 |            | 0,35 | 0,50   | 0,06         | 0,53        | 0,57        |

Источник: данные компаний

С точки зрения позиционирования облигационного выпуска необходимо отметить низкую долговую нагрузку Компании «ЛЭК». При этом важно сказать, что замещение денег дольщиков заемными ресурсами открытого рынка в первые 1,5-2 года строительства увеличивает маржу Компании на 15-25 %, тем самым увеличивается и денежный поток и, следовательно, повышается кредитное качество эмитента. Происходит это по причине роста стоимости продаваемого жилья в период строительства. При этом на фоне роста цен на рынке недвижимости привлечение заемных средств становится еще более выгодным инструментом финансирования.

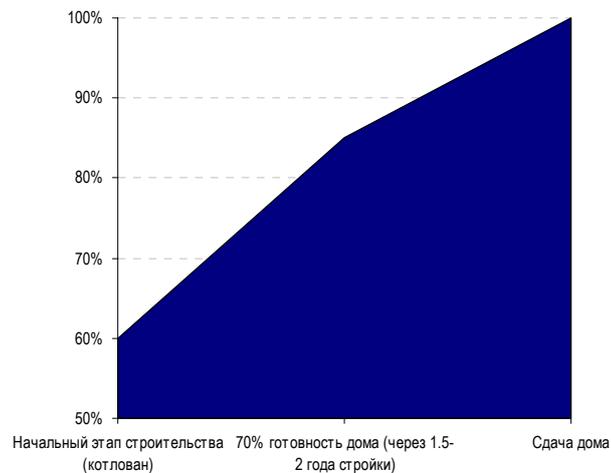


Рис. 11. Стоимость квартиры в зависимости от степени готовности дома

Источник: данные Компании «ЛЭК»

## 8. Финансовые показатели Компании «ЛЭК»

Анализ финансовой отчетности проводился на основании аудированной консолидированной финансовой отчетности компаний, входящих в Компанию за 2006 г., подготовленной по МСФО, а также на основании официальной финансовой отчетности ООО «ЛЭКстрой» по РСБУ по состоянию на 01.01.07 г. и 01.07.07 г.

### 8.1 Анализ консолидированной отчетности Компании «ЛЭК» по стандартам МСФО

В 2006 г. Компания «ЛЭК» впервые подготовила финансовую отчетность в соответствии с МСФО, аудит которой провела международная аудиторская компания «MRI РОСЭКСПЕРТИЗА» (член «MOORES ROWLAND INTERNATIONAL»).

В соответствии с МСФО (IFRS) первая финансовая отчетность организации, впервые подготовленная по МСФО – это первая годовая отчетность, в которой организация заявляет о следовании МСФО путем ясного и безоговорочного заявления о следовании МСФО, что предполагает применение принципа сопоставимости и сравнимости данных за текущий и предыдущий отчетные периоды.

В связи с тем, что консолидирующее юридическое лицо Компании **начало свою деятельность в 2006 г.**, отчетность за этот год подготовлена впервые, то **Компания не приводит сравнительные показатели за 2005 г.** Вместе с тем Компанией принято решение **представить сравнительный баланс по состоянию на 28.12.06 г.** – дату создания консолидирующего юридического лица Компании.

К дочерним компаниям относятся организации, в которых Компании напрямую или косвенно принадлежит более половины голосующих акций (долей) или в отношении которых Компания способна иным образом контролировать их финансовую и операционную политику с целью получения экономических выгод. При принятии решения о том, контролирует ли Компания другую компанию, рассматривается наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время являются реализуемыми или конвертируемыми. Дочерние компании включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Компании контроля над их операциями (дата приобретения контроля), и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты прекращения контроля.

Дочерние организации Компании «ЛЭК» и предприятия, контролируемые Компанией и включенные в консолидированную финансовую отчетность Компании, представлены в Табл. 3

Табл. 3. Предприятия Компании «ЛЭК», включенные в консолидированную отчетность

| Наименование компании               | Деятельность            | Доля на 28.12.2006 | Доля на 31.12.2006 |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| ООО «Аком»                          | Держатель долей и акций | 0%                 | 100%               |
| ООО «Фирма ЛЭК Истейт»              | Застройщик              | 0%                 | 100%               |
| ООО «Концерн ЛЭК Истейт»            | Застройщик              | 0%                 | 100%               |
| ООО «Корпорация ЛЭК Истейт»         | Застройщик              | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК Строй»                     | Заказчик                | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК Строительная компания № 1» | Агент                   | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК № 1»                       | Застройщик              | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК № 2»                       | Застройщик              | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК № 3»                       | Застройщик              | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК № 4»                       | Застройщик              | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК № 5»                       | Застройщик              | 0%                 | 100%               |

| Наименование компании               | Деятельность | Доля на 28.12.2006 | Доля на 31.12.2006 |
|-------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| ООО «ЛЭК № 6»                       | Застройщик   | 0%                 | 100%               |
| ООО «ЛЭК Строительная компания № 1» | Застройщик   | 0%                 | 100%               |
| ООО «Крона»                         | Застройщик   | 0%                 | 100%               |
| ООО «НПО Пигмент»                   | Застройщик   | 0%                 | 100%               |
| ОАО «СПАРЗ № 1»                     | Застройщик   | 0%                 | 84%                |
| ООО «СПАРЗ»                         | Застройщик   | 0%                 | 85,6%              |
| ООО «Механический завод»            | Застройщик   | 0%                 | 100%               |
| ООО «Знамя труда»                   | Застройщик   | 0%                 | 100%               |

Источник: данные аудированной отчетности Компании «ЛЭК» по МСФО

#### 8.1.1. Анализ структуры активов баланса

Состав и структура активов баланса Компании «ЛЭК» по состоянию на 28.12.06 и 31.12.06 гг. представлены в Табл. 4.

Табл. 4. Состав активов баланса Компании «ЛЭК» на 28.12.06 и 31.12.06 гг.

| Наименование статьи                | тыс. руб.      |                   | тыс. долл. США |                  | Структура на 31.12.06 г., % |
|------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
|                                    | 28.12.06       | 31.12.06          | 28.12.06       | 31.12.06         |                             |
| <b>АКТИВЫ</b>                      |                |                   |                |                  |                             |
| <b>Оборотные активы</b>            |                |                   |                |                  |                             |
| Денежные средства и их эквиваленты | 0              | 227 410           | 0              | 8 637            | 1%                          |
| Дебиторская задолженность          | 263 311        | 2 088 340         | 10 000         | 79 311           | 6%                          |
| Запасы                             | 0              | 25 123 821        | 0              | 954 150          | 75%                         |
| Прочие финансовые активы           | 0              | 424 760           | 0              | 16 131           | 1%                          |
| <b>Итого оборотных активов</b>     | <b>263 311</b> | <b>27 864 331</b> | <b>10 000</b>  | <b>1 058 229</b> | <b>83%</b>                  |
| <b>Внеоборотные активы</b>         |                |                   |                |                  |                             |
| Нематериальные активы              | 0              | 640               | 0              | 24               | 0%                          |
| Основные средства                  | 0              | 317 102           | 0              | 12 043           | 1%                          |
| Инвестиционная собственность       | 0              | 5 196 485         | 0              | 197 352          | 16%                         |
| Финансовые активы                  | 0              | 104 697           | 0              | 3 976            | 0%                          |
| Отложенные налоговые активы        | 0              | 21 440            | 0              | 814              | 0%                          |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>  | <b>0</b>       | <b>5 640 364</b>  | <b>0</b>       | <b>214 209</b>   | <b>17%</b>                  |
| <b>Итого активов</b>               | <b>263 311</b> | <b>33 504 695</b> | <b>10 000</b>  | <b>1 272 438</b> | <b>100%</b>                 |

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 31.12.06 г. составляла 33 504 695 тыс. руб., при этом на долю **оборотных активов** приходилось 83% валюты баланса.



Рис. 12. Структура активов консолидированного баланса Компании «ЛЭК» на 31.12.06 г.

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

**Оборотные активы**

**Денежные средства и их эквиваленты** по состоянию на 31.12.06 г. равнялись 227 410 тыс. руб. или 1% валюты баланса (в.б.) и были представлены в основном денежными средствами на расчетных счетах в банках.

Табл. 5. Состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» на 31.12.06 г.

| Наименование статьи активов                               | Сумма, тыс. руб. | Доля, %     |
|---|------------------|-------------|
| Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках | 1                | 0%          |
| Денежные средства на расчетных счетах в банках            | 210 018          | 92%         |
| Денежные средства в рублях в кассах                       | 17 391           | 8%          |
| <b>Итого:</b>   | <b>227 410</b>   | <b>100%</b> |

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

Балансовая стоимость **дебиторской задолженности** Компании «ЛЭК» составляла на 31.12.06 г. 2 088 340 тыс. руб. (6% в. б.). Существенная часть дебиторской задолженности Компании представляет собой задолженность покупателей квартир, связанную с наличием отсрочки платежей (до 3 лет). Данная задолженность отражена в прочей дебиторской задолженности. По своей сути дебиторская задолженность покупателей обеспечена квартирами, в счет платежей за которые и была предоставлена отсрочка платежей. Это обусловлено тем, что права собственности к покупателю переходят только после полной оплаты договора. В случае если оплата произведена не будет, стоимость неоплаченных квартир будет выше суммы соответствующей сумме дебиторской задолженности, так как (а) цены на недвижимость за время, прошедшее с момента заключения договора, существенно выросли и (б) по мере строительства квартиры в доме дорожают.

Структура и состав дебиторской задолженности Компании представлены в Табл. 6.

Табл. 6. Состав статьи «Дебиторская задолженность» на 31.12.06 г.

| Наименование предприятия   | Сумма, тыс. руб. | Срок погашения | Предмет задолженности                             |
|--|------------------|----------------|---|
| ООО «ЛЭК Истейт Строй»   | 646 549          | до 30 дней     | предоплата за СМР                                 |
| ООО «Нева-Ресурс»  | 112 659          | до 30 дней     | предоплата за СМР                                 |
| ООО «Бастион»  | 130 000          | до 30 дней     | Задолженность по оплате выпущенных векселей       |
| Учредители Эдж Лтд   | 263 311          |                | Задолженность учредителей по взносам в УК Эдж Лтд |
| Прочие дебиторы, задолженность по которым не превышает 2,5% от общей суммы задолженности | 935 228          |                |   |
| Расходы будущих периодов, в т.ч.   | 593              |                |   |
| Программное обеспечение  | 325              |                |   |
| Оплата лицензии  | 141              |                |   |
| Страхование имущества  | 127              |                |   |
| <b>Итого:</b>  | <b>2 088 340</b> |                |   |

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

Основная доля активов баланса Компании «ЛЭК» по состоянию на 31.12.06 г. приходилась на **Запасы**, балансовая стоимость которых равнялась 25 123 821 тыс. руб. (75 % в. б.). По статье «Запасы» Компании отражаются объекты (дома) незавершенного строительства на общую сумму 20 018 055 тыс. руб., а также квартиры и встроенные коммерческие помещения в уже построенных и переданных городу домах и еще не переданные жильцам, на общую сумму 5 079 814 тыс. руб. Общая сумма готовой, но непроданной недвижимости составляет 0,6 млрд. руб. В ближайшее время деньги от

реализации этих помещений поступят Компании. Данные помещения являются помещениями на первых этажах жилых домов, и предназначены для коммерческого использования. Конечные покупатели, в подавляющей своей массе, предпочитают покупать встроенные коммерческие площади в уже сданных домах.

Структура запасов Компании представлена в Табл. 7.

Табл. 7. Состав статьи «Запасы» на 31.12.06 г.

| Наименование статьи активов | Сумма, тыс. руб.  | Доля, %     |
|-----------------------------|-------------------|-------------|
| Помещения в собственности   | 5 079 814         | 20%         |
| Прочий мелкий инструмент    | 16 077            | 0%          |
| Незавершенное строительство | 20 018 055        | 80%         |
| Прочие запасы, в т.ч.       | 9 815             | 0%          |
| Сырье и материалы           | 8 883             | 0%          |
| Покупные полуф. и компл.    | 53                | 0%          |
| Тара и тарные материалы     | 4                 | 0%          |
| Запасные части              | 64                | 0%          |
| Прочие материалы            | 47                | 0%          |
| Инвентарь и хоз. прин-ти    | 824               | 0%          |
| <b>Итого:</b>               | <b>25 123 821</b> | <b>100%</b> |

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

Балансовая стоимость **прочих краткосрочных финансовых активов** Компании равнялась на 31.12.06 г. 424 760 тыс. руб. (1% в. б.). Эти активы являются краткосрочными займами, предоставленными третьим сторонам, с фиксированной процентной ставкой в размере от 4 до 15,5% годовых.

Табл. 8. Состав статьи «Прочие финансовые активы» на 31.12.06 г.

| Наименование предприятия    | Ставка, % годовых | Сумма, тыс. руб. | Доля, %     |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------|
| <b>Краткосрочные займы:</b> |                   |                  |             |
| ЗАО «Компания Музей»        | 12                | 223 558          | 53%         |
| ООО «Вира»                  | 4                 | 78 421           | 18%         |
| ООО «Икон»                  | 12                | 63 470           | 15%         |
| Прочие организации          | 10-15             | 30 551           | 7%          |
| <b>Прочие:</b>              | 4-15              | 28 760           | 7%          |
| <b>Итого:</b>               |                   | <b>424 760</b>   | <b>100%</b> |

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

### **Внеоборотные активы**

В состав **нематериальных активов** Компании «ЛЭК» вошли приобретенные лицензии на программные продукты для бухгалтерии на общую сумму 640 тыс. руб. (0% валюты баланса).

Балансовая стоимость **основных средств** Компании на 31.12.06 г. равнялась 317 102 тыс. руб. (1% в.б.), в том числе стоимость здания на сумму 6 242 тыс. руб., стоимость оборудования (опалубка перекрытий) на сумму 301 670 тыс. руб., стоимость прочих активов – 9 190 тыс. руб.

В разделе **Инвестиционная собственность** Компанией отражена, в основном, справедливая стоимость земельных участков, находящиеся в собственности Компании «ЛЭК», общей площадью 497 тыс. кв. м, застройка которых по состоянию на конец 2006 г. еще не была начата. Компания имеет все необходимые документы на данные земельные участки, которые уже переведены в статус в жилищной застройки.

Оформление стартового разрешительного пакета документов на участки длится от 1 до 2-х лет и добавляет от 20 до 30% к первоначальной стоимости земли.

Совокупная справедливая стоимость инвестиционной собственности Компании равнялась на 31.12.06 г. 5 196 485 тыс. руб. (16% валюты баланса).

*Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости* - это та сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами. Справедливой стоимостью не является расчетная цена, завышенная или заниженная в результате особых условий или обстоятельств, таких как нетипичные схемы финансирования, операции продажи с обратной арендой, льготные условия возмещения или скидки, предоставляемые любой стороной, связанной со сделкой купли-продажи.

Для идентификации справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав инвестиционной собственности по состоянию на 31.12.06 г., Менеджментом Компании привлекались оценщики.

В настоящее время все имеющиеся земельные участки, в случае необходимости могут быть реализованы Компанией в срок от 1 до 2 месяцев по стоимости примерно на 30% выше справедливой стоимости по МСФО на 31.12.06 г.

**Табл. 9. Статья актива «Инвестиционная собственность» на 31.12.06 г.**

| Объект оценки                              | Площадь объекта, кв. м | Справедливая Стоимость на 31.12.06, тыс. руб. | Доля, %     | Собственник                 |
|--|------------------------|---|-------------|-----------------------------|
| Приморский пр., д. 52, лит. Д              | 28 419                 | 811 870                                       | 16%         | ООО «Фирма «ЛЭК ИСТЕЙТ»     |
| Пригородный, участок 6                     | 405 444                | 3 144 200                                     | 61%         | ООО «ЛЭК- IV»               |
| Московский пр, д.181                       | 4 383                  | 117 505                                       | 2%          | ООО «СПАРЗ»                 |
| пр. Просвещения, д. 7, корп. 3, лит. А     | 8 846                  | 223 890                                       | 4%          | ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» |
| ул. Сантьяго-де-Куба, д. 6 корп. 4, лит. А | 10 086                 | 224 130                                       | 4%          | ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» |
| пр. Пархоменко, д. 28 лит. А               | 9 716                  | 289 350                                       | 6%          | ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» |
| Светлановский пр., д. 15, лит. А           | 6 650                  | 198 220                                       | 4%          | ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» |
| Институтский пр., д. 16 корп. 1, лит. А    | 6 305                  | 187 320                                       | 4%          | ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» |
| <b>Итого:</b>                              | <b>479 849</b>         | <b>5 196 485</b>                              | <b>100%</b> |                             |

*Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»*

Балансовая стоимость **долгосрочных финансовых вложений** Компании «ЛЭК» по состоянию на 31.12.06 г. равнялась 104 697 тыс. руб. (0% в.б.) и представляла собой вложенные средства Компании в совместную деятельность по строительству объектов недвижимости с третьими сторонами. Перечень объектов инвестиций представлен ниже.

**Табл. 10. Участие Компании «ЛЭК» в совместной деятельности на 31.12.06 г.**

| Наименование предприятия  | Сумма, тыс. руб. | Доля, %     |
|---------------------------|------------------|-------------|
| ООО «Петроград – А»       | 29 474           | 28%         |
| ООО «Союз домостроителей» | 8 744            | 8%          |
| ООО «Стройиндустрия»      | 66 479           | 63%         |
| <b>Итого:</b>             | <b>104 697</b>   | <b>100%</b> |

*Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»*

## 8.1.2. Анализ структуры пассивов баланса

Состав и структура пассивов баланса Компании «ЛЭК» по состоянию на 28.12.06 и 31.12.06 гг. представлены ниже.

Табл. 11. Состав пассивов баланса Компании ЛЭК на 28.12.06 и 31.12.06 гг.

| Наименование статьи  | тыс. руб.      |                   | тыс. долл. США |                  | Структура на 31.12.06 г., % |
|--|----------------|-------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
|  | 28.12.06       | 31.12.06          | 28.12.06       | 31.12.06         |                             |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>   |                |                   |                |                  |                             |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>   |                |                   |                |                  |                             |
| Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками                                | 0              | 2 581 574         | 0              | 98 042           | 8%                          |
| Резервы по налоговым рискам  | 0              | 82 527            | 0              | 3 134            | 0%                          |
| Краткосрочные займы  | 0              | 1 408 563         | 0              | 53 494           | 4%                          |
| Авансы полученные и прочие краткосрочные обязательства                               | 0              | 14 449 290        | 0              | 548 756          | 43%                         |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль   | 0              | 2 588             | 0              | 98               | 0%                          |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>  | <b>0</b>       | <b>18 524 542</b> | <b>0</b>       | <b>703 524</b>   | <b>55%</b>                  |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>  |                |                   |                |                  |                             |
| Долгосрочные займы   | 0              | 1 199 729         | 0              | 45 563           | 4%                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками                   | 0              | 547 610           | 0              | 20 797           | 2%                          |
| Отложенное налоговое обязательство   | 0              | 3 253 990         | 0              | 123 580          | 10%                         |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>   | <b>0</b>       | <b>5 001 329</b>  | <b>0</b>       | <b>189 940</b>   | <b>15%</b>                  |
| <b>Итого обязательств, без учета чистых активов, приходящихся на долю участников</b> | <b>0</b>       | <b>23 525 871</b> | <b>0</b>       | <b>893 464</b>   | <b>70%</b>                  |
| <b>Чистые активы, приходящиеся на долю участников</b>                                |                |                   |                |                  |                             |
| Уставный капитал   | 263 311        | 263 111           | 10 000         | 10 000           | 1%                          |
| Общее превышение/(дефицит) чистых активов  | 0              | 9 688 542         | 0              | 367 950          | 29%                         |
| <b>Итого чистые активы, приходящиеся на долю участников</b>                          | <b>263 311</b> | <b>9 951 853</b>  | <b>10 000</b>  | <b>367 950</b>   | <b>29%</b>                  |
| Доля меньшинства   | 0              | 26 971            | 0              | 1 024            | 0%                          |
| <b>Итого обязательств и чистых активов, приходящихся на долю участников</b>          | <b>263 311</b> | <b>33 504 695</b> | <b>10 000</b>  | <b>1 272 438</b> | <b>100%</b>                 |

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

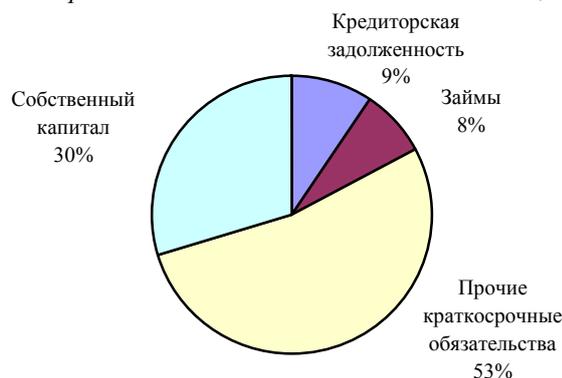


Рис. 13. Структура пассивов Компании «ЛЭК» на 31.12.06 г.

Источник: аудированная консолидированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

**Заемные средства**

**Краткосрочная кредиторская задолженность** по расчетам с поставщиками по состоянию на 31.12.06 г. равнялась 2 581 574 тыс. руб. (8% в.б.)

Табл. 12. Состав статьи «Кредиторская задолженность» на 31.12.06 г.

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. руб. | Доля, %     | Срок погашения | Предмет задолженности   |
|--------------------------|------------------|-------------|----------------|---|
| ООО «ЛЭК Истейт Строй»   | 1 220 076        | 61%         | до 30 дней     | Выполненные СМР   |
| ООО «Нева-Ресурс»        | 273 654          | 14%         | до 30 дней     | Выполненные СМР   |
| ООО «ЛегионСтройСервис»  | 209 262          | 10%         | до 30 дней     | Выполненные СМР   |
| ООО «Бастион»            | 250 000          | 12%         | до 30 дней     | Выпущенные и неоплаченные векселя, задолженность по выпущенным векселям |
| ООО «Чайзер»             | 62 300           | 3%          | до 30 дней     | Выпущенные и неоплаченные векселя, задолженность по выпущенным векселям |
| Прочие кредиторы         | 566 282          | 0%          |                |   |
| <b>Итого:</b>            | <b>2 581 574</b> | <b>100%</b> |                |   |

Источник: данные Компании ЛЭК, анализ ОАО «Банк Москвы»

**Обязательства Компании по займам** по состоянию на 31.12.06 г. составляли 2 680 292 тыс. руб. (7,8% в.б.) При этом, на долю долгосрочных займов приходится 46 % от совокупной долговой нагрузки Компании.

Сумма краткосрочной задолженности включает кредиты Сбербанка, выданные Компании в рублях с фиксированными процентными ставками в размере от 11 до 13%. Краткосрочные займы на сумму 70 000 тыс. руб. обеспечены залогом части товарно-материальных запасов.

Многолетнее сотрудничество со Сбербанком, требования которого включают в себя подробную юридическую и финансовую проработку проектов в части привлечения проектного финансирования, подтверждает эффективную способность Компании «ЛЭК» документально структурировать свои девелоперские проекты на различных этапах готовности.

Беспроцентные векселя Компании «ЛЭК», отраженные в составе краткосрочных займов применяются для перераспределения денежных ресурсов между юридическими лицами, входящими в консолидацию. Компания осуществляет продажи через агентов по продажам, которые нанимаются Компанией. Покупатель вносит сумму по договору в качестве залога агенту (в размере стоимости квартиры) и заключается предварительный договор покупки. Агент или сам покупатель покупает векселя Застройщика. В связи с проведением этой операции и возникает задолженность по векселям. Когда дом построен, залог документально возвращается покупателю квартиры, который аналогичной документальной операцией передает его Застройщику в счет оплаты квартиры на основании договора купли-продажи квартиры. Таким образом, векселя являются внутренним инструментом перераспределения денежных ресурсов между предприятиями Компании.

Долгосрочные займы предоставлены Компании в долл. США иностранными партнерами под 8,7% со сроком погашения через 3-5 лет, а так же долгосрочными займами Сбербанка, выданными в рублях на срок от 2 до 3 лет под 13-15%.

Согласно аудированной отчетности за 2006 г., балансовая стоимость краткосрочных и долгосрочных займов приблизительно соответствует их справедливой стоимости.

Табл. 13. Статьи пассивов «Краткосрочные займы» и «Долгосрочные займы» на 31.12.06 г.

| Наименование займодавца    | Сумма, тыс. руб. | Ставка по займам | Валюта кредита | Срок погашения |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Краткосрочные займы</b> |                  |                  |                |                |
| Сбербанк                   | 70 000           | 12-14%           | руб.           | менее 1 года   |
| Вексельные займы           | 1 410 563        | беспроцентный    | руб.           | менее 1 года   |

| Наименование займодавца           | Сумма, тыс. руб. | Ставка по займам | Валюта кредита | Срок погашения |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Итого, краткосрочные займы</b> | <b>1 480 563</b> |                  |                |                |
| <b>Долгосрочные займы</b>         |                  |                  |                |                |
| HENLEY CONSULTANTS LIMITED        | 379 025          | 8,70%            | долл. США      | 3-5 лет        |
| Master Head Development Ltd       | 220 704          | 8,70%            | долл. США      | 3-5 лет        |
| Сбербанк                          | 600 000          | 13-15%           | руб.           | 2-3 года       |
| <b>Итого, долгосрочные займы</b>  | <b>1 199 729</b> |                  |                |                |
| <b>Всего</b>                      | <b>2 680 292</b> |                  |                |                |

Источник: данные Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

Основная доля обязательств Компании приходится на **Авансы полученные и прочие краткосрочные обязательства**, составляющие на 31.12.06 г. 14 449 290 тыс. руб. (43% в.б.). В этом разделе, согласно правилам МСФО, отражаются авансы, полученные от покупателей по договору долевого участия (ДДУ, 80 % от всех полученных авансов).

Табл. 14. Статья пассивов «Авансы полученные и прочие краткосрочные обязательства» на 31.12.06 г.

| Наименование предприятия          | Предмет задолженности               | Сумма, тыс. руб.  | Доля, %     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------|
| Авансы от покупателей             |                                     | 14 119 706        | 98%         |
| ОАО «Светлана»                    | Задолженность перед поставщиками ОС | 201 000           | 1%          |
| Прочая кредиторская задолженность |                                     | 128 584           | 1%          |
| <b>Итого</b>                      |                                     | <b>14 449 290</b> | <b>100%</b> |

Источник: данные Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

В составе **долгосрочной кредиторской задолженности** Компании по расчетам с поставщиками отражены авансы от покупателей на общую сумму 547 610 тыс. руб. (2% в.б.) со сроками погашения, в основном, от одного до двух лет.

Табл. 15. Сроки погашения долгосрочной кредиторской задолженности

| Срок погашения | Сумма, тыс. руб. | Доля, %     |
|----------------|------------------|-------------|
| 1-2 года       | 544 477          | 99%         |
| 2-3 года       | 1 219            | 0%          |
| 3-4 года       | 1 471            | 0%          |
| 4-5 лет        | 443              | 0%          |
| <b>Всего</b>   | <b>547 610</b>   | <b>100%</b> |

Источник: данные Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

В 2005 году в РФ был принят Федеральный Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Данный закон ужесточает контроль за строительством и реализацией жилья по схеме заключения договоров долевого участия. Предприятия, занятые в сфере строительства, и использующие ДДУ начиная с апреля 2005 года должны:

- в обязательном порядке зарегистрировать каждый договор долевого участия,
- с высокой степенью точности определить цену договора, срок и порядок ее уплаты, гарантийный срок долевого строительства, размеры неустойки за нарушение обязательств сторон и т.д.

Данные условия затрудняют заключение новых договоров долевого участия. Поэтому начиная с апреля 2005 г. компании начали практиковать альтернативный способ продажи жилой недвижимости – заключение договоров предварительной купли-продажи. По договорам, заключенным до 01.04.05 г. действовала старая схема – ДДУ.

В соответствии с договором, заключаемым между застройщиками, входящими в Компанию «ЛЭК» и ООО «ЛЭК Строительная Компания №1», последнее, выступает в

качестве агента, отвечающего за привлечение покупателей и заключение договоров предварительной купли-продажи.

По завершении строительства Компания «ЛЭК» получает права собственности на построенное здание и, при наличии 100 % предоплаты от покупателя, в течение 30 дней заключает с покупателем договор купли-продажи и фактически передает ему построенные объекты строительства.

### **Собственные средства**

По состоянию на 31.12.06 г. в составе собственного капитала включен разрешенный к выпуску и зарегистрированный **уставный капитал Компании «ЛЭК»** в размере 263 111 тыс. руб. (1% в.б.)

28.12.06 г. юридические лица, входящие в Компанию «ЛЭК» были впервые переведены на баланс единой компании путем приобретения их акций/долей компаний. Для оценки справедливой стоимости активов дочерних обществ были привлечены оценщики. В результате переоценки активов Компанией была получена прибыль в размере 9 715 513 тыс. руб., увеличившая, с одной стороны, первоначальную стоимость активов и, с другой стороны, капитал Компании «ЛЭК» по состоянию на 31.12.06 г.

Совокупная стоимость собственного капитала Компании «ЛЭК» на 31.12.06 г. составила 9 978 824 тыс. руб., в т.ч. доля меньшинства – 26 971 тыс. руб.

### 8.1.3. Анализ отчета о прибылях и убытках

**Табл. 16. Консолидированный отчет о прибылях и убытках Компании «ЛЭК»**

| <b>Наименование статьи</b>            | <b>Отчетный период, закончившийся 31.12.06 г., тыс. руб.</b> | <b>Отчетный период, закончившийся 31.12.06 г., тыс. долл.</b> |
|---------------------------------------|--|---|
| Прочие доходы (приобретение компаний) | 9 688 542  | 367 950   |
| Прибыль до налогообложения            | 9 688 542  | 367 950   |
| Расходы на уплату налога на прибыль   | 0  | 0   |
| <b>Прибыль за период</b>              | <b>9 688 542</b>   | <b>367 950</b>  |

*Источник: аудированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»*

**Консолидированный отчет о прибылях и убытках Компании «ЛЭК», приведенный выше, не является показательным, так как операция по юридической консолидации Компании «ЛЭК» была осуществлена 28.12.06 г.** Именно по этой причине в консолидированной отчетности Компании «ЛЭК» по МСФО за 2006 г. в качестве доналоговой прибыли (9 688 542 тыс. руб.) отражаются исключительно внереализационные доходы, полученные в результате переоценки консолидированных компаний по рыночной цене, которые на аналогичную величину увеличили капитал Компании.

**Исходя из этого мы считаем, что для анализа финансового состояния ЛЭКа необходимо использовать проформу консолидированной отчетности за 2006 г., которая отражает финансовые результаты всех предприятий Компании «ЛЭК» с 01.01.06 г. и не учитывает внутригруппового оборота (данная проформа подтверждена аудитором Компании «ЛЭК»).**

Ниже приводим результаты финансовой деятельности Компании, если бы техническая операция по консолидации активов Компании произошла бы до 01.01.06 г.

Табл. 17. Проформа отчета о прибылях и убытках за 2006 г. Компании «ЛЭК», тыс. руб.

| Наименование показателя                                | ООО «Концерн ЛЭК Истейт» | ООО «Корпорация ЛЭК Истейт» | ООО «Фирма ЛЭК Истейт» | ООО ЛЭК Строй    | Прочие компании  | Итого за год, окончившийся 31.12.06, МСФО |
|--|--------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------|---|
| <b>Выручка</b>   | <b>678 848</b>           | <b>672 565</b>              | <b>3 011 465</b>       | <b>1 768 631</b> | <b>0</b>         | <b>6 131 509</b>                          |
| Себестоимость реализованной продукции                  | -673 350                 | -699 654                    | -2 896 871             | -1 742 736       | 0                | -6 012 611                                |
| <b>Валовая прибыль</b>                                 | <b>5 498</b>             | <b>-27 089</b>              | <b>114 594</b>         | <b>25 895</b>    | <b>0</b>         | <b>118 898</b>                            |
| Административные и общехозяйственные расходы, в т.ч.   | -73 909                  | -19 272                     | -86 057                | -43 152          | -47 789          | -270 179                                  |
| <i>Заработная плата персонала</i>                      | <i>-14 199</i>           | <i>-1 428</i>               | <i>-9 547</i>          | <i>-16 994</i>   | <i>-11 341</i>   | <i>-53 509</i>                            |
| <i>Услуги третьих лиц</i>                              | <i>-6 538</i>            | <i>-5 064</i>               | <i>-16 740</i>         | <i>-12 931</i>   | <i>-12 566</i>   | <i>-53 839</i>                            |
| <i>Операционная аренда</i>                             | <i>-42 000</i>           | <i>-560 000</i>             | <i>-309 000</i>        | <i>-8 093</i>    | <i>-608 000</i>  | <i>-9 612</i>                             |
| <i>Расходы на рекламу</i>                              | <i>-32 326</i>           | <i>-10 242</i>              | <i>-46 328</i>         | <i>0</i>         | <i>-6 000</i>    | <i>-88 902</i>                            |
| <i>Налоги, кроме налога на прибыль</i>                 | <i>-124 000</i>          | <i>-218 000</i>             | <i>-28 000</i>         | <i>0</i>         | <i>-12 039</i>   | <i>-12 409</i>                            |
| <i>Прочие расходы</i>                                  | <i>-20 680</i>           | <i>-1 760</i>               | <i>-13 105</i>         | <i>-5 134</i>    | <i>-11 239</i>   | <i>-51 918</i>                            |
| Резерв по сомнительным долгам и прочие                 | -78 386                  | -7 542                      | -41 825                | -2 072           | -9 589           | -139 414                                  |
| Прочие доходы (расходы)                                | -3 442                   | -2 350                      | -7 552                 | 45 829           | 25 395           | 57 880                                    |
| Доходы от инвестиционной собственности                 | 0                        | 870 701                     | 714 977                | 0                | 1 961 010        | 3 546 688                                 |
| <b>Операционная прибыль</b>                            | <b>-150 239</b>          | <b>814 448</b>              | <b>694 137</b>         | <b>26 500</b>    | <b>1 929 027</b> | <b>3 313 873</b>                          |
| Финансовые расходы                                     | -7 752                   | 5 273                       | -55 786                | 11 421           | -35 048          | -81 892                                   |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                      | <b>-157 991</b>          | <b>819 721</b>              | <b>638 351</b>         | <b>37 921</b>    | <b>1 893 979</b> | <b>3 231 981</b>                          |
| Налог на прибыль                                       | 20 916                   | -196 893                    | -169 022               | -8 772           | -459 539         | -813 310                                  |
| <b>Чистая прибыль отчетного периода, относящаяся к</b> | <b>-137 075</b>          | <b>622 828</b>              | <b>469 329</b>         | <b>29 149</b>    | <b>1 434 440</b> | <b>2 418 671</b>                          |
| <i>Компании</i>  | <i>-137 075</i>          | <i>622 828</i>              | <i>469 329</i>         | <i>29 149</i>    | <i>1 428 825</i> | <i>2 413 056</i>                          |
| <i>Доле меньшинства</i>                                | <i>0</i>                 | <i>0</i>                    | <i>0</i>               | <i>0</i>         | <i>5 615</i>     | <i>5 615</i>                              |
| <b>Чистая прибыль отчетного периода</b>                | <b>-137 075</b>          | <b>622 828</b>              | <b>469 329</b>         | <b>29 149</b>    | <b>1 434 440</b> | <b>2 418 671</b>                          |

Источник: аудированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

Эмитентом облигационного выпуска является компания ООО «ЛЭКстрой», поручителями выступают ООО «Фирма ЛЭК Истейт» и ООО «Концерн ЛЭК Истейт». Согласно проформе *на долю Эмитента и Поручителей по облигационному займу в 2006 г. приходилось 89 % совокупного оборота Компании «ЛЭК».*

Административные и общехозяйственные расходы Компании за 2006 г. составили 270 179 тыс. руб. Наибольшие расходы Компания понесла по статье «расходы на рекламу», доля которых в совокупных издержках составила 32%. Каждая из долей расходов на заработную плату, услуги третьих лиц и прочие затраты составила около 20% в составе совокупных административных и общепроизводственных расходов. На долю налогов и операционной аренды пришлось примерно по 5% от совокупной величины административных затрат.



**Рис. 14. Структура административных и общехозяйственных расходов Компании «ЛЭК» в 2006 г.**  
Источник: аудированная отчетность Компании «ЛЭК», анализ ОАО «Банк Москвы»

В составе **доходов от инвестиционной собственности** отражена прибыль Компании от переоценки стоимости земельных участков на сумму 3 546 688 тыс. руб. по стандартам МСФО, что является отражением грамотной политики Компании по приобретению земельных участков и получению премии девелопера.

Следует отметить, что *невысокое значение валовой прибыли Компании в 2006 г. связано исключительно с особенностями стандартов учета по МСФО*, в соответствии с которыми *строительные компании имеют право относить денежные потоки, полученные от продажи недвижимости, на выручку только после сдачи объекта. При этом, не прямые расходы на строительство объектов учитываются в отчетности в момент их совершения.*

Таким образом, в отчетности Компании «ЛЭК» за 2006 г. в графе «Выручка» отражены финансовые потоки, поступавшие предприятиям Компании на протяжении предыдущих периодов. Денежные средства от продажи строящейся недвижимости, поступившие в Компанию «ЛЭК» в 2006 г., будут отражены в выручке компании только в 2007-2010 гг. после сдачи построенных объектов.

Исходя из вышесказанного, *в целях дополнительного анализа финансового состояния Компании вместо выручки по МСФО необходимо учитывать поступления в Компанию средств от оплаты договоров в течение отчетного периода.*

#### 8.1.4. Прогнозные финансовые показатели

Согласно планам Компании, в 2008 г. резко возрастут объемы ввода домов в эксплуатацию и, следовательно, существенно увеличит свой финансовый результат по стандартам МСФО. Уже в 2007 г. ожидается признание в отчетности 209 тыс. кв. м жилья, в 2008 г. эту цифру планируется увеличить до 489 тыс. кв. м, а к 2010 г. – до 771 тыс. кв. м.

В этой связи прогнозируется динамичный рост финансовых показателей Компании «ЛЭК» по МСФО уже с 2008 г. По нашим оценкам, уже по итогам 2008 г. выручка Компании приблизится к \$ 1 млрд., а доналоговая прибыль составит почти \$ 100 млн.

В настоящее время наблюдается также рост доходов, связанный с вводом в эксплуатацию новых объектов. К 2010 г. выручка компании по МСФО будет превышать \$2 млрд., а операционная прибыль составит более \$430 млн.

При этом, как уже отмечалось ранее, отчетность Компании «ЛЭК» по МСФО не отражает денежных потоков, проходящих по ее банковским счетам, что обусловлено правилами составления международной отчетности. Уже в текущем году ожидается увеличение поступлений за счет оплаты по заключенным договорам почти в 2 раза до уровня \$ 440 млн., а к 2010 г. значение этого показателя ожидается на уровне \$ 2,8 млрд.

Следует отметить, что Компания получает доход от двух направлений деятельности: девелопмента земельных участков и реализации готового жилья. Первое направление деятельности Компании включает покупку земельных участков (как правило промышленного назначения), подготовку участков и их продажу или проведение строительных работ на подготовленных участках и реализацию готовых квартир. В составе доходов от инвестиционной собственности отчета о прибылях и убытках отражена прибыль Компании, которую она бы получила в случае реализации земельных участков.

Прогнозный отчет о прибылях и убытках на 2007-20100 гг. составлен на основе консервативного сценария, предполагающего, что Компания будет получать доход только от строительного направления своей деятельности. Ввиду сложности прогнозирования доход от девелопмента земли в течение прогнозного периода предполагается равным нулю.

Таким образом, представленный денежный поток является консервативным. Реальная прибыль Компании будет не менее указанной ниже.

Табл. 18. Прогноз отчетов о прибылях и убытках Компании «ЛЭК» на 2007-2010 гг.

| Наименование показателя                      | Ед. изм.                       | 2006           | 2007П          | 2008П          | 2009П            | 2010П            |
|--|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Объем продаж, кв. м</b>                   | <b>кв. м</b>                   | <b>197 199</b> | <b>209 025</b> | <b>489 107</b> | <b>583 346</b>   | <b>771 254</b>   |
| - в т.ч. жилые помещения                     | кв. м                          | 193 192        | 191 189        | 435 381        | 357 901          | 540 001          |
| - в т.ч. коммерческие помещения, паркинги    | кв. м                          | 4 007          | 17 836         | 53 726         | 225 445          | 231 253          |
| - средняя цена продажи                       | долл. за 1 кв. м               | 838            | 1 272          | 1 974          | 2 656            | 2 667            |
| <b>Рост объема продаж</b>                    | <b>% к предыдущему периоду</b> |                | <b>6%</b>      | <b>134%</b>    | <b>19%</b>       | <b>32%</b>       |
| <b>Выручка</b>                               | <b>тыс. долл.</b>              | <b>232 872</b> | <b>265 911</b> | <b>965 266</b> | <b>1 549 208</b> | <b>2 057 153</b> |
| <b>Инвестиционный доход</b>                  | <b>тыс. долл.</b>              | <b>134 701</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Себестоимость реализации</b>              | <b>тыс. долл.</b>              | <b>228 356</b> | <b>199 880</b> | <b>733 310</b> | <b>1 192 865</b> | <b>1 551 952</b> |
| - средняя себестоимость                      | долл. за 1 кв. м               | 853            | 956            | 1 499          | 2 045            | 2 012            |
| <b>Валовая прибыль</b>                       | <b>тыс. долл.</b>              | <b>139 217</b> | <b>66 031</b>  | <b>231 957</b> | <b>356 343</b>   | <b>505 201</b>   |
| Коммерческие расходы                         | тыс. долл.                     | 3 097          | 12 632         | 18 948         | 28 422           | 42 633           |
| Общехозяйственные и административные расходы | тыс. долл.                     | 10 261         | 15 610         | 18 607         | 22 179           | 26 438           |
| <b>Операционная прибыль</b>                  | <b>тыс. долл.</b>              | <b>125 859</b> | <b>37 789</b>  | <b>194 401</b> | <b>305 741</b>   | <b>436 129</b>   |
| <b>Операционная рентабельность</b>           | <b>%</b>                       | <b>54%</b>     | <b>14%</b>     | <b>20%</b>     | <b>20%</b>       | <b>21%</b>       |
| Финансовые расходы, нетто                    | тыс. долл.                     | 3 110          | 20 284         | 99 131         | 142 161          | 165 273          |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>            | <b>тыс. долл.</b>              | <b>122 749</b> | <b>17 505</b>  | <b>95 270</b>  | <b>163 580</b>   | <b>270 856</b>   |
| Налоги                                       | тыс. долл.                     | 30 889         | 4 201          | 22 865         | 39 259           | 65 005           |
| <b>Чистая прибыль</b>                        | <b>тыс. долл.</b>              | <b>91 860</b>  | <b>13 304</b>  | <b>72 405</b>  | <b>124 321</b>   | <b>205 851</b>   |
| <b>Чистая рентабельность</b>                 | <b>%</b>                       | <b>39%</b>     | <b>5%</b>      | <b>8%</b>      | <b>8%</b>        | <b>10%</b>       |

Источник: прогноз Компании «ЛЭК»

Бизнес-цикл проектов Компании «ЛЭК», а так же существующий портфель проектов Компании, формирующий показатели МСФО на период 2007-2010 гг., представлены в Приложении.

#### 8.1.5. Анализ основных финансовых показателей

Расчет основных финансовых показателей Компании «ЛЭК» представлен ниже.

**Табл. 19. Основные финансовые показатели Компании «ЛЭК»**

| Показатель   | Значение показателя |
|--|---------------------|
| <b>Показатели эффективности, %</b>   |                     |
| Рентабельность EBITDA  | 54,0%               |
| Рентабельность чистой прибыли  | 39,4%               |
| <b>Показатель финансовой устойчивости</b>                                    |                     |
| Коэффициент автономии, %   | 0,3%                |
| Собственный оборотный капитал (с учетом доходов будущих периодов), тыс. руб. | 9 339 789           |
| <b>Характеристики долга</b>  |                     |
| Процентный долг/Активы   | 7,8%                |
| Процентный долг/Выручка  | 42,5%               |
| Процентный долг/EBITDA   | 78,7%               |
| <b>Показатели ликвидности</b>  |                     |
| Коэф. абсолютной ликвидности   | 0,04                |
| Коэф. критической ликвидности  | 0,15                |
| Коэф. текущей ликвидности  | 1,51                |
| <b>Показатели оборачиваемости</b>  |                     |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности                                    | 2,94                |
| Период оборачиваемости, дн.  | 124                 |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности                                   | 0,50                |
| Период оборачиваемости, дн.  | 736                 |

Источник: данные финансовой отчетности, расчеты ОАО «Банк Москвы»

**Рентабельность основной деятельности** Компании «ЛЭК» по итогам 2006 г. составила 54%. Столь высокие показатели операционной рентабельности, совпадающие с **рентабельностью по EBITDA**, обусловлены учетом в отчете о прибылях и убытках от переоценки имущества дочерних обществ для целей учета их активов по справедливой стоимости. Переоценке подвергся, в том числе земельный банк Компании, справедливая стоимость земельного банка Компании по состоянию на 31.12.06 г. составила 5 196 485 тыс. руб. Прибыль от отражения справедливой стоимости земельных участков Компании составила в 2006 г. 3,5 млрд. руб., что отражает умение Компании осуществлять эффективную и прибыльную девелоперскую деятельность.

Компанией «ЛЭК» запланировано достижение 14%-ой рентабельности по EBITDA в 2007 г. и поддержание рентабельности по EBITDA на уровне 20-21% в 2008-2010 гг. При этом, доход Компании от осуществления деятельности по девелопменту земельных участков в прогноз не закладывается в силу сложности прогнозирования этого дохода.

**Чистая рентабельность** Компании «ЛЭК» по итогам 2006 г. составила 39%. **В 2007 г. планируется чистая рентабельность на уровне 5% годовых, в 2008-2009 гг. – 8%, в 2010 г. – 10%.** Доход от девелопмента земли в прогноз не закладывается, поэтому **указанная рентабельность является консервативной.**

**Долговая нагрузка** Компании «ЛЭК» по состоянию на 31.12.06 г. **не высока**. Совокупный процентный долг Компании составлял на эту дату 2 608 292 тыс. руб., при этом на долгосрочные займы приходилось 46% совокупной долговой нагрузки.

Коэффициент автономии равнялся 0,3; отношение «Процентный долг/Активы» - 7,8%, «Процентный долг/Выручка» - 43%, «процентный долг/ЕБИТДА» - 79%. Таким образом, **Компания «ЛЭК» обладает возможностью привлечения существенной суммы заемных ресурсов без потери своей финансовой независимости.**

**Показатели оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности** свидетельствуют о достаточно длительном периоде взаимоотношений с контрагентами Компании, что обусловлено строительной спецификой деятельности. Так, основную часть дебиторской задолженности Компании составляет задолженность покупателей квартир по отсрочке платежей до 3-х лет, большая часть долгосрочной кредиторской задолженности приходится на авансы от покупателей квартир по договорам долевого участия.

**Несмотря на длительный период оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженностей, Компания располагает собственными оборотными средствами для финансирования своей текущей деятельности.**

**Основной причиной наличия собственных оборотных средств Компании «ЛЭК» является соблюдение принципа срочности финансирования активов. Наличие собственных оборотных средств свидетельствует о финансовой устойчивости Компании «ЛЭК».**

#### 8.1.6. Выводы по результатам финансового анализа

- ✓ В 2006 г. Компания «ЛЭК» впервые подготовила финансовую отчетность в соответствии с МСФО, аудит которой провела международная аудиторская компания «MRI РОСЭКСПЕРТИЗА» (член «MOORES ROWLAND INTERNATIONAL»).
- ✓ В связи с тем, что **Компания начала свою деятельность в 2006 г.**, отчетность за этот год подготовлена впервые, то **Компания не приводит сравнительные показатели за 2005 г.** Вместе с тем Компанией принято решение **представить сравнительный баланс по состоянию на 28.12.06 г.** – дату консолидации активов Компании.

#### Активы

- ✓ Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 31.12.06 г. составляла 33 504 695 тыс. руб., при этом на долю **оборотных активов** приходилось 83% валюты баланса.
- ✓ Основная доля активов баланса Компании «ЛЭК» по состоянию на 31.12.06 г. приходилась на **Запасы**, балансовая стоимость которых равнялась 25 123 821 тыс. руб. (75 % в. б.). По статье «Запасы» Компании отражаются объекты (дома) незавершенного строительства, включая земельные участки, на которых они расположены, а так же квартиры и встроенные коммерческие помещения в уже построенных и переданных городу домах и еще не переданные жильцам.

- ✓ Объем денежных средств, которые поступят Компании от реализации готовых помещений, составит в ближайшее время 0,6 млрд. руб.
- ✓ Балансовая стоимость **дебиторской задолженности** Компании составляла на 31.12.06 г. 2 088 340 тыс. руб. (6% в.б.). Основная часть дебиторской задолженности Компании представляет собой задолженность покупателей квартир, связанную с наличием отсрочки платежей (до 3 лет). Данная задолженность по своей сути обеспечена квартирами, в счет платежей за которые и была предоставлена отсрочка платежей.
- ✓ В разделе **Инвестиционная собственность** Компанией отражена, в основном, справедливая стоимость земельных участков, находящиеся в собственности Компании «ЛЭК», общей площадью 497 тыс. кв. м, застройка которых по состоянию на конец 2006 г. еще не была начата. Данные земельные участки переведены из промышленного/иного назначения в жилищное, Компания располагает всеми необходимыми документами. В настоящее время реализация свободных земельных участков Компании «ЛЭК» может принести ей в строк от 1 до 2 месяцев около 6,76 млрд. руб.

### Обязательства

- ✓ **Обязательства Компании по займам** по состоянию на 31.12.06 г. составляли 2 608 292 тыс. руб. (8% в.б.) При этом, на долю долгосрочных займов приходится 46 % от совокупной долговой нагрузки Компании.

Краткосрочные займы на сумму 70 000 тыс. руб. предоставлены Сбербанком, общая сумма вексельных займов Компании составляла 1 410 563 тыс. руб. Последние являются внутригрупповыми средствами перераспределения денежных ресурсов.

Долгосрочные займы предоставлены Компании иностранными партнерами и Сбербанком, выданными на сроки 3-5 и 2-3 года соответственно.

Способность документально структурировать проекты отражается в возможности привлечения Компанией заемных ресурсов Сбербанка в рамках проектного финансирования, требования которого к заемщикам включают подробную юридическую и финансовую проработку проектов.

- ✓ Основная доля обязательств Компании приходится на **Авансы полученные и прочие краткосрочные обязательства**, составляющие на 31.12.06 г. 14 449 290 тыс. руб. (43% в.б.). В этом разделе, согласно правилам МСФО, отражаются авансы, полученные от покупателей.

### Собственный капитал

- ✓ Совокупная стоимость собственного капитала Компании на 31.12.06 г. составила 9 978 824 тыс. руб., в т.ч. доля меньшинства – 26 971 тыс. руб.

### Отчет о прибылях и убытках

- ✓ **Консолидированный отчет о прибылях и убытках Компании «ЛЭК», не является показательным, так как операция по юридической консолидации Компании «ЛЭК» была осуществлена 28.12.06 г.** В консолидированной отчетности за 2006 г. в качестве доналоговой прибыли отражаются исключительно внереализационные доходы, полученные в результате переоценки

присоединенных компаний по рыночной цене, которые на аналогичную величину увеличили капитал Компании.

**Для анализа финансового состояния ЛЭКа следует использовать проформу консолидированной отчетности за 2006 г., которая отражает финансовые результаты всех предприятий Компании «ЛЭК» с 01.01.06 г. и не учитывает внутригруппового оборота (данная проформа подтверждена аудитором Компании «ЛЭК»).**

- ✓ Эмитентом облигационного выпуска является ООО «ЛЭКстрой», поручителями выступают ООО «Фирма ЛЭК Истейт» и ООО «Концерн ЛЭК Истейт», дополнительным оферентом будет объявлено ООО «Корпорация ЛЭК Истейт». Согласно проформе *на долю участников облигационного займа в 2006 г. приходилось 100 % совокупной выручки Компании «ЛЭК» и около 40% свободных земельных участков Компании балансовой стоимостью 1,9 млрд. руб.*
- ✓ *Невысокое значение валовой прибыли Компании в 2006 г. связано исключительно с особенностями стандартов учета по МСФО, в соответствии с которыми строительные компании имеют право относить денежные потоки, полученные от продажи недвижимости, на выручку только после сдачи объекта. При этом не прямые расходы на строительство объектов учитываются в отчетности в момент их совершения.*

Таким образом, в отчетности Компании «ЛЭК» за 2006 г. в графе «Выручка» отражены финансовые потоки, поступавшие предприятиям Компании на протяжении предыдущих периодов. Денежные средства от продажи строящейся недвижимости, поступившие в Компанию «ЛЭК» в 2006 г., будут отражены в выручке компании только в 2007-2010 гг. после сдачи построенных объектов.

***В целях дополнительного анализа финансового состояния Компании вместо выручки по МСФО необходимо учитывать поступления в Компанию средств от оплаты договоров в течение отчетного периода.***

Уже в 2007 г. ожидается увеличение поступлений за счет оплаты по заключенным договорам почти в 2 раза до уровня \$ 440 млн., а к 2010 г. значение этого показателя ожидается на уровне \$ 2,8 млрд.

- ✓ Согласно планам Компании, в 2008 г. резко возрастут объемы ввода домов в эксплуатацию и, следовательно, существенно увеличит свой финансовый результат по стандартам МСФО. Уже в 2007 г. ожидается признание в отчетности 209 тыс. кв. м жилья, в 2008 г. эту цифру планируется увеличить до 489 тыс. кв. м, а к 2010 г. – до 771 тыс. кв. м.

В этой связи прогнозируется динамичный рост финансовых показателей Компании «ЛЭК» по МСФО уже с 2008 г. По итогам 2008 г. выручка Компании приблизится к \$ 1 млрд., а доналоговая прибыль составит почти \$ 100 млн. К 2010 г. выручка компании по МСФО будет превышать \$2 млрд., а операционная прибыль составит более \$430 млн.

## **Основные финансовые коэффициенты**

- ✓ **Рентабельность основной деятельности** Компании «ЛЭК» по итогам 2006 г. составила 54%. Столь высокие показатели операционной рентабельности, совпадающие с **рентабельностью по EBITDA**, обусловлены учетом в отчете о

прибылях прибыли от переоценки имущества дочерних обществ для целей учета их активов по справедливой стоимости.

Компания «ЛЭК» предполагает достижение 14%-ой рентабельности по EBITDA в 2007 г. и поддержание рентабельности по EBITDA на уровне 20-21% в 2008-2010 гг.

**Чистая рентабельность Компании «ЛЭК» по итогам 2006 г. составила 39%. В 2007 г. планируется чистая рентабельность на уровне 5% годовых, в 2008-2009 гг. – 8%, в 2010 г. – 10%. Доход от девелопмента земли в прогноз не закладывается, поэтому указанная рентабельность является консервативной.**

- ✓ **Долговая нагрузка Компании «ЛЭК» по состоянию на 31.12.06 г. низка. Коэффициент автономии равнялся 0,3; отношение «Процентный долг/Активы» - 7,8%, «Процентный долг/Выручка» - 43%, «процентный долг/EBITDA» - 79%. Таким образом, Компания «ЛЭК» обладает возможностью привлечения существенных сумм заемных ресурсов без потери своей финансовой независимости.**
- ✓ **Несмотря на длительный период оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженностей, Компания располагает собственными оборотными средствами для финансирования своей текущей деятельности.**

Основной причиной наличия собственных оборотных средств Компании «ЛЭК» является **соблюдение принципа срочности финансирования активов**. Наличие собственных оборотных средств свидетельствует **о финансовой устойчивости Компании «ЛЭК»**.

## 8.2 Анализ официальной бухгалтерской отчетности ООО «ЛЭКстрой»

Финансовый анализ ООО «ЛЭКстрой» проводился на основе официальной бухгалтерской отчетности, предоставленной компанией по РСБУ.

### 8.2.1 Анализ структуры и динамики баланса

За период с 01.01.05 г. по 01.07.07 г. балансовая стоимость имущества ООО «ЛЭКстрой» выросла в 11,5% и составила 3 942 486 тыс. руб. В активе отмечен рост стоимости как внеоборотных, так и оборотных активов. За рассматриваемый период стоимость оборотных активов увеличилась в 13 раз главным образом за счет роста дебиторской задолженности, обусловленной увеличивающимися объемами строительства.

Табл. 20. Структура баланса ООО «ЛЭКстрой», тыс. руб.

| Показатель                       | 01.01.05 г.    | 01.01.06 г.      | 01.01.07 г.      | 01.07.07 г.      |
|----------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Активы</b>                    | <b>343 413</b> | <b>1 874 608</b> | <b>2 310 165</b> | <b>3 942 486</b> |
| <i>Оборотные активы</i>          | <i>342 321</i> | <i>1 873 552</i> | <i>2 302 936</i> | <i>3 927 403</i> |
| Денежные средства                | 269            | 522              | 21 884           | 5 119            |
| Краткосрочные фин. вложения      | 0              | 0                | 391 861          | 425 579          |
| Дебиторская задолженность        | 228 961        | 1 510 107        | 1 529 083        | 3 073 661        |
| Запасы                           | 89 883         | 158 755          | 327 050          | 385 193          |
| НДС по приобретенным ценностям   | 23 208         | 204 168          | 33 058           | 37 851           |
| <i>Внеоборотные активы</i>       | <i>1 092</i>   | <i>1 056</i>     | <i>7 229</i>     | <i>15 083</i>    |
| Основные средства                | 1 041          | 1 037            | 2 406            | 15 075           |
| Незавершенное строительство      | 51             | 0                | 4 815            | 0                |
| Долгосрочные финансовые вложения | 0              | 0                | 0                | 0                |

| Показатель                            | 01.01.05 г.    | 01.01.06 г.      | 01.01.07 г.      | 01.07.07 г.      |
|---------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Прочие внеоб. активы                  | 0              | 19               | 8                | 8                |
| <b>Пассивы</b>                        | <b>343 413</b> | <b>1 874 608</b> | <b>2 310 165</b> | <b>3 942 486</b> |
| <i>Текущие обязательства</i>          | <i>340 469</i> | <i>1 866 794</i> | <i>2 300 403</i> | <i>3 926 610</i> |
| Краткосрочные кредиты и займы         | 846            | 120 000          | 70 000           | 800 000          |
| Кредиторская задолженность            | 339 623        | 1 746 794        | 2 230 403        | 3 126 610        |
| Прочие обязательства                  | 0              | 0                | 0                | 0                |
| <i>Долгосрочные источники средств</i> | <i>2 944</i>   | <i>7 814</i>     | <i>9 762</i>     | <i>15 876</i>    |
| Долгосрочные обязательства            | 0              | 0                | 0                | 0                |
| Собственный капитал                   | 2 944          | 7 814            | 9 762            | 15 876           |

Источник: анализ бухгалтерской отчетности ООО «ЛЭКстрой»

В течение анализируемого периода основной удельный вес **актива баланса** в течение всего анализируемого периода приходится на *дебиторскую задолженность*, которая на конец 2 кв. 2007г. составляет 3 073 661 тыс. руб. (78% в.б.). Основными дебиторами компании являются ООО «ЛЭК IV» – застройщик, входящий в Компанию «ЛЭК», а также ООО «ЛЭК Истейт строй», являющийся одним из основных подрядчиков Компании «ЛЭК». Вся задолженность дебиторов является краткосрочной и подлежит погашению в течение 3-9 мес.

Табл. 21. Расшифровка основных дебиторов по состоянию на 01.07.07 г.

| № п/п        | Наименование дебитора        | Задолженность, тыс. руб. | Доля, %     |
|--------------|------------------------------|--------------------------|-------------|
| 1            | ООО «ЛЭК-IV»                 | 704 859                  | 23%         |
| 2            | ООО «ЛЭК ИСТЕЙТ строй»       | 655 428                  | 21%         |
| 3            | ООО «ЛЭК-V»                  | 362 449                  | 12%         |
| 4            | ООО «Механический завод»     | 336 651                  | 11%         |
| 5            | ООО «ЛЭК-компания №1»        | 148 463                  | 5%          |
| 6            | ООО «ЛЭК-П»                  | 137 527                  | 4%          |
| 7            | ООО «ИнвестСтрой»            | 126 703                  | 4%          |
| 8            | ООО «Инвест-строй-проект»    | 123 690                  | 4%          |
| 9            | ООО «Нева-Ресурс»            | 106 058                  | 3%          |
| 10           | Прочие (менее 100 млн. руб.) | 371 833                  | 12%         |
| <b>ИТОГО</b> |                              | <b>3 073 661</b>         | <b>100%</b> |

Источник: данные ООО «ЛЭКстрой»

*Краткосрочные финансовые вложения* ООО «ЛЭКстрой» на конец анализируемого периода составляют 425 579 тыс. руб. (11% в.б.) и представляют собой краткосрочные займы, предоставленные, главным образом, застройщикам, входящим в Компанию «ЛЭК» и ключевым субподрядным организациям.

Табл. 22. Расшифровка статьи «Краткосрочные финансовые вложения» ООО «ЛЭКстрой» на 01.07.07 г.

| № п/п        | Наименование организации - объекта вложений | Сумма вложения, тыс. руб. | Доля, %     |
|--------------|---|---------------------------|-------------|
| 1            | ООО «ЛЭК-И»                                 | 172 223                   | 40%         |
| 2            | ООО «ЛЭК-IV»                                | 68 180                    | 16%         |
| 3            | ООО «Икон»                                  | 59 120                    | 14%         |
| 4            | ООО «Корпорация «ЛЭК ИСТЕЙТ»                | 41 419                    | 10%         |
| 5            | ООО «Инвест-строй-проект»                   | 39 156                    | 9%          |
| 6            | ООО «СПАРЗ»                                 | 22 999                    | 5%          |
| 7            | ООО «ИнвестСтрой»                           | 10 291                    | 2%          |
| 8            | ООО «ЛЭК - компания №1»                     | 4 123                     | 1%          |
| 9            | Прочие                                      | 8 066                     | 2%          |
| <b>ИТОГО</b> |   | <b>425 578</b>            | <b>100%</b> |

Источник: данные ООО «ЛЭКстрой»

Запасы В составе запасов ООО «ЛЭКстрой» (385 193 тыс. руб.) на конец анализируемого периода наибольшая доля (92%) приходится на материальные запасы в размере 355 840 тыс. руб., расшифровка которых представлена ниже. Необходимо отметить, что под «Материалами спец.назначения» понимается стеновая опалубка, которая, по сути своей является основным средством, однако согласно учетной политике Эмитента учитывается в составе запасов.

**Табл. 23. Расшифровка статьи «Материальные запасы» ООО «ЛЭКстрой» на 01.07.07 г.**

| Наименование ТМЦ                         | Сумма, тыс. руб. | Доля, %     |
|--|------------------|-------------|
| материалы спец.назначения в эксплуатации | 340 407          | 96%         |
| сырье и материалы                        | 7 226            | 2%          |
| материалы спец.назначения на складе      | 6 565            | 2%          |
| инвентарь и хоз.принадлежности           | 941              | 0%          |
| запасные части                           | 489              | 0%          |
| покупные полуф. и комплекты              | 154              | 0%          |
| прочие материалы                         | 55               | 0%          |
| тара (10.4)                              | 4                | 0%          |
| <b>Итого</b>                             | <b>355 840</b>   | <b>100%</b> |

Источник: данные ООО «ЛЭКстрой»

Основные средства Компании по состоянию на 01.07.07 составляют 15 075 тыс. руб. (0,4% в.б.). Основной удельный вес основных средств по состоянию на конец 2 кв. 2006 г. приходится на здания, балансовая стоимость которых составляет 12 282 тыс. руб.

**Табл. 24. Расшифровка основных средств ООО «ЛЭКстрой» на 01.07.07 г.**

| Наименование                               | Остаточная стоимость, тыс. руб. | Доля, %     |
|--|---------------------------------|-------------|
| Здание                                     | 12 282                          | 81%         |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 2 792                           | 19%         |
| <b>ИТОГО:</b>                              | <b>15 075</b>                   | <b>100%</b> |

Источник: данные ООО «ЛЭКстрой»

Основной удельный вес пассива баланса ООО «ЛЭКстрой» приходится на кредиторскую задолженность, которая на конец анализируемого периода составляла 3 126 610 тыс. руб. (79% в.б.).

В составе кредиторской задолженности превалирует задолженность по статье «Поставщики и подрядчики», из которых крупнейшие: ООО «ЛЭК Истейт строй», ООО «Концерн ЛЭК Истейт».

**Табл. 25. Расшифровка основных кредиторов ООО «ЛЭКстрой» на 01.07.07г.**

| № п/п        | Наименование кредитора    | Задолженность, тыс. руб. | Доля, %     |
|--------------|---------------------------|--------------------------|-------------|
| 1            | ООО «ЛЭК ИСТЕЙТ строй»    | 804 612                  | 22%         |
| 2            | ООО «Концерн «ЛЭК Истейт» | 750 490                  | 21%         |
| 3            | ООО «Нева-Ресурс»         | 469 960                  | 13%         |
| 4            | ООО «Фирма «ЛЭК Истейт»   | 319 821                  | 9%          |
| 5            | ООО «ЛегионСтройСервис»   | 164 843                  | 5%          |
| 6            | ООО «СК Квартал»          | 123 216                  | 3%          |
| 7            | Прочие                    | 492 813                  | 14%         |
| <b>ИТОГО</b> |                           | <b>3 618 568</b>         | <b>100%</b> |

Источник: данные ООО «ЛЭКстрой»

Краткосрочные кредиты и займы по состоянию на 01.07.07 составили 800 000 тыс. руб. (20% в.б.) и представляли собой кредит, предоставленный ОАО «Банк «Санкт-Петербург».

Табл. 26. Расшифровка краткосрочных кредитов по состоянию на 01.07.07, в тыс. руб.

| Банк – кредитор             | Сумма по договору, млн. руб. | Дата выдачи | Дата погашения | Обеспечение                                    |
|-----------------------------|------------------------------|-------------|----------------|--|
| ОАО «Банк «Санкт-Петербург» | 800 000                      | 17.01.07    | 21.12.08       | Залог имущественных прав на земельный участок. |
| <b>ИТОГО:</b>               | <b>800 000</b>               |             |                |  |

Источник: данные ООО «ЛЭКстрой»

Собственный капитал компании на конец анализируемого периода составлял 15 876 тыс. руб. (0,4% в.б.) и сформирован преимущественно за счет нераспределенной прибыли, которая по состоянию на 01.07.07 г. составила 15,88 млн. руб.

## 8.2.2. Анализ отчета о прибылях и убытках.

Табл. 27. Структура доходов и расходов ООО «ЛЭКстрой», тыс. руб.

| Наименование показателя                                  | 2004 г.        | 2005 г.          | 2006 г.          | 1 пол. 2006 г. | 1 пол. 2007 г.   |
|--|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b> |                |                  |                  |                |                  |
| <b>Выручка от реализации</b>                             | <b>218 270</b> | <b>1 276 229</b> | <b>1 887 598</b> | <b>718 577</b> | <b>1 324 107</b> |
| <b>Себестоимость реализации</b>                          | <b>208 042</b> | <b>1 236 609</b> | <b>1 826 908</b> | <b>695 114</b> | <b>1 273 172</b> |
| <b>Валовая прибыль</b>                                   | <b>10 228</b>  | <b>39 620</b>    | <b>60 690</b>    | <b>23 463</b>  | <b>50 935</b>    |
| Коммерческие расходы                                     | 0              | 0                | 0                | 1 398          | 8 284            |
| Управленческие расходы                                   | 6 035          | 26 444           | 38 003           | 12 742         | 22 270           |
| <b>Прибыль (убыток) от реализации продукции</b>          | <b>4 193</b>   | <b>13 176</b>    | <b>22 687</b>    | <b>9 323</b>   | <b>20 381</b>    |
| <b>II. Операционные доходы и расходы</b>                 |                |                  |                  |                |                  |
| Проценты к получению                                     |                |                  | 1010             |                | 27 270           |
| Проценты к уплате  | 346            | 5 972            | 6 233            | 3 701          | 32 128           |
| Доходы от участия в других организациях                  | 0              | 0                | 0                | 0              | 0                |
| Прочие операционные доходы                               | 25 412         | 14 014           | 512 530          | 0              | 35               |
| Прочие операционные расходы                              | 25 385         | 14 413           | 516 389          | 1 403          | 7 007            |
| <b>III. Внеоперационные доходы и расходы</b>             |                |                  |                  |                |                  |
| Прочие внеоперационные доходы                            | 43             | 183              | 0                | 45             | 0                |
| Прочие внеоперационные расходы                           | 54             | 462              | 0                | 1 959          | 0                |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>               | <b>3 863</b>   | <b>6 526</b>     | <b>31 018</b>    | <b>2 305</b>   | <b>8 551</b>     |
| Отложенные налоговые активы                              |                | 19               | -11              | 23             |                  |
| Отложенные налоговые обязательства                       |                |                  |                  |                |                  |
| Текущий налог на прибыль                                 | 928            | 1 657            | 6 973            | 729            | 2 438            |
| Прочие обязательные платежи                              |                | 1                | 18 749           |                |                  |
| Инвестиционная составляющая                              |                |                  |                  |                |                  |
| <b>Чистая прибыль (убыток)</b>                           | <b>2 935</b>   | <b>4 887</b>     | <b>5 285</b>     | <b>1 599</b>   | <b>6 113</b>     |

Источник: данные бухгалтерской отчетности ООО «ЛЭКстрой»

В период с 2004 по 2006 гг. выручка от реализации ООО «ЛЭКстрой» выросла в 6,9 раз в связи с ростом числа строительных объектов, на которых Эмитент выполняет функцию Заказчика, т.е. в связи с ростом объемов бизнеса Компании «ЛЭК». При этом себестоимость выросла в 5,9 раз, что привело к увеличению операционной рентабельности деятельности Общества в 2006 г. по сравнению с 2005 г.

По итогам 1 пол. 2007 г. выручка Общества увеличилась на 44% по сравнению с аналогичным периодом 2006 г., а себестоимость за эти периоды изменилась на 48%, что повлекло за собой снижение операционной рентабельности по итогам 1 пол. 2007 г. по сравнению с 1 пол. 2006 г.

Невысокие показатели рентабельности деятельности эмитента (коэффициент общей рентабельности на 2006 г. – 1,2%, на 1 пол. 2007г. – 1,5% связаны с особенностью проведения денежных потоков Эмитента и других юридических лиц Компании «ЛЭК» (при которых основные результаты деятельности отражаются на балансах компаний-застройщиков.)

### 8.2.3. Анализ основных финансовых показателей ООО «ЛЭКстрой»

Основные финансовые показатели ООО «ЛЭКстрой» представлены в Табл. 28.

Табл. 28. Основные финансовые показатели ООО «ЛЭКстрой» за 2004-2006 гг., 1 пол. 2007 г.

| Показатель  | 01.01.05 | 01.01.06 | 01.01.07 | 1 пол. 07 |
|---|----------|----------|----------|-----------|
| <b>Показатели эффективности, %</b>                |          |          |          |           |
| Операционная маржа                                | 2%       | 1%       | 1%       | 2%        |
| Рентабельность EBIT                               | 1,9%     | 1,0%     | 1,2%     | 1,5%      |
| Рентабельность чистой прибыли                     | 1,3%     | 0,4%     | 0,3%     | 0,5%      |
| <b>Показатели оборачиваемости, дн.</b>            |          |          |          |           |
| Срок оборачиваемости запасов                      | 151,15   | 35,43    | 46,89    | 49,17     |
| Срок оборачиваемости дебиторской задолженности    | 377,64   | 981,19   | 1159,42  | 1251,3    |
| Срок оборачиваемости кредиторской задолженности   | 571,16   | 297,35   | 383,88   | 369,8     |
| <b>Характеристики долга</b>                       |          |          |          |           |
| Доля долгосрочных обязательств в процентном долге | 0        | 0        | 0        | 0         |
| Процентный долг/Активы                            | 0%       | 6%       | 3%       | 20%       |
| Процентный долг/Выручка                           | 0%       | 9%       | 1%       | 30%       |
| Процентный долг/EBIT                              | 20%      | 911%     | 309%     | 3925%     |
| <b>Показатели ликвидности</b>                     |          |          |          |           |
| Коэф. абсолютной ликвидности                      | 0,00     | 0,00     | 0,18     | 0,11      |
| Коэф. критической ликвидности                     | 0,67     | 0,81     | 0,84     | 0,89      |
| Коэф. текущей ликвидности                         | 1,01     | 1,00     | 1,00     | 1,00      |

Источник: бухгалтерская отчетность ООО «ЛЭКстрой», расчет ОАО «Банк Москвы»

Большая часть актива баланса ООО «ЛЭКстрой» сформирована за счет оборотных активов, а именно дебиторской задолженности, что характерно для предприятий, выполняющих функции Заказчика в строительном секторе. В составе источников имущества преобладают краткосрочные пассивы (в основном кредиторская задолженность). Таким образом, **ООО «ЛЭКстрой» поддерживает сбалансированную структуру баланса с точки зрения срочности активов и финансирующих их пассивов.**

Сбалансированная структура баланса позволяет ООО «ЛЭКстрой» располагать **собственным оборотным капиталом** по состоянию на 01.07.07 в размере 793 тыс. руб.

**Коэффициент критической ликвидности** - позволяет оценить, какую долю текущих краткосрочных обязательств может погасить предприятие, если его положение станет критическим; при этом исходят из предположения, что товарно-материальные запасы вообще не имеют никакой ликвидационной стоимости. Оптимальное значение данного показателя – Кбл = 0,7-1,0. Значения коэффициента в течение анализируемого периода находились в диапазоне от 0,7–0,9, что в целом удовлетворяет нормальному ограничению.

#### 8.2.4. Выводы по результатам финансового анализа

- ✓ В результате расширения деятельности за период с 01.01.05 по 01.07.07 г. **балансовая стоимость имущества** ООО «ЛЭКстрой» **выросла в 13 раз** и составила 3,94 млрд. руб.
- ✓ Большая часть актива баланса ООО «ЛЭКстрой» сформирована за счет оборотных активов, что обусловлено **спецификой деятельности** эмитента как Заказчика строительства, нашедшей отражение в **преобладании дебиторской задолженности**, составляющей на 01.07.07 г. 3 073 661 тыс. руб.
- ✓ Источники имущества Общества состоят на 79% из кредиторской задолженности, составившей на 01.07.07 г. 3 126 610 тыс. руб.
- ✓ ООО «ЛЭКстрой» поддерживает **сбалансированную структуру баланса** с точки зрения срочности активов и финансирующих их пассивов, что позволяет ему располагать **собственным оборотным капиталом и наращивать** его величину, составившую на 01.07.07 г. 793 тыс. руб.
- ✓ Наличие **положительного собственного оборотного капитала** свидетельствует о достаточности у ООО «ЛЭКстрой» собственных средств для финансирования своей текущей деятельности и его **платежеспособности** в краткосрочном периоде.
- ✓ Показатели ликвидности ООО «ЛЭКстрой» в течение анализируемого периода удовлетворяют нормативным значениям и свидетельствуют о возможности Компании мобилизовать свои активы, в случае необходимости, для погашения своих срочных обязательств.
- ✓ Рентабельность деятельности ООО «ЛЭКстрой» поддерживается на уровне 1,3%-1,5%.

## 9. Факторы риска

Инвестиции в Облигации связаны с определенной степенью риска. Поэтому потенциальные приобретатели Облигаций прежде чем принимать какое-либо инвестиционное решение должны тщательно изучить нижеприведенные факторы. Каждый из этих факторов может оказать существенное неблагоприятное воздействие на производственную деятельность и финансовое положение ООО «ЛЭКстрой», что, в свою очередь, может оказать существенное неблагоприятное воздействие на способность Эмитента обслуживать свои платежные обязательства по Облигациям.

*В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, ООО «ЛЭКстрой» предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Определение в настоящее время конкретных действий и обязательств Общества при наступлении какого-либо из перечисленных в факторах риска событий не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. ООО «ЛЭКстрой» не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне его контроля.*

Подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг, в частности:

- ✓ отраслевые риски;
- ✓ страновые и региональные риски;
- ✓ финансовые риски;
- ✓ правовые риски;
- ✓ риски, связанные с деятельностью Эмитента.

Политика Эмитента в области управления рисками базируется на комплексном подходе к оценке рисков и способам их минимизации.

### **9.1. Отраслевые риски**

ООО «ЛЭКстрой» является Заказчиком в Компании «ЛЭК», которая, в свою очередь, является ведущей организацией Санкт-Петербурга по девелопменту недвижимости жилого сектора. Текущее положение в отрасли позволяет сформулировать следующие негативные факторы, оказывающие воздействие на деятельность ООО «ЛЭКстрой»:

- **риск отсутствия достаточных мощностей у города по подключению к сетям объектов недвижимости.** На момент утверждения Проспекта ценных бумаг организации, осуществляющие подключения жилых домов и коммерческих объектов к сетям (электрическим, тепловым, водным, газовым, канализационным) удовлетворяют потребности строительной индустрии региона. В связи с расширением города, роста объема производства и строительства данным организациям требуется оперативно наращивать свои мощности, и запаздывание в реализации таких проектов может вызвать, в краткосрочной перспективе, дефицит необходимых энергоресурсов.
- **риск снижения платежеспособного спроса на рынке недвижимости.** На момент утверждения Проспекта ценных бумаг неудовлетворенный спрос на жилые помещения в Санкт-Петербурге не меньше действующего предложения. Значительная доля продаж приходится на покупателей из различных регионов России, желающих сменить место жительства. Высокий уровень спроса также обусловлен существенным износом жилого фонда Санкт-Петербурга. С другой стороны, принятие ряда законопроектов в жилищной сфере, рост экономики России и Ленинградского региона, а также снижение ставки по ипотечным кредитам будет способствовать реальному развитию ипотечных программ кредитования, что, в свою очередь, увеличит спрос на рынке;
- **риск снижения цен на рынке недвижимости.** Риск снижения цен способен негативно отразиться на темпах роста основной деятельности Эмитента. В случае наступления данного риска Компания намерена сделать ставку на минимизацию своих издержек и пересмотр инвестиционной программы. На протяжении 2006 г. наблюдался большой рост цен на недвижимость, ожидается, что в 2007 г. и далее рост цен продолжится, но более плавными темпами;
- **риск кризиса на рынке недвижимости.** Риск кризиса возникает вследствие необоснованно высокого темпа роста цен на недвижимость и критического соотношения инвестиционного спроса на недвижимость (приобретение недвижимости в спекулятивных целях) и естественного спроса (приобретение недвижимости для дальнейшего длительного использования). По оценке ООО «ЛЭКстрой», доля инвестиционного (спекулятивного) спроса на рынке недвижимости г. Санкт-Петербург составляет 10-20%, что не является критической величиной (на московском рынке недвижимости эта доля составляет по разным оценкам до 50-60%). Высокий темп роста цен на недвижимость до

2007 г. объяснялся в значительной мере преобладанием естественного (неспекулятивного) спроса над предложением.

- **риск изменения цен на сырье, услуги, используемые Эмитентом в своей деятельности.** Компания не зависит существенно от услуг какой-либо сторонней организации в связи с хорошо развитым рынком предложения в регионе его деятельности, поэтому данный риск для Поручителя не является критичным.

*В то же время, указанные риски не окажут влияние на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам.*

**Отраслевые риски, связанные с возможным изменением конъюнктуры внешних рынках:** Эмитент осуществляет основную деятельность на рынке недвижимости г. Санкт-Петербург, при этом ООО «ЛЭКстрой» не осуществляет экспорт товаров, работ и услуг, а также не использует в своей деятельности импортное сырье, материалы, услуги, оказываемые зарубежными организациями, в связи с этим, существенное негативное влияние на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по Облигациям может оказать только глобальное ухудшение ситуации на мировом рынке недвижимости, которое в какой-то мере затронет и Россию.

**Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Эмитентом в своей деятельности, на внутреннем рынке ООО «ЛЭКстрой»** оценивает как незначительные, таким образом, их влияние на деятельность Компании, в том числе исполнение обязательств по ценным бумагам, является несущественным.

Дополнительные риски, включая те, которые в настоящий момент не известны руководству Эмитента, или те, которые сейчас кажутся руководству Эмитента несущественными, могут также иметь своим результатом уменьшение доходов, увеличение расходов, либо другие события, которые могут привести к неисполнению или частичному (неполному) исполнению обязательств по облигациям Эмитента.

В случае наступления неблагоприятных ситуаций, связанных с отраслевым риском Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решения в каждом конкретном случае.

Компания не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, поэтому *риски, связанные с возможными изменениями в отрасли, а также с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Эмитента на внешнем рынке не приводятся.*

На основании приведенных сведений, можно принять риски по ухудшению ситуации в отрасли как минимальные.

## **9.2. Страновые и региональные риски**

ООО «ЛЭКстрой» зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет всю свою деятельность в Российской Федерации. Российская Федерация в настоящее время является политически и экономически стабильной страной. *В связи с этим риски, связанные с политической и экономической ситуацией, отсутствуют.*

**Риски, связанные с возможными военными конфликтами,** введением чрезвычайного положения и забастовками в России, так как вероятность военного конфликта, введения чрезвычайного положения и забастовок в Российской Федерации **является крайне низкой.**

**Риски, связанные с географическими особенностями России**, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п., **отсутствуют**, поскольку Российская Федерация не подвержена стихийным бедствиям (в т.ч. ураганы, наводнения, землетрясения и т.д.) в существенной степени и имеет развитое транспортное сообщение. Автомобильные, железнодорожные и воздушными пути связывают все регионы России, а также регионы мира, **что исключает риск возможного прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью**.

Эмитент зарегистрирован как налогоплательщик Российской Федерации в г. Санкт-Петербурге. г. Санкт-Петербург является экономически развитым федеративным субъектом. Географические особенности региона таковы, что он не существенно подвержен стихийным бедствиям, находится в центральной части Российской Федерации, где наиболее развитое транспортное сообщение. Санкт-Петербург связан автомобильными, железнодорожными и воздушными путями со всеми регионами России, а также мира, что совершенно **исключает риск возможного прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью города**.

г. Санкт-Петербург относится к наиболее экономически и политически развитым регионам, не граничащим непосредственно с зонами военных конфликтов, а также с регионами, в которых высока опасность введения чрезвычайного положения и забастовок.

В случае если произойдут негативные изменения ситуации в регионе, которые могут отрицательно сказаться на деятельности Эмитента, Эмитент будет расширять свое присутствие в других регионах Российской Федерации.

### **9.3. Финансовые риски**

**Подверженность Эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют**, в связи с деятельностью Эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым Эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков: обязательства Эмитента по выпуску ценных бумаг выражены в валюте Российской Федерации. Эмитент подвержен риску изменения процентных ставок. В случае увеличения процентных ставок, возрастут затраты по обслуживанию заемных средств.

Предполагаемые действия Эмитента на случай отрицательного влияния изменения процентных ставок на его деятельность:

- ✓ пересмотр инвестиционной политики в целях сокращения сроков заимствования;
- ✓ работа с краткосрочными ликвидными активами.

**Подверженность финансового состояния Эмитента (его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п.) изменению валютного курса:** финансовое состояние, ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности Эмитента не подвержены изменению валютного курса в существенной степени, поскольку все обязательства Эмитента выражены в валюте Российской Федерации.

При этом следует отметить, что в течение последних лет ставка рефинансирования ЦБ РФ имеет тенденцию к снижению, что позволяет оценить **риск увеличения процентных ставок как незначительный**.

**Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам:** так как Облигации Эмитента номинированы в национальной валюте (рублях) реальный доход по Облигациям подвержен влиянию инфляции. По прогнозу Правительства РФ, темпы инфляции в ближайшей перспективе будут снижаться. Изменение покупательной способности рубля может оказать влияние на доходность по Облигациям Эмитента и их привлекательность для инвесторов, однако **данный риск рассматривается как незначительный**.

**Критическое, по мнению Эмитента, значение инфляции:** По мнению Эмитента, значения инфляции, при которых у него могут возникнуть трудности по исполнению своих обязательств перед владельцами Облигаций, лежат значительно выше величины инфляции прогнозируемой на 2007 год и составляют 25-30% годовых.

В случае если значение инфляции превысит указанные критические значения, Эмитент планирует

- ✓ увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов;
- ✓ провести мероприятия по сокращению внутренних издержек.

**Показатели финансовой отчетности Эмитента, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков:** выручка, прибыль.

Риски, влияющие на указанные показатели финансовой отчетности Эмитента и вероятность их возникновения: значительное увеличение процентных ставок и, как следствие, рост затрат на обслуживание Облигаций. Вероятность их возникновения оценивается как невысокая. Характер изменений в отчетности: рост расходов, сокращение прибыли.

#### **9.4. Правовые риски**

##### *Внутренний рынок*

**Риск изменения валютного регулирования на внутреннем рынке** не оказывает существенного влияния на деятельность Эмитента.

В настоящее время Правительство РФ проводит политику снижения налогового бремени на российских налогоплательщиков. В связи с чем, в ближайшее время, **не ожидается внесение изменений в налоговое законодательство в части увеличения налоговых ставок**. Риск изменения налогового законодательства рассматривается как незначительный.

**Изменение правил таможенного контроля и пошлин:** правовые риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин на внутреннем рынке, отсутствуют.

Возможность изменения требований по лицензированию основной деятельности Эмитента рассматривается как незначительная.

Возможность изменения судебной практики, связанной с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), рассматривается как незначительная и не окажет существенного влияния на его деятельность.

##### *Внешний рынок:*

**Риск изменения валютного регулирования,** в том числе изменения доли обязательной продажи экспортной выручки, не оказывает существенного влияния на деятельность Эмитента.

В настоящее время Правительство РФ проводит политику снижения налогового бремени на российских налогоплательщиков. В связи с чем, в ближайшее время, **не ожидается**

**внесение изменений в налоговое законодательство в части увеличения налоговых ставок.** Риск изменения налогового законодательства рассматривается как незначительный.

Правовые риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин, незначительные.

Возможность изменения требований по лицензированию основной деятельности Эмитента рассматривается как незначительная.

Возможность изменения судебной практики, связанной с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), рассматривается как незначительная и не окажет существенного влияния на его деятельность.

### **9.5. Риски, связанные с деятельностью ООО «ЛЭКстрой»**

**Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент:** с даты государственной регистрации Эмитент не участвовал в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности, соответственно, риски, связанные с текущими судебными процессами, не могут быть рассмотрены как риски, способные оказать значительное влияние на финансовые показатели деятельности Эмитента.

**Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):** риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии, отсутствуют; Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

**Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента:** риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц расцениваются как незначительные.

**Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента:** на дату утверждения проспекта у Эмитента имеется два поставщика, указанного в Табл. 29.

Табл. 29. Доли крупнейших покупателей ООО «ЛЭКстрой»

| Наименование общества  | Доля общей выручки |
|------------------------|--------------------|
| ООО «Нева-Ресурс»      | 29,7%              |
| ООО «ЛЭК Истейт строй» | 68,9%              |

**Риск, связанный с возможностью потери данных поставщиков является минимальным.**

## **10. Существенные изменения и уведомления**

### **Существенные изменения**

Кроме того, что было сообщено в Информационном Меморандуме, Решении о выпуске и Проспекте ценных бумаг, зарегистрированных в ФСФР России, никаких существенных неблагоприятных изменений в финансовом положении Эмитента до 04.10.2007 г. не произошло.

### ***Уведомления***

Все уведомления и изменения в официальных юридических документах (за исключением документов, подлежащих государственной регистрации) считаются внесенными с момента доведения их до сведения неограниченного круга лиц в порядке, предусмотренном Проспектом Облигаций для раскрытия информации о регистрации выпуска Облигаций.

Изменения и дополнения в Решении о выпуске и Проспекте ценных бумаг вступают в силу с момента уведомления ФСФР России о вносимых изменениях и дополнениях, при этом Эмитент заявляет, что он раскроет информацию о таких изменениях в порядке, установленном законодательством РФ, а также доведет их до сведения неограниченного круга лиц в порядке, предусмотренном Проспектом ценных бумаг, для раскрытия информации о регистрации выпуска Облигаций.

# 11. Приложения

Табл. 30. Аналитические балансы ООО «ЛЭКстрой», тыс. руб.

| Наименование статьи                                       | стр.           | 01.01.05       | 01.01.06         | 01.01.07         | 01.07.07         |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>АКТИВ</b>  |                |                |                  |                  |                  |
| <b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |                |                |                  |                  |                  |
| Основные средства   | 120            | 1 041          | 1 037            | 2 406            | 15 075           |
| Капитальные вложения                                      | 130            | 51             | 0                | 4 815            | 0                |
| Отложенные налоговые активы                               | 145            | 0              | 19               | 8                | 8                |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                         | <b>190</b>     | <b>1 092</b>   | <b>1 056</b>     | <b>7 229</b>     | <b>15 083</b>    |
| <b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                   |                |                |                  |                  |                  |
| Запасы  | 210            | 89 883         | 158 755          | 327 050          | 385 193          |
| запасы, материалы и другие аналогичные ценности           | 211            | 85 035         | 151 070          | 310 882          | 355 840          |
| готовая продукция и товары для перепродажи                | 214            | 4 830          | 7 653            | 16 077           | 28 593           |
| расходы будущих периодов                                  | 216            | 18             | 32               | 90               | 760              |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 220            | 23 208         | 204 168          | 33 058           | 37 851           |
| Краткосрочная дебиторская задолженность                   | 240            | 228 961        | 1 510 107        | 1 529 083        | 3 073 661        |
| Краткосрочные финансовые вложения                         | 250            | 0              | 0                | 391 861          | 425 579          |
| Денежные средства   | 260            | 269            | 522              | 21 884           | 5 119            |
| <b>Итого оборотных активов</b>                            | <b>290</b>     | <b>342 321</b> | <b>1 873 552</b> | <b>2 302 936</b> | <b>3 927 403</b> |
| <b>ИМУЩЕСТВО ВСЕГО</b>                                    | <b>300</b>     | <b>343 413</b> | <b>1 874 608</b> | <b>2 310 165</b> | <b>3 942 486</b> |
| <b>ПАССИВ</b>   |                |                |                  |                  |                  |
| <b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>                               |                |                |                  |                  |                  |
| Уставный капитал  | 410            | 10             | 10               | 10               | 10               |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)              | 470            | 2 934          | 7 804            | 9 752            | 15 866           |
| <b>Итого собственных средств</b>                          | <b>490</b>     | <b>2 944</b>   | <b>7 814</b>     | <b>9 762</b>     | <b>15 876</b>    |
| <b>ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА</b>                                   |                |                |                  |                  |                  |
| Займы и кредиты   | 610            | 846            | 120 000          | 70 000           | 800 000          |
| Кредиторская задолженность, в т.ч.                        | 620            | 339 623        | 1 746 794        | 2 230 403        | 3 126 610        |
| поставщики и заказчики                                    | 621            | 308 907        | 1 547 490        | 2 226 616        | 3 125 755        |
| расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами                | 623+624        | 89             | 6                | 2 686            | 197              |
| <i>Итого текущих пассивов</i>                             | <i>690</i>     | <i>340 469</i> | <i>1 866 794</i> | <i>2 300 403</i> | <i>3 926 610</i> |
| <b>Итого заемных средств</b>                              | <b>590+690</b> | <b>340 469</b> | <b>1 866 794</b> | <b>2 300 403</b> | <b>3 926 610</b> |
| <b>ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА ВСЕГО</b>                          | <b>700</b>     | <b>343 413</b> | <b>1 874 608</b> | <b>2 310 165</b> | <b>3 942 486</b> |

Табл. 31. Отчеты о прибылях и убытках ООО «ЛЭКстрой», тыс. руб.

| Наименование показателя                                  | 2004 г.       | 2005 г.       | 2006 г.       | 1 пол.<br>2007 г. |
|--|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b> |               |               |               |                   |
| Выручка от реализации (левая шкала)                      | 218 270       | 1 276 229     | 1 887 598     | 1 324 107         |
| Себестоимость реализации                                 | 208 042       | 1 236 609     | 1 826 908     | 1 273 172         |
| <b>Валовая прибыль</b>                                   | <b>10 228</b> | <b>39 620</b> | <b>60 690</b> | <b>50 935</b>     |
| Коммерческие расходы                                     | 0             | 0             | 0             | 8 284             |
| Управленческие расходы                                   | 6 035         | 26 444        | 38 003        | 22 270            |
| <b>Прибыль (убыток) от реализации продукции</b>          | <b>4 193</b>  | <b>13 176</b> | <b>22 687</b> | <b>20 381</b>     |
| <b>II. Операционные доходы и расходы</b>                 |               |               |               |                   |
| Проценты к получению                                     |               |               | 1842300%      | 27 270            |
| Проценты к уплате  | 346           | 5 972         | 6 233         | 32 128            |
| Доходы от участия в других организациях                  | 0             | 0             | 0             | 0                 |
| Прочие операционные доходы                               | 25 412        | 14 014        | 512 530       | 35                |
| Прочие операционные расходы                              | 25 385        | 14 413        | 516 389       | 7 007             |
| <b>III. Внеоперационные доходы и расходы</b>             |               |               |               |                   |
| Прочие внеоперационные доходы                            | 43            | 183           | 0             | 0                 |
| Прочие внеоперационные расходы                           | 54            | 462           | 0             | 0                 |
| Чрезвычайные доходы                                      |               |               |               |                   |
| Чрезвычайные расходы                                     |               |               |               |                   |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>               | <b>3 863</b>  | <b>6 526</b>  | <b>31 018</b> | <b>8 551</b>      |
| Отложенные налоговые активы                              |               | 19            | -11           |                   |
| Отложенные налоговые обязательства                       |               |               |               |                   |
| Текущий налог на прибыль                                 | 928           | 1 657         | 6 973         | 2 438             |
| Прочие обязательные платежи                              |               | 1             | 18 749        |                   |
| Инвестиционная составляющая                              |               |               |               |                   |
| <b>Чистая прибыль (убыток)</b>                           | <b>2 935</b>  | <b>4 887</b>  | <b>5 285</b>  | <b>6 113</b>      |

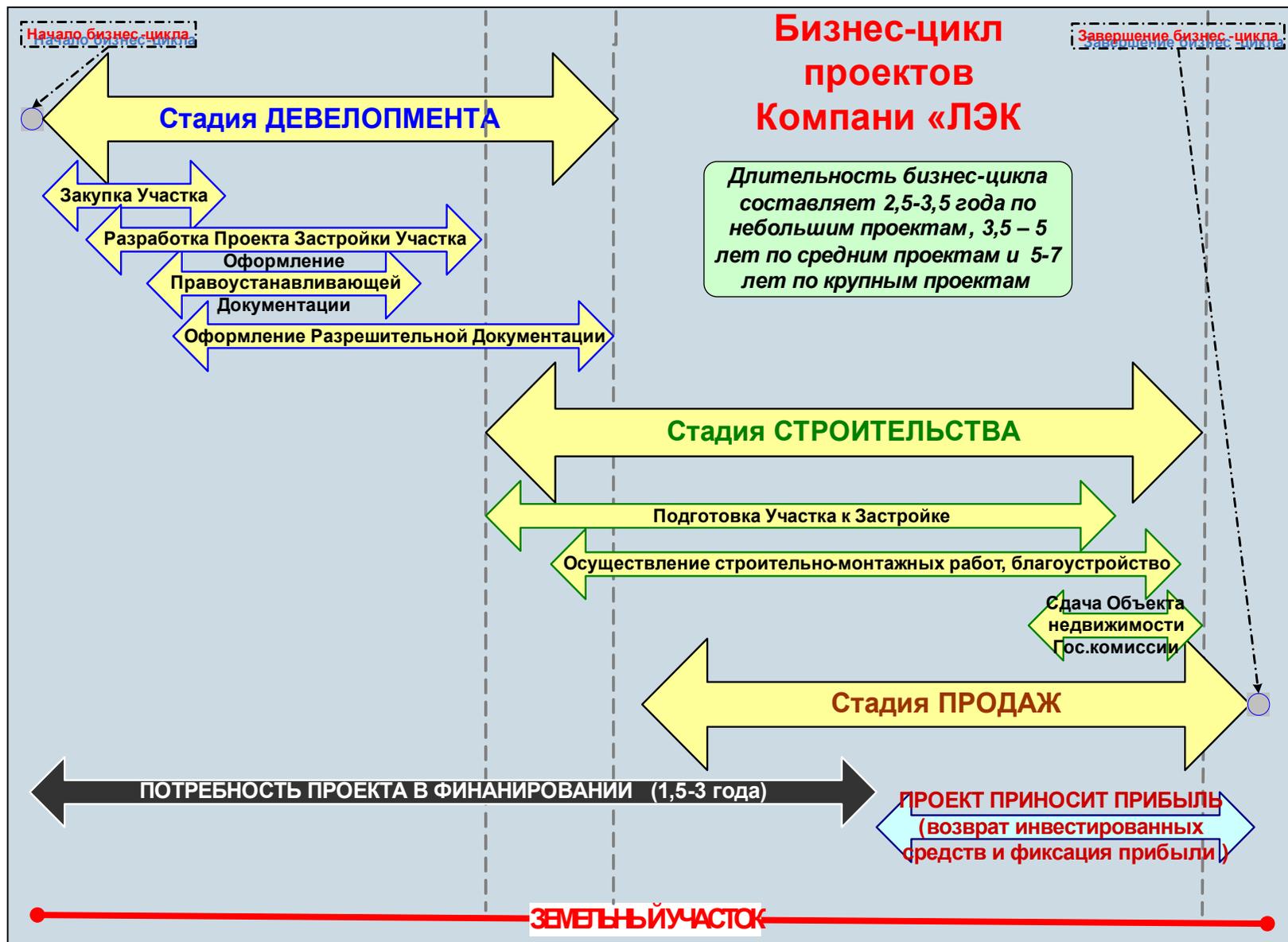


Табл. 32. Список вводимых в эксплуатацию строительных объектов Компании «ЛЭК» на 2007 – 2010 гг.

| Строительный адрес / название комплекса  | Общая площадь, кв.м | Жилая площадь, кв.м | выручка по объектам, \$ | ср. цена, \$/кв.м | начало строи-ва | конец строи-ва |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| пр. Космонавтов, д.63, участок №13 / "Золотая долина"  | 23 491              | 23 491              | 25 778 393              | 1 097             | 07.2004         | 03.2007        |
| Ржевка-Пороховые, квартал 11, корп. 27 (юго-восточнее пересечения пр. Ударников и пр. Наставников)   | 12 836              | 11 333              | 19 478 096              | 1 517             | 12.2004         | 09.2007        |
| Севернее ул. Новоселов, квартал 12, между корп. 5 и 6 (севернее д.23, корп.1, литера Б по пр. Солидарности)  | 8 293               | 7 831               | 10 545 697              | 1 272             | 11.2003         | 03.2007        |
| Южнее реки Волковки, квартал 21, корп.16 (севернее д. 5, корп.1, литера А по Купчинской ул.)   | 8 411               | 7 947               | 10 934 490              | 1 300             | 01.2005         | 08.2007        |
| Шувалово-Озерки, квартал 25, пр. Художников, между д.33-3 и 35 (южнее д. 35, литера А по пр. Художников)   | 8 096               | 7 684               | 12 190 147              | 1 506             | 12.2004         | 10.2007        |
| Шувалово-Озерки, квартал 30, между корп.12-14 (юго-западнее д.14, литера А по пр. Художников)  | 4 061               | 3 732               | 4 970 329               | 1 224             | 05.2005         | 02.2007        |
| Южнее реки Волковки, квартал 30, на пятнах корп.1, 1а, 2, 3, 4 / "Изумрудный остров"   | 28 245              | 27 815              | 29 343 256              | 1 039             | 10.2003         | 11.2006        |
| Ульянка, квартал 3А, пр. Ветеранов, у д.69 (юго-западнее д.69, литера А по пр. Ветеранов)  | 7 268               | 6 838               | 9 321 493               | 1 283             | 02.2005         | 09.2007        |
| Шувалово-Озерки, квартал 4, ул. Шостаковича, между д.5, корп.1 и д.5 корп.4 (южнее д.5, корп.1, литера А по ул. Шостаковича)   | 8 805               | 7 984               | 14 869 059              | 1 689             | 06.2005         | 11.2007        |
| Севернее Муринского ручья, квартал 42, Светлановский пр., между д.58 корп.1 и д.60 корп.2 (юго-восточнее д.60, корп.2, литера А по Светлановскому пр.)                     | 6 551               | 5 884               | 12 214 484              | 1 865             | 11.2005         | 10.2007        |
| Севернее Муринского ручья, квартал 49, между д.7 корп.2 и д.13 по ул. Ушинского (западнее д.106, корп.3, литера А по Гражданскому пр.)                                     | 6 863               | 6 300               | 9 369 462               | 1 365             | 08.2004         | 12.2006        |
| Бывший Комендантский аэродром, квартал 5, на пятне корп.56 (западнее д.6, корп.1, литера А по пр. Испытателей)   | 13 236              | 11 801              | 16 217 252              | 1 225             | 06.2003         | 11.2006        |
| Севернее Муринского ручья, квартал 50, корп.21 (западнее д.101 по Светлановскому пр.)  | 22 797              | 21 068              | 26 792 253              | 1 175             | 04.2004         | 11.2006        |
| Бульвар Новаторов, между д.59 и д.69 (юго-западнее д.59 по Бульвару Новаторов)   | 10 340              | 8 388               | 12 015 474              | 1 162             | 01.2005         | 09.2007        |
| Квартал 83-84, между корп.65 и 75 по ул. Ленсовета и корп.10 и 14-1 по Московскому шоссе (северо-восточнее пересечения Московского шоссе и пр. Ю.Гагарина) / "Глория Парк" | 32 845              | 27 611              | 42 359 701              | 1 290             | 11.2004         | 03.2007        |
| пр. Тореза, квартал 18 (юго-восточнее д.30, литера А по пр. Пархоменко)  | 6 887               | 5 483               | 9 511 179               | 1 381             | 11.2004         | 02.2007        |
| <b>Итого 2007</b>  | <b>209 025</b>      | <b>191 189</b>      | <b>265 910 767</b>      | <b>1 272</b>      |                 |                |

| Строительный адрес / название комплекса  | Общая площадь, кв.м | Жилая площадь, кв.м | выручка по объектам, \$ | ср. цена, \$/кв.м | начало строи-ва | конец строи-ва |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| пр. Космонавтов, д.63, участки №11, 13 / "Золотая долина"  | 31 218              | 30 586              | 58 557 404              | 1 876             | 10.2004         | 07.2008        |
| Дачное, квартал 10 (южнее пересечения пр. Стачек и Соломахинского проезда) / "Монплезир"   | 86 019              | 76 579              | 167 047 540             | 1 942             | 08.2005         | 10.2008        |
| Восточнее Витебской ж/д, квартал 11, на пятне корп. 44 (северо-восточнее пересечения пр. Славы и Бухаресткой ул.)                              | 14 018              | 11 838              | 26 902 860              | 1 919             | 05.2005         | 06.2008        |
| Северо-западнее д.1 по ул. Турку   | 10 349              | 8 446               | 17 739 523              | 1 714             | 12.2005         | 04.2008        |
| Севернее ул. Новоселов, квартал 14, между д.9 корп.2 по пр. Солидарности и д.6 корп.6 по Товарищескому пр.                                     | 8 258               | 7 425               | 15 365 506              | 1 861             | 10.2005         | 12.2007        |
| Восточнее Витебской ж/д, квартал 17, на пятне корп. 43 (северо-восточнее д.32, корп.1 по Софийской ул.)  | 22 922              | 18 102              | 36 387 117              | 1 587             | 09.2005         | 12.2007        |
| Ржевка-Пороховые, квартал 3, на участке между корп.7 и 34 (западнее д.6, корп.3, литера А по Ленской ул.)                                      | 4 977               | 4 672               | 12 304 021              | 2 472             | 06.2005         | 09.2008        |
| ул. Олеко Дундича, участок 1 (севернее д.36, корп.3, литера А, по ул. Олеко Дундича, южнее реки Волковки, квартал 43, корп.10)                 | 14 625              | 14 150              | 25 707 179              | 1 758             | 09.2005         | 12.2007        |
| Севернее Муринского ручья, квартал 47, между д.33 кор.1 и д.35 корп.1 по ул. Ушинского (южнее д.35, корп.1, литера А по ул. Ушинского)         | 16 652              | 15 421              | 34 957 894              | 2 099             | 03.2005         | 09.2008        |
| Севернее Муринского ручья, квартал 49, между корп.15 и 23 (15а) по ул. Ушинского (юго-восточнее д.21, литера А по ул. Ушинского)               | 11 709              | 11 709              | 21 383 575              | 1 826             | 05.2005         | 12.2007        |
| Севернее Муринского ручья, квартал 49, между д.3 корп.1 и д.7 корп.1 по ул. Ушинского (северо-западнее д.3, корп.2, литера А по ул. Ушинского) | 12 312              | 9 446               | 20 619 297              | 1 675             | 08.2004         | 06.2008        |
| Бывший Комендантский аэродром, квартал 5Б, на пятне корп.55 и 71 (юго-восточнее пересечения пр. Испытателей и Серебристого бульвара)           | 26 352              | 22 307              | 47 653 099              | 1 808             | 07.2005         | 09.2008        |
| Западнее Варшавской ж/д, квартал 6, 1,2,3 очередь / "Янтарный берег"   | 97 935              | 88 389              | 182 176 827             | 1 860             | 03.2004         | 12.2007        |
| Дачное, квартал 9 / "Бельведер"  | 38 321              | 36 999              | 63 786 182              | 1 665             | 09.2004         | 09.2007        |
| ул. Пионерская, д.50, корпус 3.8, 3.5 / "Премьер Палас"  | 8 465               | 8 149               | 27 307 504              | 3 226             | 07.2006         | 11.2008        |
| ул Глухая зеленина, д.4 / "Жилой комплекс на улице Зеленина"   | 15 348              | 13 941              | 50 559 712              | 3 294             | 10.2006         | 09.2008        |
| Киевская ул., д.3, литеры А-Д / "Империял"   | 10 431              | 8 442               | 29 530 191              | 2 831             | 05.2006         | 09.2008        |
| ул. Малая Монетная, д.2, литеры В, Д, И, П, С, У, Ш, Щ, Ю / "Серебряные зеркала"   | 53 330              | 43 913              | 107 638 478             | 2 018             | 06.2002         | 06.2009        |
| Участок между д.37б по ул. Профессора Попова и д.14а по Песочной наб. (севернее д.37б по ул. Профессора Попова) / "Консул"                     | 5 866               | 4 867               | 19 642 251              | 3 348             | 07.2006         | 12.2008        |
| <b>Итого 2008</b>  | <b>489 107</b>      | <b>435 381</b>      | <b>965 266 160</b>      | <b>1 974</b>      |                 |                |

| Строительный адрес / название комплекса   | Общая площадь, кв.м | Жилая площадь, кв.м | выручка по объектам, \$ | ср. цена, \$/кв.м | начало строи-ва | конец строи-ва |
|---|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Севернее Муриноского ручья, квартал 52, между корп.22 и 23, (южнее д.125, корп.3 по Гражданскому пр.)               | 15 318              | 14 462              | 30 805 255              | 2 011             | 10.2005         | 12.2008        |
| Варшавская ул., д.23  | 32 258              | 30 212              | 85 922 346              | 2 664             | 12.2005         | 06.2008        |
| ул. Пионерская, д.50, корпус 3.2, 3.3а, 3.3б, 3.4, 3.6, 3.7, 4.2, 4.3, 4.4 / "Премьер Палас"                        | 42 623              | 41 467              | 180 462 958             | 4 234             | 07.2006         | 06.2009        |
| ул Глухая зеленина, д.4 / "Жилой комплекс на улице Зеленина"  | 45 708              | 40 420              | 187 228 961             | 4 096             | 10.2006         | 08.2009        |
| Киевская ул., д.3, литеры А-Д / "Империял"  | 57 969              | 51 760              | 180 751 846             | 3 118             | 10.2006         | 09.2009        |
| Шувалово-Озерки, квартал 25А (между пр.Просвещения, ул.Руднева, Сиреневым бульваром, ул.Кустодиева) / "Лондон-парк" | 78 688              | 78 688              | 157 736 089             | 2 005             | 01.2006         | 12.2008        |
| Варшавская ул., д. 66, Московский пр, д. 181 / "Граф Орлов"   | 310 782             | 100 892             | 726 300 818             | 2 337             | 02.2005         | 06.2009        |
| <b>Итого 2009</b>   | <b>583 346</b>      | <b>357 901</b>      | <b>1 549 208 273</b>    | <b>2 656</b>      |                 |                |
| ул.Орджоникидзе, участок 1 (северо-восточнее пересечения с пр.Космонавтов) / "Жилой комплекс на улице Орджоникидзе" | 97 803              | 88 883              | 224 608 444             | 2 297             | 10.2006         | 11.2010        |
| Институтский пр., д.16, корп.1, литера А  | 19 145              | 17 382              | 56 287 004              | 2 940             | 12.2007         | 08.2010        |
| пр. Пархоменко, д.28, литера А  | 17 975              | 15 949              | 54 126 917              | 3 011             | 12.2007         | 08.2010        |
| пр. Просвещения, д.7, корп.3, литера А  | 11 947              | 10 206              | 30 873 915              | 2 584             | 12.2007         | 08.2010        |
| ул. Сантьяго де Куба д.6, корп.4, литера А  | 17 676              | 15 888              | 47 750 654              | 2 701             | 12.2007         | 08.2010        |
| ул. Пионерская, д.50 / "Премьер Палас"  | 49 993              | 46 427              | 208 017 379             | 4 161             | 07.2006         | 04.2010        |
| ул Глухая зеленина, д.4 / "Жилой комплекс на улице Зеленина"  | 6 650               |                     | 6 758 400               | 1 016             | 10.2006         | 12.2009        |
| Киевская ул., д.3, литеры А-Д / "Империял"  | 11 042              | 2 334               | 16 805 067              | 1 522             | 11.2006         | 12.2009        |
| Кондратьевский пр. д.58а, литера Н / "Жилой комплекс на Кондратьевском проспекте"                                   | 35 302              | 32 747              | 87 501 473              | 2 479             | 04.2008         | 10.2010        |
| ул. Победы, участок 1 (западнее д.181, литера Т по Московскому пр.)   | 7 200               | 6 750               | 30 083 040              | 4 178             | 12.2007         | 08.2010        |
| Варшавская ул., д. 66, Московский пр, д. 181 / "Граф Орлов"   | 125 383             | 75 039              | 375 130 174             | 2 992             | 09.2006         | 03.2010        |
| Светлановский пр., д.15, литера А   | 14 565              | 13 005              | 43 263 678              | 2 970             | 12.2007         | 08.2010        |
| Шувалово-Озерки, квартал 25А (между пр.Просвещения, ул.Руднева, Сиреневым бульваром, ул.Кустодиева) / "Лондон-парк" | 251 480             | 124 280             | 576 503 982             | 2 292             | 10.2007         | 09.2010        |
| Московское шоссе, д.3, северо-западнее пересечения с Дунайским пр.  | 56 413              | 48 750              | 142 723 625             | 2 530             | 10.2007         | 10.2010        |
| Приморский пр., д.52, литера Д  | 13 125              | 9 250               | 63 918 750              | 4 870             | 10.2007         | 08.2010        |
| Большой Сампсониевский пр., д.68/66   | 35 556              | 33 111              | 92 800 000              | 2 610             | 10.2007         | 09.2010        |
| <b>Итого 2010</b>   | <b>771 254</b>      | <b>540 001</b>      | <b>2 057 152 502</b>    | <b>2 667</b>      |                 |                |

## **ГРУППА «Эдж Групп» (Edge Group)**

**Консолидированная финансовая отчетность по международным стандартам  
финансовой отчетности**

**31 декабря 2006 г.**

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ОТЧЕТНОСТЬ АУДИРОВАНА КОМПАНИЕЙ «MRI РОСЭКСПЕРТИЗА»  
(ЧЛЕН MOORES ROWLAND INTERNATIONAL), РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 127055, МОСКВА,  
ТИХВИНСКИЙ ПЕР., Д. 7, СТР. 3, ТЕЛЕФОН (495) 721 38 83, 721 38 84, ФАКС (495) 721 38  
94, 972 65 00, E-MAIL: ROSEXP@ONLINE.RU

**Группа «Эдж Групп» (Edge Group)**  
**Консолидированная финансовая отчетность**  
**31 декабря 2006 г.**

|  | Прим. | Тыс. руб.                            |                       | Дополнительная информация<br>Тыс. долл. США<br>(Прим. 2.4) |                          |
|--|-------|--------------------------------------|-----------------------|--|--------------------------|
|  |       | 28 декабря<br>(прим. 2.2)<br>2006 г. | 31 декабря<br>2006 г. | 28<br>декабря<br>2006 г.                                   | 31<br>декабря<br>2006 г. |
| <b>АКТИВЫ</b>  |       |                                      |                       |  |                          |
| <b>Оборотные активы</b>  |       |                                      |                       |  |                          |
| Денежные средства и их эквиваленты   | 10    | 0                                    | 227,410               | 0  | 8,637                    |
| Дебиторская задолженность  | 11    | 263,311                              | 2,088,340             | 10,000   | 79,311                   |
| Запасы   | 12    | 0                                    | 25,123,821            | 0  | 954,150                  |
| Прочие финансовые активы   | 15    | 0                                    | 424,760               | 0  | 16,131                   |
| <b>Итого оборотных активов</b>   |       | <b>263,311</b>                       | <b>27,864,331</b>     | <b>10,000</b>  | <b>1,058,229</b>         |
| <b>Внеоборотные активы</b>   |       |                                      |                       |  |                          |
| Нематериальные активы  | 14    | 0                                    | 640                   | 0  | 24                       |
| Основные средства  | 13    | 0                                    | 317,102               | 0  | 12,043                   |
| Инвестиционная собственность   | 13    | 0                                    | 5,196,485             | 0  | 197,352                  |
| Финансовые активы  | 15    | 0                                    | 104,697               | 0  | 3,976                    |
| Отложенные налоговые активы  | 19    | 0                                    | 21,440                | 0  | 814                      |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>  |       | <b>0</b>                             | <b>5,640,364</b>      | <b>0</b>   | <b>214,209</b>           |
| <b>Итого активов</b>   |       | <b>263,311</b>                       | <b>33,504,695</b>     | <b>10,000</b>  | <b>1,272,438</b>         |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>   |       |                                      |                       |  |                          |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>   |       |                                      |                       |  |                          |
| Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками                                |       | 0                                    | 2,581,574             | 0  | 98,042                   |
| Резервы по налоговым рискам  | 20    | 0                                    | 82,527                | 0  | 3,134                    |
| Краткосрочные займы  | 16    | 0                                    | 1,408,563             | 0  | 53,494                   |
| Авансы полученные и прочие краткосрочные обязательства                               | 17    | 0                                    | 14,449,290            | 0  | 548,756                  |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль   |       | 0                                    | 2,588                 | 0  | 98                       |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>  |       | <b>0</b>                             | <b>18,524,542</b>     | <b>0</b>   | <b>703,524</b>           |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>  |       |                                      |                       |  |                          |
| Долгосрочные займы   | 16    | 0                                    | 1,199,729             | 0  | 45,563                   |
| Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками                   |       | 0                                    | 547,610               | 0  | 20,797                   |
| Отложенное налоговое обязательство   | 19    | 0                                    | 3,253,990             | 0  | 123,580                  |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>   |       | <b>0</b>                             | <b>5,001,329</b>      | <b>0</b>   | <b>189,940</b>           |
| <b>Итого обязательств, без учета чистых активов, приходящихся на долю участников</b> |       | <b>0</b>                             | <b>23,525,871</b>     | <b>0</b>   | <b>893,464</b>           |
| <b>Чистые активы, приходящиеся на долю участников</b>                                |       |                                      |                       |  |                          |
| Уставный капитал   | 18    | 263,311                              | 263,311               | 10,000   | 10,000                   |
| Общее превышение/(дефицит) чистых активов  |       | 0                                    | 9,688,542             | 0  | 367,950                  |
| <b>Итого чистые активы, приходящиеся на долю участников</b>                          |       | <b>263,311</b>                       | <b>9,951,853</b>      | <b>10,000</b>  | <b>377,950</b>           |
| <b>Доля меньшинства</b>  |       | 0                                    | 26,971                | 0  | 1,024                    |
| <b>Итого обязательств и чистых активов, приходящихся на долю участников</b>          |       | <b>263,311</b>                       | <b>33,504,695</b>     | <b>10,000</b>  | <b>1,272,438</b>         |

Утверждено к выпуску и подписано 20 августа 2007 г.

...  
Генеральный директор

...  
Главный бухгалтер

**Группа «Эдж Групп» (Edge Group)**

**Консолидированный отчет о прибылях и убытках**

(в тысячах российских рублей)

(Суммы в пересчете на доллары США для удобства анализа, Примечание 2)

|                                       |   | <b>Тыс. руб.</b>   | <b>Дополнительная информация Тыс. долл. США (Прим. 2.4)</b> |
|---------------------------------------|---|--|---|
|                                       |   | <b>Отчетный период, закончившийся 31 декабря 2006 г.</b> | <b>Отчетный период, закончившийся 31 декабря 2006 г.</b>    |
| Прочие доходы (приобретение компаний) | 8 | 9,688, 542   | 367, 950  |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>     |   | <b>9,688, 542</b>  | <b>367, 950</b>   |
| Расходы на уплату налога на прибыль   |   | 0  | 0   |
| <b>Прибыль за период</b>              |   | <b>9,688, 542</b>  | <b>367,950</b>  |

**Группа «Эдж Групп» (Edge Group)**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**  
*(в тысячах российских рублей)*  
*(Суммы в пересчете на доллары США для удобства анализа, Примечание 2)*

|  | <b>Тыс. руб.</b>                                  |   | <i>Дополнительная информация Тыс. долл. США (Прим. 2.4)</i> |
|--|---|---|---|
|  | Отчетный период, закончившийся 31 декабря 2006 г. | Отчетный период, закончившийся 31 декабря 2006 г. | Отчетный период, закончившийся 31 декабря 2006 г.           |
| <b>Потоки денежных средств в операционной деятельности</b>   |   |   |   |
| <i>Прибыль до налогообложения</i>  | 9,688,542   |   | 367,951   |
| <i>Поправки на:</i>  |   |   |   |
| <i>Деловую репутацию</i>   | 8   | (9,688,542)                                       | (367,951)   |
| <b>Денежные потоки в операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>                | <b>0</b>  |   | <b>0</b>  |
| <b>Денежные средства, полученные от операционной деятельности</b>                                  | <b>0</b>  |   | <b>0</b>  |
| <b>Чистая сумма денежных средств, (использованных в) / полученных от операционной деятельности</b> | <b>0</b>  |   | <b>0</b>  |
| <b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности:</b>                                     |   |   |   |
| <i>Приобретение компаний</i>   | 227,410   |   | 8,637   |
| <b>Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности</b>                    | <b>227,410</b>                                    |   | <b>8,637</b>  |
| <b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>  | <b>0</b>  |   |   |
| <b>Чистая сумма денежных средств, полученных от финансовой деятельности</b>                        | <b>0</b>  |   | <b>0</b>  |
| <b>Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>                           | <b>227,410</b>                                    |   | <b>8,637</b>  |
| <i>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</i>  | 10  | 0   | 0   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>   | <b>10</b>   | <b>227,410</b>                                    | <b>8,637</b>  |

**Группа «Эдж Групп» (Edge Group)****Консолидированный отчет об изменении чистых активов, приходящихся на долю участников, за период, закончившийся 31 декабря 2006 г.***(в тысячах российских рублей)**(Суммы в пересчете на доллары США для удобства анализа, Примечание 2)*

|                                      | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Чистые активы, приходящиеся на долю участников | Доля меньшинства | Итого чистые активы |
|--------------------------------------|------------------|--------------------------|--|------------------|---------------------|
| <b>Остаток на 28 декабря 2006 г.</b> | <b>263,311</b>   | <b>0</b>                 | <b>263,311</b>                                 | <b>0</b>         | <b>263,311</b>      |
| Приобретения за период               | 0                | 9,715,513                | 9,688,542                                      | 26,971           | 9,715,513           |
| <b>Остаток на 31 декабря 2006 г.</b> | <b>263,311</b>   | <b>9,715,513</b>         | <b>9,951,853</b>                               | <b>26,971</b>    | <b>9,978,824</b>    |

| Дополнительная информация тыс. долл. США (Прим. 2) | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Чистые активы, приходящиеся на долю участников | Доля меньшинства | Итого чистые активы |
|--|------------------|--------------------------|--|------------------|---------------------|
| <b>Остаток на 28 декабря 2006 г.</b>               | <b>10,000</b>    | <b>0</b>                 | <b>10,000</b>                                  | <b>0</b>         | <b>10,000</b>       |
| Приобретения за период                             | 0                | 368,974                  | 367,950  | 1,024            | 368,974             |
| <b>Остаток на 31 декабря 2006 г.</b>               | <b>10,000</b>    | <b>368,974</b>           | <b>377,950</b>                                 | <b>1,024</b>     | <b>378,974</b>      |

## **1. Общие сведения о Группе и ее деятельности**

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Эдж Групп» (Edge Group Limited, далее – «Компания» или ООО Эдж Групп) и его дочерних компаний (далее – «Группа») является организация и сопровождение строительства жилья, осуществляемого другими привлекаемыми компаниями, реализация этого жилья, закупка и реализация строительных материалов. Производственные подразделения Группы расположены в Санкт-Петербурге, Российская Федерация.

ООО «Эдж Групп» было зарегистрировано в соответствии с законодательством Британских Виргинских островов 28.12.2006 г. как Общество с ограниченной ответственностью и действует в соответствии с законодательством Британских Виргинских островов. Уставный капитал Компании составляет 263 111 тыс. руб.

ООО «Эдж Групп» зарегистрировано по адресу: Трайденг Чемберс П. К. 146, Роуд Таун, Тортола, Британские Виргинские острова.

Численность персонала Группы по состоянию на 31 декабря 2006 г. составляла 186 сотрудников.

## **2. Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики**

### **2.1 Основа подготовки финансовой отчетности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за период, окончившийся 31 декабря 2006 г., была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из принципа оценки по фактическим затратам.

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Компании определенных учетных оценок. Она также требует от руководства обоснованных суждений в процессе применения учетной политики Общества. Сложные вопросы, в большей степени требующие применения допущений, а также те оценки и предположения, которые могут существенно повлиять на консолидированную финансовую отчетность, раскрыты в Примечании 3.

### **2.2 Принятие МСФО (IFRS) 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности"**

В соответствии с МСФО (IFRS) 1 финансовая отчетности организации, впервые подготовленная по МСФО – это первая годовая отчетность, в которой организация заявляет о следовании МСФО путем ясного и безоговорочного заявления о следовании МСФО, что предполагает применение принципа сопоставимости и сравнимости данных за текущий и предыдущий отчетные периоды. В связи с тем, что Компания начала свою деятельность в 2006 году, данная финансовая отчетность подготовлена впервые, поэтому Группа не приводит сравнительные показатели за 2005 год. Вместе с тем Компанией принято решение представить сравнительный баланс по состоянию на 28.12.2006 (дату создания Компании).

### **2.3 Консолидация**

#### **(а) Дочерние компании**

К дочерним компаниям относятся компании, в которых Группе напрямую или косвенно принадлежит более половины голосующих акций (долей) или в отношении которых Группа способна иным образом контролировать их финансовую и операционную политику с целью получения экономических выгод. При принятии решения о том, контролирует ли Группа другую компанию, рассматривается наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время являются реализуемыми или конвертируемыми. Дочерние компании включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (дата приобретения контроля), и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты прекращения контроля.

**2 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики**  
**(продолжение)**

**2.3 Консолидация (продолжение)**

В консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31.12.2006 включены следующие дочерние компании:

| <i>Наименование компании</i>       | <i>Деятельность</i>     | <i>Доля</i> |
|------------------------------------|-------------------------|-------------|
| ООО «Аком»                         | Держатель долей и акций | 100%        |
| ООО «Фирма ЛЭК Истейт»             | Застройщик              | 100%        |
| ООО «Концерн ЛЭК Истейт»           | Застройщик              | 100%        |
| ООО «Корпорация ЛЭК Истейт»        | Застройщик              | 100%        |
| ООО «ЛЭК Строй»                    | Заказчик                | 100%        |
| ООО «ЛЭК Строительная компания №1» | Агент                   | 100%        |
| ООО «ЛЭК №1»                       | Застройщик              | 100%        |
| ООО «ЛЭК №2»                       | Застройщик              | 100%        |
| ООО «ЛЭК №3»                       | Застройщик              | 100%        |
| ООО «ЛЭК №4»                       | Застройщик              | 100%        |
| ООО «ЛЭК №5»                       | Застройщик              | 100%        |
| ООО «ЛЭК №6»                       | Застройщик              | 100%        |
| ООО «ЛЭК компания №1»              | Застройщик              | 100%        |
| ООО «Крона»                        | Застройщик              | 100%        |
| ООО «НПО Пигмент»                  | Застройщик              | 100%        |
| ОАО «СПАРЗ №1»                     | Застройщик              | 84%         |
| ООО «СПАРЗ»                        | Застройщик              | 85,6%       |
| ООО «Механический завод»           | Застройщик              | 100%        |
| ООО «Знамя труда»                  | Застройщик              | 100%        |

Дочерние компании включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Стоимость приобретения определяется по справедливой стоимости предоставленных активов, выпущенных долевых инструментов или реализованных или принятых обязательств на дату обмена с учетом затрат, непосредственно связанных с приобретением компании. Датой обмена является дата приобретения, если объединение компаний происходит в результате одной операции, и дата покупки каждого пакета акций, если объединение компаний происходит поэтапно в результате серии покупок. Превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью чистых активов приобретенной дочерней компании при каждой операции обмена отражается как гудвил. Если доля компании-покупателя в чистой справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает стоимость приобретения, то это превышение (называемое отрицательным гудвиллом) признается в отчете о прибылях и убытках в момент его возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и обязательства/условные обязательства, принятые при объединении компаний, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам расчетов и нереализованные доходы по операциям между компаниями Группы взаимноисключаются. Нереализованные убытки также взаимноисключаются, если только затраты не могут быть возмещены. Компания и все её дочерние компании применяют единые принципы учетной политики в соответствии с политикой Группы.

**(б) Операции и доля меньшинства**

Доля меньшинства на отчетную дату представляет собой долю меньшинства в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств дочерних компаний на дату приобретения. Доля меньшинства показывается в составе капитала.

**2.3 Операции с иностранной валютой**

**Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Функциональной валютой каждой компании, консолидированной в составе Группы, является валюта основной экономической среды, в которой данная компания осуществляет свою деятельность. Функциональной

валютой Группы и валютой представления отчетности Группы является национальная валюта Российской Федерации, российские рубли («руб.»).

Исключительно для представления дополнительной информации, Группа приняла решение представлять свою консолидированную финансовую отчетность как в российских рублях («руб.»), так и в долларах США («долл. США») в целях упрощения процесса сравнения финансового положения Группы с финансовым положением других компаний, которые представляют свою финансовую отчетность в долларах США.

#### **Дополнительная информация**

Пересчет сумм в другую валюту («долл. США») для целей представления дополнительной информации был выполнен следующим образом:

(i) активы и обязательства бухгалтерского баланса пересчитываются по курсу на соответствующую балансовую дату;

(ii) доходы и расходы в отчете о прибылях и убытках пересчитываются по среднему курсу соответствующего периода (если средний курс не является приближенным значением суммарного эффекта курсов, действовавших на дату осуществления операций, то доходы и расходы пересчитываются по курсу на дату осуществления операции).

*Соответствующий курс обмена российских рублей на доллары США, установленный Центральным банком Российской Федерации (ЦБ РФ), составил на 31 декабря 2006 г. 26,3311.*

Пересчет сумм активов и обязательств, выраженных в российских рублях, в доллары США в целях составления консолидированной финансовой отчетности не означает, что Группа могла или собирается реализовать активы или погасить обязательства по стоимости, выраженной в долларах США.

#### **Операции и остатки по счетам расчетов**

Денежные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту каждой компании по официальному курсу обмена, установленному ЦБ РФ на соответствующую отчетную дату. Прибыли и убытки, возникающие в результате осуществления расчетов по операциям и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту каждой компании по официальному курсу обмена, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

**2 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики**  
**(продолжение)**

**2.5 Основные средства (продолжение)**

Проценты по займам, полученным для финансирования строительства основных средств, не капитализируются в составе стоимости объекта основных средств в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки объекта для предполагаемого использования. Прочие расходы по займам отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Износ основных средств рассчитывается линейным методом. Сроки износа, приблизительно равные расчетному сроку полезной службы активов, представлены ниже:

|                       | Количество лет |
|-----------------------|----------------|
| Здания                | 40             |
| Машины и оборудование | 10 – 20        |
| Прочие                | от 5 до 10     |

Сроки полезного использования активов пересматриваются и, при необходимости, корректируются на каждую отчетную дату. Руководство проводит ежегодную оценку ликвидационной стоимости основных средств.

Износ не начисляется на объекты незавершенного строительства и земельные участки, принадлежащие Группе.

На каждую отчетную дату руководство Компании определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как наибольшая из двух величин: чистой продажной цены актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость уменьшается до возмещаемой суммы, а убыток от обесценения признается в отчете о прибылях и убытках. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые годы, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных для определения стоимости от использования актива либо его справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию.

Инвестиционная собственность учитывается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости - это та сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами. Справедливой стоимостью не является расчетная цена, завышенная или заниженная в результате особых условий или обстоятельств, таких как нетипичные схемы финансирования, операции продажи с обратной арендой, льготные условия возмещения или скидки, предоставляемые любой стороной, связанной со сделкой купли-продажи. Прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости отражаются в том периоде, в котором они понесены.

**2.6 Признание выручки**

Выручка от продажи продукции включает справедливую стоимость вознаграждения, полученного или подлежащего получению от продажи продукции в ходе обычной деятельности Группы. Выручка отражается за вычетом НДС, возврата, скидок и после исключения продаж внутри Группы. Выручка от реализации квартир отражается по мере подписания двухстороннего акта сдачи-приемки квартиры с покупателем.

Выручка от реализации товаров признается на момент перехода рисков и выгод, связанных с правом собственности на товары, обычно в момент отгрузки товаров. Если Группа выражает согласие доставить товары до места назначения, выручка признается на момент перехода продукции к покупателю в указанном месте.

**Группа «Эдж Групп» (Edge Group)**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за период, закончившийся 31 декабря 2006 г.**

(в тысячах российских рублей)

**3 Приобретение дочерних компаний (продолжение)**

Если бы приобретение всех компаний Группы произошло на 1 января 2006 года, финансовые результаты Группы были бы следующими (отражено с учетом нереализованной прибыли в размере 18,625 тыс. руб., внутреннего оборота в размере 80,052 тыс. руб.):

|   | Группа, не<br>включая<br>приобретенные<br>компании | ООО<br>«Концерн<br>ЛЭК<br>Истейт» | ООО<br>«Корпорация<br>ЛЭК<br>Истейт» | ООО «Фирма<br>ЛЭК Истейт» | ООО ЛЭК<br>Строй | Прочие<br>компании | Итого за год,<br>окончившийся<br>31.12.2006,<br>МСФО |
|---|--|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|--|
| <b>Выручка</b>                                  | <b>0</b>   | <b>678,848</b>                    | <b>672,565</b>                       | <b>3,011,465</b>          | <b>1,768,631</b> | <b>0</b>           | <b>6,131,509</b>                                     |
| Себестоимость реализованной продукции           | 0  | (673,350)                         | (699,654)                            | (2,896,871)               | (1,742,736)      | (0)                | (6,012,611)  |
| <b>Валовая прибыль</b>                          | <b>0</b>   | <b>5,498</b>                      | <b>(27,089)</b>                      | <b>114,594</b>            | <b>25,895</b>    | <b>0</b>           | <b>118,898</b>                                       |
| Административные и<br>общехозяйственные расходы | 0  | (73,909)                          | (19,272)                             | (86,057)                  | (43,152)         | (47,789)           | (270,179)  |
| <i>Включая:</i>                                 |  |                                   |                                      |                           |                  |                    |  |
| Зарботная плата персонала                       | 0  | (14,199)                          | (1,428)                              | (9,547)                   | (16,994)         | (11,341)           | (53,509)   |
| Услуги третьих лиц                              | 0  | (6,538)                           | (5,064)                              | (16,740)                  | (12,931)         | (12,566)           | (53,839)   |
| Операционная аренда                             | 0  | (42)                              | (560)                                | (309)                     | (8,093)          | (608)              | (9,612)  |
| Расходы на рекламу                              | 0  | (32,326)                          | (10,242)                             | (46,328)                  | (0)              | (6)                | (88,902)   |
| Налоги, кроме налога на прибыль                 | 0  | (124)                             | (218)                                | (28)                      | (0)              | (12,039)           | (12,409)   |
| Прочие расходы                                  | 0  | (20,680)                          | (1,760)                              | (13,105)                  | (5,134)          | (11,239)           | (51,918)   |
| Резерв по сомнительным долгам и прочие          | 0  | (78,386)                          | (7,542)                              | (41,825)                  | (2,072)          | (9,589)            | (139,414)  |
| Прочие доходы (расходы)                         | 0  | (3,442)                           | (2,350)                              | (7,552)                   | 45,829           | 25,395             | 57,880   |
| Доходы от инвестиционной<br>собственности       |  | 0                                 | 870,701                              | 714,977                   | 0                | 1,961,010          | 3,546,688  |
| <b>Операционная прибыль</b>                     | <b>0</b>   | <b>(150,239)</b>                  | <b>814,448</b>                       | <b>694,137</b>            | <b>26,500</b>    | <b>1,929,027</b>   | <b>3,313,873</b>                                     |
| Финансовые расходы                              | 0  | (7,752)                           | 5,273                                | (55,786)                  | 11,421           | (35,048)           | (81,892)   |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>               | <b>0</b>   | <b>(157,991)</b>                  | <b>819,721</b>                       | <b>638,351</b>            | <b>37,921</b>    | <b>1,893,979</b>   | <b>3,231,981</b>                                     |
| Налог на прибыль                                | 0  | 20,916                            | (196,893)                            | (169,022)                 | (8,772)          | (459,539)          | (813,310)  |
| <b>Чистая прибыль отчетного периода</b>         | <b>0</b>   | <b>(137,075)</b>                  | <b>622,828</b>                       | <b>469,329</b>            | <b>29,149</b>    | <b>1,434,440</b>   | <b>2,418,671</b>                                     |
| <b>Относящаяся:</b>                             |  |                                   |                                      |                           |                  |                    |  |
| Группе  | 0  | (137,075)                         | 622,828                              | 469,329                   | 29,149           | 1,428,825          | 2,413,056  |
| Доле меньшинства                                | 0  | 0                                 | 0                                    | 0                         | 0                | 5,615              | 5,615  |
| <b>Чистая прибыль отчетного периода</b>         | <b>0</b>   | <b>(137,075)</b>                  | <b>622,828</b>                       | <b>469,329</b>            | <b>29,149</b>    | <b>1,434,440</b>   | <b>2,418,671</b>                                     |