



# **ЗАО «СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «М-ИНДУСТРИЯ»**

**Облигационный заем**

**1 000 000 000 рублей**

**Организатор**



**Информационный меморандум**

**Май 2006**

## О порядке использования информации.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1. Инвестиционное предложение.

ЭМИТЕНТ	Закрытое акционерное общество «Строительное объединение «М-ИНДУСТРИЯ» Место нахождения: Российская Федерация, 195197, г.Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д.122а, лит.Б. Телефон: (812) 448-1548 Факс: (812) 448-1548 Адрес электронной почты: <a href="mailto:ir@m-industry.ru">ir@m-industry.ru</a>
ПОРУЧИТЕЛЬ	Закрытое акционерное общество «М-ИНДУСТРИЯ» Место нахождения: Российская Федерация, 195197, Санкт-Петербург, ул. Лабораторная, д.15, корп. 2, лит. Б. Телефон: (812) 448-1548 Факс: (812) 448-1548 Адрес электронной почты: <a href="mailto:info@m-industry.ru">info@m-industry.ru</a>
ФОРМА ВЫПУСКА	Облигации неконвертируемые процентные документарные на Предъявителя с обязательным централизованным хранением
ОБЪЕМ ВЫПУСКА	1 000 000 000 (Один миллиард) рублей
НОМИНАЛ ОБЛИГАЦИИ	1000 (Одна тысяча) рублей
СРОК ОБРАЩЕНИЯ	5 лет (1820 дней)
КУПОННЫЙ ПЕРИОД	6 месяцев (182 дня)
КОЛИЧЕСТВО КУПОНОВ	10
СТАВКА КУПОНА	Ставка первого и всех последующих купонов определяется в ходе конкурса при размещении
ОФЕРТА НА ВЫКУП	В дату выплаты второго купона по цене 100 % от номинальной стоимости
ЦЕНА ВЫКУПА	100%+НКД
СПОСОБ РАЗМЕЩЕНИЯ	Открытая подписка на ЗАО «ФБ ММВБ», конкурс по ставке первого купона
ЦЕНА РАЗМЕЩЕНИЯ	1000 (Одна тысяча) рублей (100% от номинальной стоимости облигации)
ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ	Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» Место нахождения и почтовый адрес: Российская федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13

ПЛАТЕЖНЫЙ АГЕНТ	Некоммерческое партнерство “Национальный депозитарный центр” Место нахождения: Российская Федерация, 125009 г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13 стр. 4 Почтовый адрес: Российская Федерация, 125009 г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр.4 Телефон: (495) 956-2790, (495) 956-2791
ДЕПОЗИТАРИЙ	Некоммерческое партнерство “Национальный депозитарный центр” Место нахождения: Российская Федерация, 125009 г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13 стр. 4 Почтовый адрес: Российская Федерация, 125009 г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр.4 Телефон: (495) 956-2790, (495) 956-2791
АНДЕРРАЙТЕР	Закрытое акционерное общество «Планета Капитал» Место нахождения: Российская Федерация, 191123, г. Санкт-Петербург, Манежный пер., д. 14 Почтовый адрес: Российская Федерация, 191015, г. Санкт-Петербург, Фуражный пер., д.3 Телефон: (812) 327- 3717 Факс: (812) 327- 39 78
ВТОРИЧНОЕ ОБРАЩЕНИЕ	ЗАО «ФБ ММВБ» и внебиржевой рынок

«Строительное объединение «М – ИНДУСТРИЯ» - строительная компания, существующая с 1993 года. Сегодня она одна из крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга. Основное направление деятельности компании - строительство кирпичных и монолитно-кирпичных домов бизнес класса в различных районах Санкт-Петербурга и его пригородах. Также специалисты компании имеют опыт реконструкции.

Объем размещаемого облигационного займа составляет 1 000 млн рублей, срок обращения выпуска – 5 лет. Ставка купона на весь период обращения облигаций будет установлена в ходе конкурса при размещении.

Обеспечение по выпуску облигаций эмитента в форме поручительства в размере суммарной номинальной стоимости выпуска облигаций, составляющей: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей и совокупный купонный доход по облигациям выпуска, предоставляет ЗАО «М-ИНДУСТРИЯ. Общество ведет основную хозяйственную деятельность с 1993 года в области строительства кирпичных и монолитно-кирпичных домов бизнес класса в различных районах Санкт-Петербурга и его пригородах. Также специалисты компании имеют опыт реконструкции зданий и сооружений. Основной хозяйственной деятельностью поручителя является выполнение функций заказчика-застройщика и генерального подрядчика по ряду проектов.

## Общие сведения о компании.

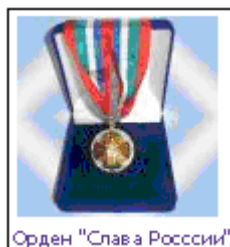
### 2.1. Историческая справка.



Деятельность компании начиналась с получения подрядов на отдельные виды строительных работ: кирпичную кладку, монтаж лифтовых шахт, железобетонных перекрытий. Первый генеральный подряд был получен в 1995 г. на строительство жилых домов в парковой зоне г. Пушкина. Успешное воплощение этого сложного и ответственного проекта создало компании положительную репутацию и позволило занять свое место на строительном рынке.

Сегодня на большинстве объектов холдинг "М - ИНДУСТРИЯ" выступает одновременно в качестве заказчика, застройщика, инвестора и генерального подрядчика. Каждый построенный жилой комплекс отличается грамотное архитектурно - планировочное решение, индивидуальность, эстетическая привлекательность и удачное месторасположение.

Современный организационно-технический уровень строительства, применение эффективных материалов, широкое использование передового опыта позволяют обеспечивать своевременное выполнение строительных работ и ввод объектов в эксплуатацию. Качество и добросовестное выполнение всех взятых на себя обязательств - основные конкурентные преимущества "М - ИНДУСТРИЯ".



Значительный опыт и профессионализм, а также стабильная работа в течение 12 лет закрепили за нами репутацию надежного партнера в строительстве жилья.

Сегодня холдинг "М - ИНДУСТРИЯ" один из лидеров среди строительных организаций Санкт-Петербурга по количеству вводимого в строй жилья.

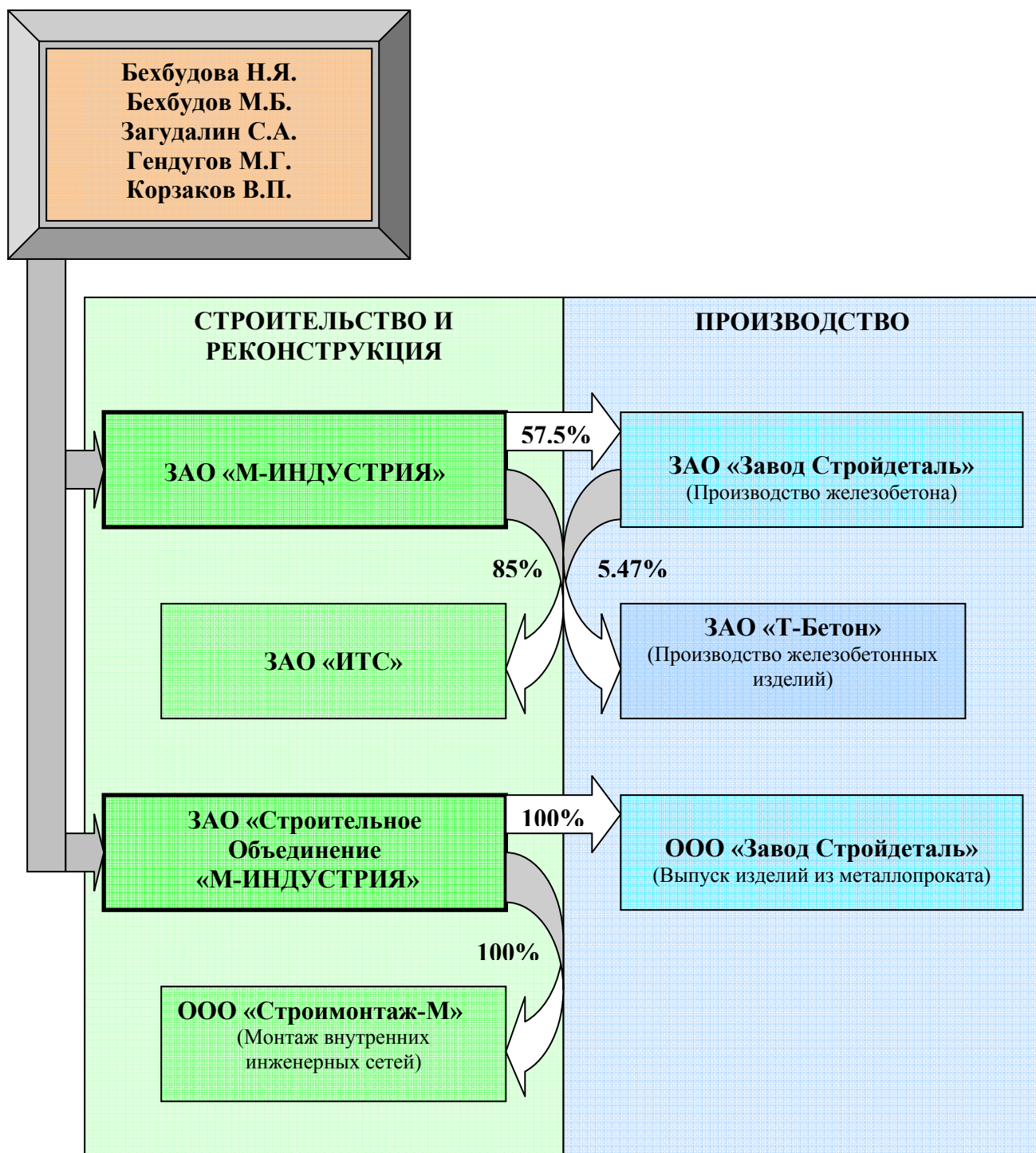
Одной из важных составляющих деятельности холдинга, является социальная политика фирмы, благотворительная деятельность: помощь детским учреждениям, спортивным мероприятиям, творческим коллективам, родному городу.



### 2.2. Структура холдинга «М-ИНДУСТРИЯ».

В настоящее время в структуру холдинга «М-ИНДУСТРИЯ» входят следующие компании: ЗАО «Строительное объединение «М-ИНДУСТРИЯ» (жилищное строительство), ЗАО «ИТС» (строительство и реконструкция промышленных, жилых и коммерческих объектов), ОАО «Завод Стройдеталь» (производство железобетона), ЗАО «Т-БЕТОН» (совместное предприятие по производству высокотехнологичных изделий из железобетона), ООО «Завод Стройдеталь» (выпуск изделий из металлопроката) и ООО «Сантехмонтаж-М» (монтаж внутренних инженерных сетей).

## СТРУКТУРА ХОЛДИНГА «М-ИНДУСТРИЯ»





## Краткая информация о менеджменте:



### **Бехбудов Магеррам Бехбудович**

**Президент группы компаний «М-Индустрия»**

Родился в 1960 году в с.Каракенд Мартунанского района Азербайджанской ССР.

Трудовую деятельность начал в СМУ-2 треста «Азгазстрой». Работал в ССМУ управление «Водоканал», кооперативе «Развитие», НПК «Вокс», АОЗТ «Волнэкс». Прошел путь от слесаря-монтажника до президента крупного строительного холдинга. Общий стаж работы в строительной отрасли составляет более 20 лет.

Окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Кандидат технических наук, кандидат экономических наук, доктор философских наук.

Председатель Комиссии по профессионально-технической подготовке и переподготовке кадров, член Совета Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

Профессиональный строитель, награжден орденом «Слава России» и знаком «Лидер российской экономики - 2003» за активную деятельность по реализации принципов устойчивого экономического развития, высокие достижения и стабильную работу в условиях перехода к рыночной экономике, медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга» за значительный вклад в развитие города.



### **Загудалин Сергей Анатольевич**

**Вице-президент по перспективному развитию ЗАО «М-Индустрия»**

Родился 16 марта 1967 года в Ленинграде. Трудовую деятельность начал регулятором радиотехнической аппаратуры и приборов на заводе «Ленинец» (ОАО «Ленинец-Холдинг»). Работал в НПК «Вокс», АОЗТ «Волнэкс». В 1993 году совместно с Бехбудовым Магеррамом Бехбудовичем создал компанию «М-Индустрия».

Профессиональный управленец. Окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Шведский Институт Менеджмента (IFL) по программе «Develop your business».



## **Тихонов Денис Валерьевич**

### **Генеральный директор ЗАО «М-Индустрия»**

Родился 11 марта 1977 года в Санкт-Петербурге. В 1999 году окончил Государственную инженерно-экономическую академию по специальности «Информационные системы в экономике». С 2000 по 2003 годы проходил обучение в Аспирантуре Санкт-Петербургского университета экономики и финансов на кафедре «Планирование и прогнозирование экономических и социальных систем».

В ЗАО «М-Индустрия» работает с 2004 года.



## **Кузнецова Елена Михайловна**

### **Финансовый директор ЗАО «М-Индустрия»**

Родилась 7 ноября 1976 года в Санкт-Петербурге. В 2000 году окончила Санкт-Петербургский Университет Технологии и Дизайна по специальности «Бухгалтерский учет и аудит», имеет международную квалификацию бухгалтера, подтвержденную Дипломом по Международной Финансовой Отчетности ACCA (DiplFR), аттестат по общему аудиту.

Работала в должности заместителя главного бухгалтера, главным бухгалтером и финансовым директором в компаниях ООО «Кондор» (1996-1997 гг.), ООО «Строймода» (1997-2000 гг.), ООО «Бригантина» (2000-2003 гг.), ООО «МЭС», ООО «Эко-марин» (2003-2005 гг.). В ЗАО «М-Индустрия» работает с марта 2005 года.



### 3. Обзор рынка недвижимости.

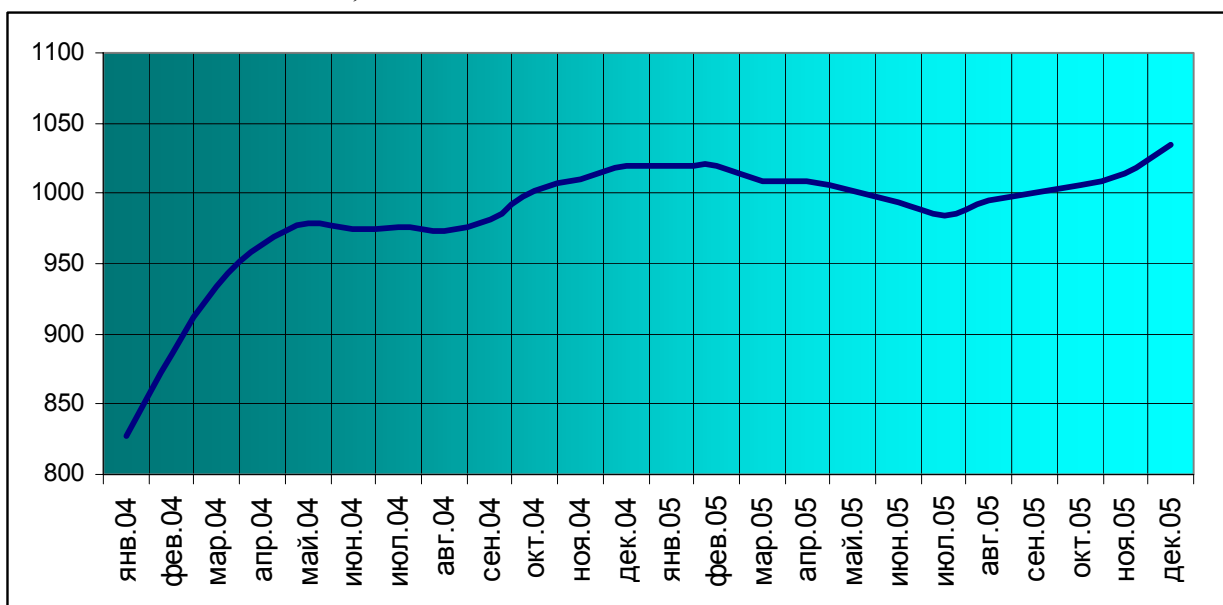
#### 3.1. Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

Рынок недвижимости Санкт-Петербурга динамично развивается, особенно активный рост приходится на последние четыре года. Такие изменения обусловлены общим развитием экономики, особым вниманием властей по отношению к рассматриваемому сегменту экономики, развитием ипотечной системы кредитования, а также повышением уровня платежеспособности населения.

В 2005 году наблюдался низкий спрос, который вынудил застройщиков пойти на снижение цен в среднем на 3-4%. Сокращение количества выставленных на продажу объектов объясняется и принятием Федерального закона № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...". Этот документ в значительной степени ужесточил правила игры для застройщиков.

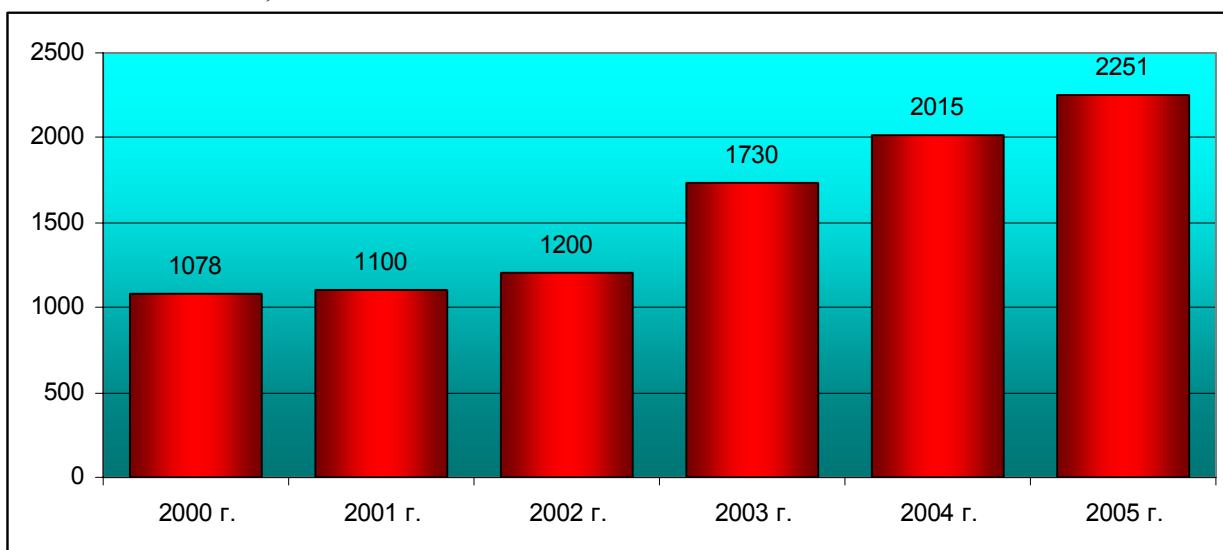
Средняя стоимость квадратного метра все лето держалась на отметке \$990. Тем не менее, в конце августа увеличение спроса вызвало рост продаж и к ноябрю цены достигли уровня начала года, а в конце декабря - достигли отметки \$1040 за кв.м.

Стоимость жилья, \$ за кв.м.



В Санкт-Петербурге за период с января по декабрь 2005 года было введено 2,25 миллионов квадратных метров жилья. Рост по сравнению с 2004 годом составил 11%, а за последние пять лет - 108%. Наибольший объем вводимого жилья наблюдался в начале 2005 года (порядка 370 тыс. кв. м) и в конце года (760 тыс. кв. м).

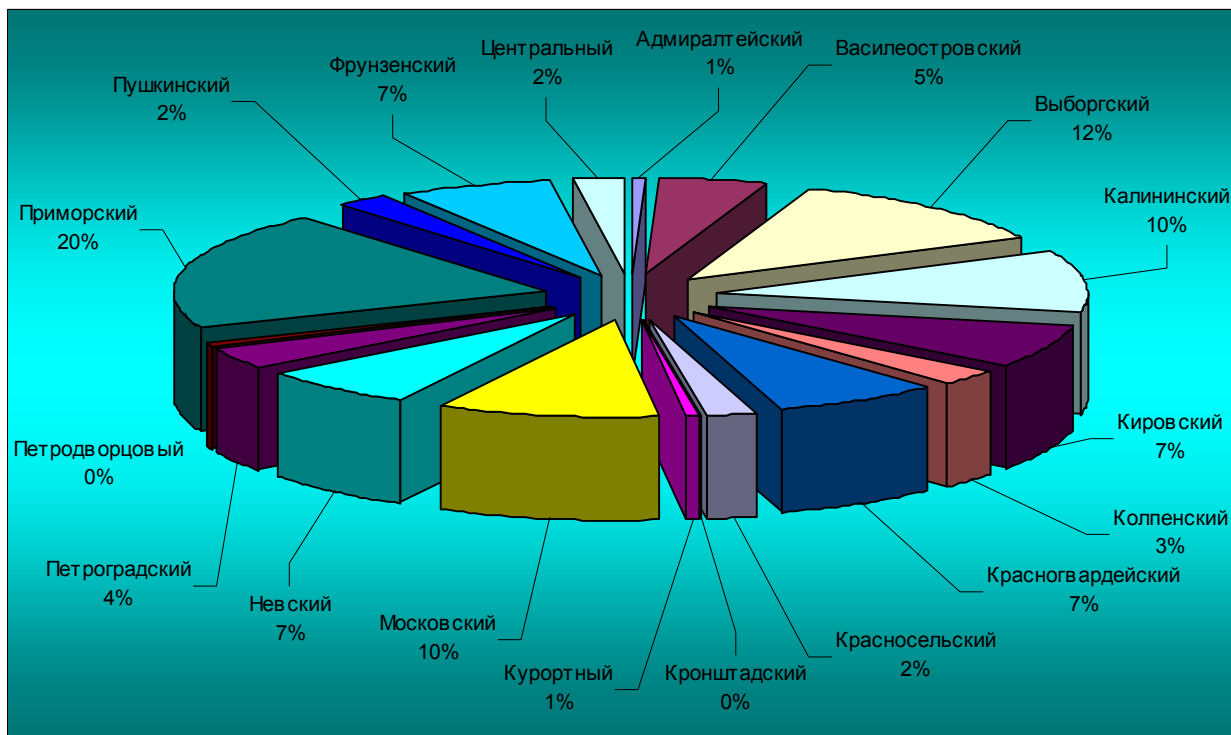
### Ввод жилья, тыс. кв.м.



Притом, что объемы вводимых объектов за последние годы показали хорошую динамику, остается проблема нехватки жилья, и это приводит к устойчивому росту спроса на первичное жилье, и соответственно и к росту цен на рынке недвижимости.

По районам застройки лидирует Приморский район (20%). На втором месте Выборгский район. За ним с близкими показателями идут Калининский и Московский районы.

### Ввод жилья по районам на конец 2005 года.

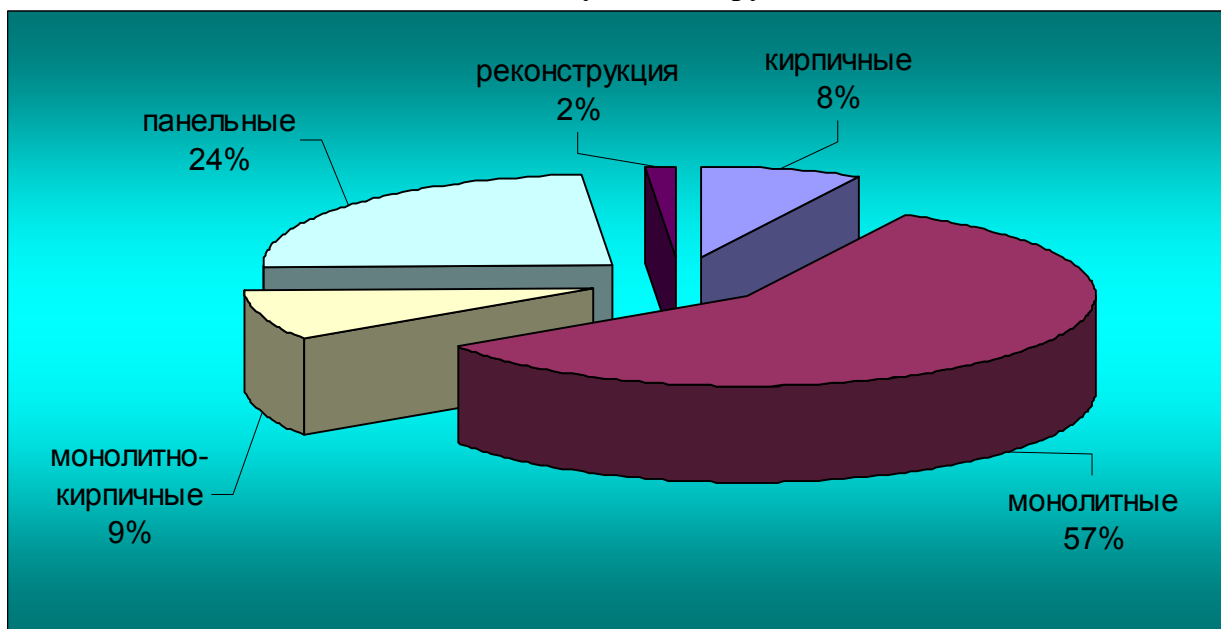


Возводимое жилье можно условно разделить на 3 группы – кирпичные дома, кирпично-монолитные и панельные. Панельные дома собираются из изготовленных

ДСК панелей. Наиболее распространенной серией панельных домов является 600.11. К плюсам панельных домов можно отнести быстроту возведения и дешевизну. В то же время панельные дома, как готовые изделия, обладают типовой планировкой, которую нельзя менять в целях лучшего удовлетворения потребительского спроса (размер квартиры не менее 35 кв. м) и предъявляют ограничения к этажности здания, что, учитывая высокую стоимость пятен под строительство, очень существенно. Еще один недостаток панельных домов – простота и универсальность фасадных решений находится в противоречии с требованиями Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) к выразительности фасадов домов, располагающихся по красным линиям оживленных улиц и магистралей. Поэтому КГА «загоняет» панельные дома вглубь жилых кварталов, и это налагает дополнительные ограничения на их использование.

Кирпично-монолитные дома отличаются от кирпичных тем, что каркас таких зданий выполнен из монолитного бетона, а внешние стены из кирпича. По себестоимости кирпичные дома дороже кирпично-монолитных на 20-25%. Однако, достаточно часто кирпично-монолитные дома продаются по цене кирпичных, и поэтому рентабельность кирпично-монолитных домов выше. Дома этих технологий различаются по теплопроводности. Технология кирпично-монолитных домов позволяет их делать более сложными по планировке, однако после завершения строительства дома, внутренняя перепланировка становится намного более дорогостоящей по сравнению с кирпичными домами. В кирпичных домах недопустимы изменения несущих стен, а в кирпично-монолитных домах все стены рассчитаны на предельную нагрузку. Текущая программа Холдинга «М-ИНДУСТРИЯ» целиком сформирована из кирпично-монолитных домов.

**Доли вводимого жилья в 2005 году по конструктивным типам.**



В структуре ввода по конструктивным типам, по сравнению с 2004 годом, можно отметить сокращение доли кирпичных домов, монолитные и монолитно-кирпичные дома занимают уже практически 65 % рынка. При таком развитии событий кирпичные дома могут практически исчезнуть. В несущих конструкциях кирпич

вытеснен монолитным каркасом, а в ограждающих – газобетон, вентилируемые фасады и различные варианты комбинированных конструкций.

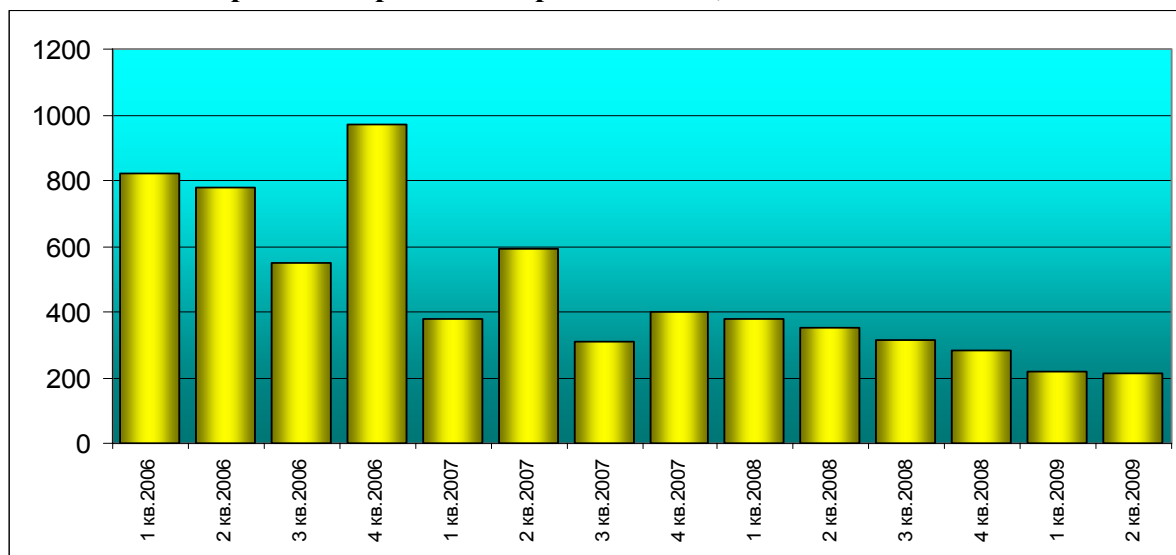
В целом аналитики оценивают 2005 год как, весьма положительный для петербургского рынка жилой недвижимости. Период стал наглядным примером эффективности рыночных механизмов, их способности к самостоятельному регулированию баланса спроса и предложения.

### **Прогноз развития рынка недвижимости в Санкт-Петербурге.**

В настоящее время рынок находится под действием растущего спроса. В 2006 году будет продано, по разным оценкам порядка 2,5 миллионов кв. м жилья, чему будет способствовать развитие различных ипотечных программ и потребительского кредитования.

В настоящее время застройщики владеют правами на застройку, позволяющие возвести порядка 7 млн. кв.м. жилья, что должно хватить на 3 года. При этом не все участки находятся в популярных районах.

### **Объем первичного рынка по срокам ввода, тыс. кв.м.**



Поэтому, при такой же динамики увеличения спроса, и при снижении предложения вводимого жилья – можно говорить об увеличении стоимости квадратного метра к концу 2006 года, до \$1700 за кв.м.

Кроме того, факторами увеличения спроса, которые приведут к росту цен на недвижимость, будут являться:

1. **Передача некоторых государственных функций Санкт-Петербургу. В частности переезд Конституционного Суда.**
2. **Развития Санкт-Петербурга как туристического центра международного уровня и центра проведения различных государственных встреч и мероприятий (проведение саммита «большой восьмерки» летом 2006 года).**
3. **Развитие инфраструктуры города, приход большого бизнеса: ОАО «Газпром», ОАО «Сибнефть», а также строительство заводов ряда зарубежных автопроизводителей (Toyota, Nissan и т.д.).**

### 3.2. Обзор рынка недвижимости г. Сочи.

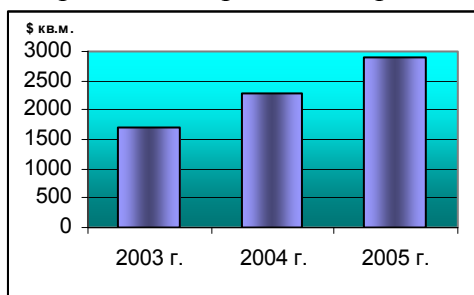
Сочи – самый «длинный» город России (его протяженность с севера на юг вдоль побережья Черного моря – более 140 километров). Население Сочи – около 350 тыс. человек, за летний сезон (курортный) – население Сочи достигает 10 млн. Емкость рынка жилой недвижимости порядка 5,5 млн кв.м.

На данный момент, рынок новостроек в Сочи находится на начальном этапе своего развития и формирования. Огромный потенциал курорта привлекает внимание большого числа инвестиционно-строительных компаний, которые ведут строительство современных домов-монолитов и элитных жилых комплексов на морском и горноклиматическом курорте. Вместе с увеличением темпов строительства - растет и цена новостроек. Рост цен на квартиры в Сочи с начала 2004 года составил в среднем около 30%. Все чаще покупатели предпочитают инвестировать средства в высоколиквидную элитную недвижимость, еще на начальной стадии строительства. Так как в этом случае можно получить двойную прибыль за счет роста цены квадратного метра в ходе строительства и общего роста стоимости квартир. Таким образом, 30-50 % прибыли - это тот минимум, который должны принести вложенные средства. Именно поэтому практически все квартиры в новостройках Сочи раскупаются еще на стадии строительства.

Основным фактором, влияющим на стоимость квадратного метра в новостройке, является район и место расположения. В состав Большого Сочи входят четыре района - Центральный, Хостинский, Адлерский и Лазаревский. Также оценка стоимости жилья в Сочи предполагает учет некоторых особенностей: качество жилья, архитектурные особенности, месторасположения и наличие развитой инфраструктуры. Наиболее важные факторы высокого уровня стоимости жилья, это близость к центру, к морю, вид из окон на море.

Основное строительство современных элитных жилых комплексов и домов бизнес класса ведется крупными российскими строительными компаниями в Центральном и Хостинском районе города Сочи. В последнее время, также наблюдается активный интерес к российскому курорту со стороны зарубежных инвесторов и строительных организаций. На данном этапе, в Сочи преобладает монолитное строительство и панельные дома, которые представляют жилье эконом класса.

Разброс цен на нетиповое жилье в Сочи на сегодняшний день достаточно велик. Самые дорогие новостройки расположены рядом с морем, стоимость квадратного метра находится в пределах от \$1800 до \$3000. В сегменте бизнес класса цены находятся в диапазоне от \$1000 до \$2000. В домах эконом класса - \$500-900 за кв.м. Цена за квадратный метр квартиры в новостройке зависит от этажа, расположения квартиры на этаже и сроков оплаты. На данный момент средняя цена квадратного метра для элитных жилых комплексов в центре Сочи - \$2165. Средняя стоимость квадратного метра в новостройке бизнес класса- \$1223.



Ценовая динамика стоимости (элитные новостройки): С 2003-2004 гг. средняя стоимость квадратного метра элитного жилья поднялась на 31% с \$1758 до \$2300. К началу 2005г., стоимость квадратного метра увеличилась еще на 28%, и на данный момент находится на уровне - \$2947.

Емкость рынка г. Сочи 150 000 кв.м. в год. Порядка 1 000 – 1 200 квартир, при средней

площади квартиры = 130 кв.м. Структура покупателей г. Сочи по сегментам такова:

### Структура спроса по г. Сочи.

Сегмент покупателей	Доля спроса по кол-ву квартир	Спрос по кол-ву квартир, шт. в год	Характеристики покупателей			Ключевые ориентиры
			возраст	Платежеспособность		
				Доход на члена семьи	Количество кв. м на человека в семье	
НСК (эконом класс)	12%	180	26-35 лет	до 300\$	до 20 кв. м.	цена, район
РЦ (рациональный класс)	23%	345	26-55 лет	от 300-550 \$	от 25 до 35 кв.м	район, соотношение «цена – качество»
СК (комфортное жилье)	65%	975	36-45 лет	от 550\$-850\$	от 40 кв. м	район, качество
	100%	1 500				

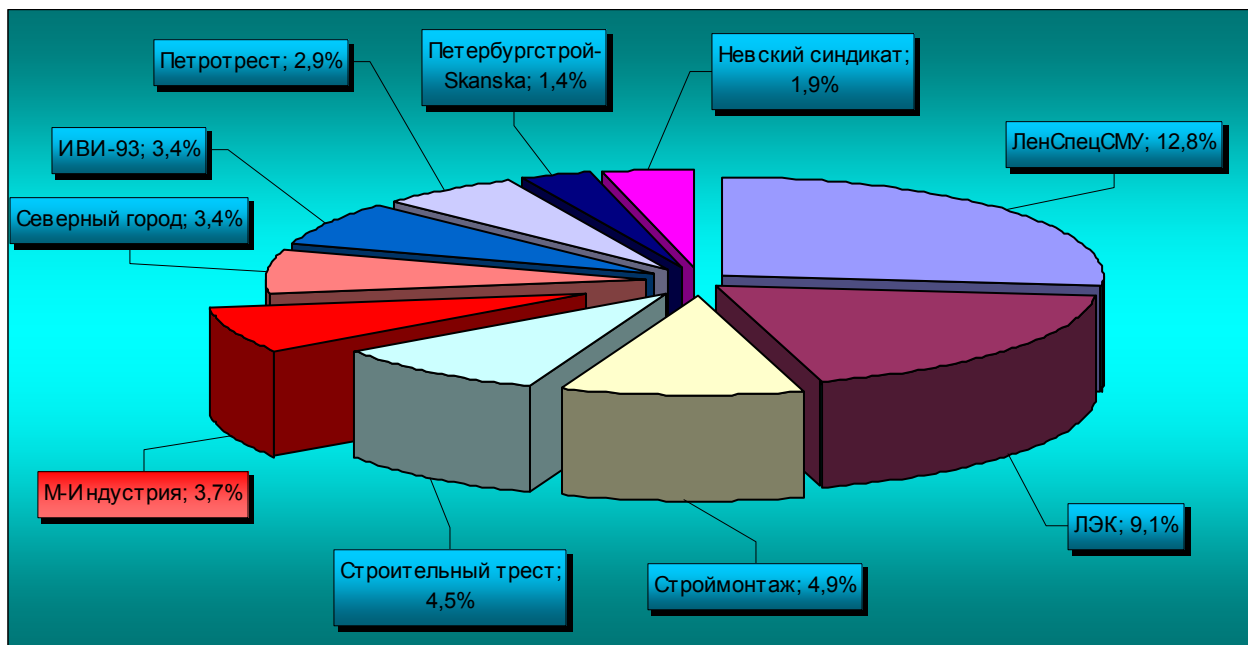
### Структура предложения на рынке г. Сочи

Сегмент покупателей	Объем предложения, кв. м	Доля в общем объеме	Цена за кв. м
НСК (эконом класс)	52 000	19%	\$ 450 - \$ 700
РЦ (рациональный класс)	62 000	22%	\$ 700 - \$ 1200
СК (комфортное жилье)	163 000	59%	\$ 1100 - \$ 2800
	278 000		

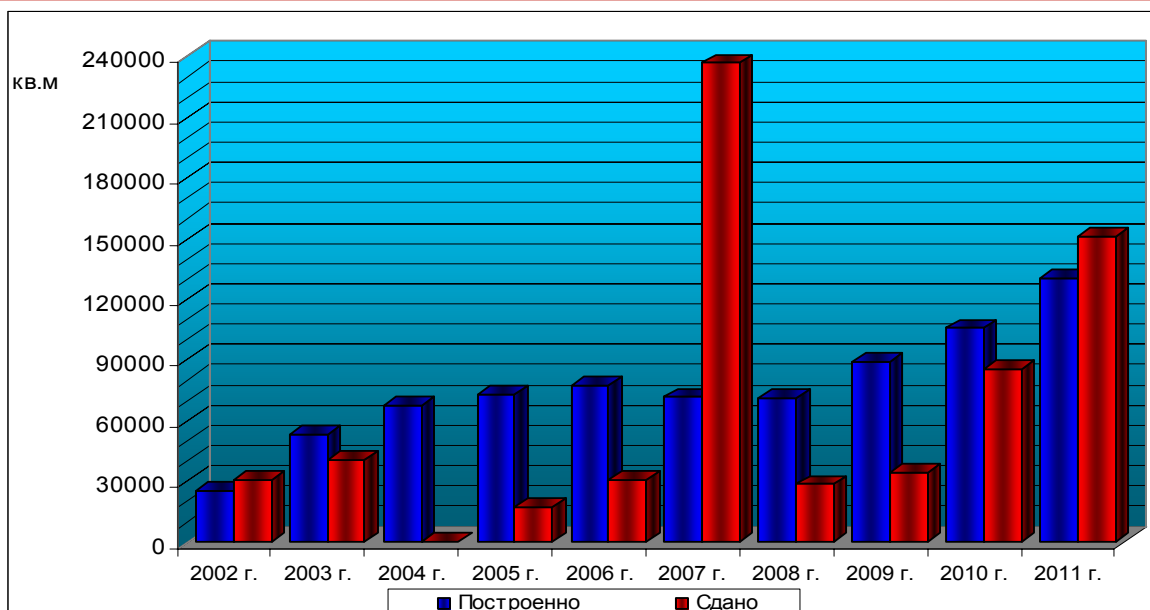


#### 4. Обзор деятельности компании.

На данный момент времени Строительное объединение «М-ИНДУСТРИЯ» работает в секторе кирпичного и кирпично-монолитного домостроения. Несмотря на большое количество участников данного сегмента – около 80%, этот сектор остается наиболее привлекательным, т.к. обеспечивает высокие потребительские характеристики жилья и соответствует большинству покупательских предпочтений.



Около 50% объема предложения исходит от 10 крупнейших строительных компаний. Из данной диаграммы видно, что на долю строящегося жилья компанией «М-Индустрия» приходится 3,7% от общего количества по Санкт-Петербургу. Компания занимает пятое место в городе, опережая ЗАО «Северный город» и ЗАО «Петербургстрой-Skanska». За период с 1997 года по 2004 год возведено 14 жилых домов.



Все реализованные проекты были обеспечены стабильным финансированием, выполнены на высоком уровне качества и своевременно сданы в эксплуатацию. В данный момент времени ведется и заканчивается строительство пяти объектов: в Кировском районе «Южный каскад» - 65 425 кв. м, Шувалово-Озерках «Поэма у трех Озер» - 170 000 кв. м, в Выборгском районе «Зеленый остров» - 7 500 кв. м, на 6 квартале «Ульянка» ведется строительство двух объектов – дом на пересечении Дачного пр. и пр. Ветеранов – 12 465 кв. м, «Манхэттен» - 11 000 кв. м.

#### Объемы строительства, млн. руб.

Наименование проекта	2002	2003	2004	2005	2006 II	2007 II	2008 II	ИТОГО
Юго-Запад ("Южный каскад")	190	200168	251440	584607	362821	0	0	1399227
"Ульянка" участок №3 ("Манхэттен")	0	0	25751	45394	106661	63879	0	241685
Шувалово-Озерки 1,2 очереди	0	98335	759478	412497	1009719	804845	93241	3178116
"Ульянка" участок №9	0	0	0	0	76566	223527	44056	344149
"Суздаль-Хаус"	0	0	0	0	92151	233340	48004	373496
"Дом у дендрария" г.Сочи	0	0	0	0	129899	287698	50289	467886
"Зеленый остров"	0	0	22943	79552	65541	0	0	168036
Варваринская ул. д.22, 24	1540	0	0	0	0	0	0	1540
ВО кв 3Б к.17	96060	66103	0	0	0	0	0	162163
кв.6 уч.1 Ветеранов/Дачный	0	13955	105336	76734	0	0	0	196025
Лесопарковая зона	0	0	0	254	0	0	0	254
Московский пр, д.17	0	37	0	0	0	0	0	37
Пушкинк 1, 2	145676	61252	0	0	0	0	0	206928
Ульянка кв.7, к.59	225706	0	0	0	0	0	0	225706
Ульянка кв.7, к.60	24982	109978	0	0	0	0	0	134960
Ульянка кв.7, уч.8	0	0	140	0	0	0	0	140
Ульянка кв.13, к.22	7500	0	0	0	0	0	0	7500
Фонтанка	0	0	1270	0	0	0	0	1270
ул.Раевского, д.16	0	9609	0	0	0	0	0	9609
<b>ИТОГО</b>	<b>501655</b>	<b>559437</b>	<b>1166358</b>	<b>1199037</b>	<b>1843359</b>	<b>1613290</b>	<b>235591</b>	<b>7118728</b>

В настоящее время строительная компания "М - ИНДУСТРИЯ" активно применяет технологию монолитного строительства. Эта технология интересна и строителям, и потребителям. Монолитно-кирпичный дом имеет много преимуществ. Монолитный железобетон - это единственный строительный материал, который со временем делается только прочнее. Монолитно-кирпичные здания отличаются прочностью, повышенными теплоизоляционными свойствами и экологичностью по сравнению с панельными домами. Монолитные конструкции без швов, стыков и соединений наиболее устойчивы к землетрясениям и наводнениям. Применение монолитной технологии позволяет строить здания уникальной архитектуры - в том числе и с более свободной планировкой квартир, с большей высотой потолков. Срок службы кирпично-монолитного дома - 150 лет. Технология монолитного строительства дает возможность возводить дома высотой до 50 этажей.

При строительстве жилого дома на пересечении Ириновского и Индустриального проспектов строительная компания "М - ИНДУСТРИЯ" впервые освоила и применила технологию монолитно-каркасного строительства с использованием опалубки немецкой фирмы "Дока". Для работы с ней сотрудники "М - ИНДУСТРИЯ" прошли специальное обучение. Ставка на немецкое качество опалубки "Дока" себя оправдала. Изделия "Дока" просты в работе. Квадратный метр опалубочного перекрытия легко монтируется, а строить на основе такого оборудования можно здания любой этажности и конфигурации: от коттеджа до небоскреба.

Качество строительно-монтажных работ, строгое соблюдение технологий напрямую зависят от квалификации кадров. Работники "М - ИНДУСТРИЯ" проходят обучение в учебных комбинатах, на специальных и демонстрационных курсах. ИТР регулярно посещают семинары, конференции, тренинги, тематические выставки.

"М - ИНДУСТРИЯ" - участник международных выставок: МIPIM-2001 и 2002 в Каннах, NERIX-2001 в Копенгагене. Изучение мирового опыта позволяет внедрять новые строительные технологии и материалы, методы снижения себестоимости, находить партнеров.

В основе успеха компании «М-ИНДУСТРИЯ» лежит эффективная система управления и высокий профессионализм всех сотрудников. Постоянно проводимый комплексный анализ строительного рынка и качественный прогноз его развития гарантируют стабильность и перспективность деятельности организации.

Современный организационно-технический уровень строительства, мобильность, применение прогрессивных энергосберегающих технологий и эффективных материалов, а также использование мирового опыта позволяют обеспечивать высокое качество и своевременный ввод объектов в эксплуатацию.

### **Краткая характеристика завершенных объектов:**



#### **"Зелёный остров".**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Выборгский административный район, пр. Пархоменко, между д. 17 и д. 21

**Статус:** Застройщик, Заказчик, Генподрядчик и Инвестор - ЗАО "М-ИНДУСТРИЯ".

**Сроки строительства:** 2004 - 2006 гг.

Одним из главных достоинств дома можно назвать его месторасположение - в наиболее престижной центральной части Выборгского района. Это место можно назвать уникальным и потому, что оно находится в "ожерелье" зеленых парков:

недалеко Сад у Серебряного пруда, "Сосновка", Парк Лесотехнической академии, Удельный парк, парк Технического университета.

**Общая площадь:** 7500 кв.м.



**Дом на Дачном/Ветеранов.**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Кировский административный район, пр. Ветеранов/Дачный пр.

**Статус:** Застройщик, Заказчик, Генподрядчик и Инвестор - ЗАО "М-ИНДУСТРИЯ"

**Сроки строительства:** 2002 - 2006 гг.

Строящийся дом расположен в 5-ти минутах ходьбы от станции метро "Проспект Ветеранов". В семи минутах езды - лесопарк Александрино. Это благоприятный и экологически чистый район уже со сложившейся инфраструктурой и свободный от промышленных застроек. Здесь есть школы, детские сады, магазины и торговые центры.

**Общая площадь:** 12465 кв.м.



**"Дом у реки".**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Кировский административный район, ул. Танкиста Хрустицкого, 9

**Сроки строительства:** 2002 – 2003 гг.

Индивидуальный 7-9 этажный каркасно-кирпичный жилой дом в Кировском районе.

Дом располагается в зеленой парковой зоне у реки в 5-ти минутах ходьбы от станции метро "Проспект Ветеранов". Уникальная загородная экология возле самого дома.

Веранды, встроенные помещения, стеклопакеты, лифты OTIS, служба охраны.

**Общая площадь:** 8115,8 кв.м.



**Жилой дом на ул. Кораблестроителей.**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Василеостровский административный район, ул. Кораблестроителей, 44

**Сроки строительства:** 2001 – 2003 гг.

Индивидуальный 4 секционный 5-16 этажный жилой дом в Василеостровском районе.

Дом расположен в одном из лучших мест Васильевского острова на улице Кораблестроителей. Близкое расположение станции метро "Приморская", развитая инфраструктура, морской воздух и вид Финского залива, делают этот объект особенно привлекательным.

Дом кирпичный, многосекционный, со встроенными помещениями обслуживания.

**Общая площадь:** 13369,1 кв.м.



**Жилой комплекс на Петербургском шоссе в г. Пушкине.**

**Адрес:** г. Пушкин, Петербургское шоссе, д. 8 и д. 8/2

**Сроки строительства:** 2001 - 2003 гг.

4-х этажный кирпичный жилой комплекс в г. Пушкине. Здесь отличная экология, прекрасное транспортное сообщение с Санкт-Петербургом, развитая инфраструктура.

**Общая площадь комплекса:** 18764,1 кв.м.



**"Дом со слонами".**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Кировский административный район, пр. Ветеранов, 52/1

**Сроки строительства:** 2000 - 2002 гг.

Монолитно-кирпичный, 7-секционный, разновысотный (6-25 этажей) жилой комплекс.

Первый современный высотный дом в Санкт-Петербурге, самая высокая постройка в городе; впервые на практике применена технология строительства вентилируемого фасада. Индивидуальный проект, единый архитектурный ансамбль комплекса с полным фасадным остеклением балконов и лоджий.

Оригинальный запоминающийся вид комплексу придает ночная подсветка башни согласно участию в городской программе "Светлый город". С высоты 25-ти этажной башни открывается вид на Исаакиевский собор и Финский залив.

**Общая площадь:** 30907,9 кв.м.



**Жилой дом на ул. Стойкости.**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Кировский административный район, ул. Стойкости, д. 26, корп. 3

**Статус:** Заказчик и застройщик - ЗАО "М-ИНДУСТРИЯ", генподрядчик и инвестор - ИСК "Стройимпульс"

**Сроки строительства:** 2003 – 2004 гг.

Индивидуальный 10-16-этажный кирпичный дом в Кировском районе. В этом районе города налаженное транспортное сообщение, работают многочисленные объекты бытового и культурного назначения.

**Общая площадь:** 17515,7 кв.м.



**Жилой дом на пересечении Ириновского пр. и Индустриального пр.**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Красногвардейский административный район, Индустриальный пр., 40/1

**Сроки строительства:** 1999 - 2001 гг.

Индивидуальный монолитно-кирпичный 8-16-этажный жилой дом в Красногвардейском районе.

На объекте впервые применена технология монолитно-каркасного домостроения на основе щитовой опалубки немецкой фирмы "Дока". Монолитный каркас позволяет сократить число специалистов-строителей в 3-4 раза, а сроки строительства - на 30%. Кроме этого, каркасное строительство позволяет выполнять самые необычные планировочные решения, избежав разборки стен.

На первом этаже разместились офисы и магазины.

**Общая площадь:** 22722,6 кв.м.





**"Дом со львами".**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Кировский административный район, ул. Танкиста Хрустицкого, 62

**Сроки строительства:** 1997 - 1999 гг.

Этот кирпичный дом характеризует оригинальное архитектурно-планировочное решение (Т-образная форма в плане), эстетическая привлекательность, высокий уровень комфортности квартир и удачное местоположение.

В качестве эксперимента были использованы теплосберегающие технологии и материалы в конструкциях наружных стен.

Еще на стадии подготовки проектной документации компания "М-ИНДУСТРИЯ" совместно с агентствами недвижимости города провела консультации с покупателями о желаемой планировке и площади квартир. Дом строился с учетом полученной информации и поэтому максимально отвечает желаниям и потребностям жильцов. Часть квартир выполнена в двух уровнях. Также в качестве собственного эксперимента в этом доме был сделан встроенный гараж. Эксперимент удался - все места на этой стоянке оказались востребованными.

**Общая площадь:** 23833,1 кв.м.



**Жилой дом на Богатырском проспекте.**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Приморский административный район, Богатырский пр.28

**Сроки строительства:** 1997 - 1998 гг.

13-этажный кирпичный дом в северном районе Петербурга. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой - рядом находятся торговые и развлекательные центры, школы, детские сады. Экологически благоприятный район, удобный выезд на Приморское шоссе.



**Элингги для яхт-клуба в городе Петродворце.**

**Адрес:** г. Петродворец

**Сроки строительства:** Окончание строительства – 1995 г.

Элингги для яхт-клуба в городе Петродворце - удачный опыт коттеджного строительства на берегу Финского залива.



**Жилые дома в парковой зоне г. Пушкин.**

**Адрес:** г. Пушкин, ул. Малиновская, д. 17, корпуса А и Б

**Сроки строительства:** 1996 - 1999 гг.

В 1996 году компания "М-ИНДУСТРИЯ" приступила к реализации первого самостоятельного проекта - строительство жилых домов на ул. Малиновской, 17 (корпуса А и Б) в парковой зоне в г. Пушкине.

Здесь отличная экология, прекрасное транспортное сообщение с Санкт-Петербургом, развитая инфраструктура. Дом имеет форму полукольца. Внутренняя часть дома защищает от ветра, создавая свой собственный микроклимат.

**Общая площадь:** 16763,6 кв.м.





**Жилой дом на пр. Культуры.**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Выборгский административный район, пр. Культуры, 6

**Сроки строительства:** 1995 – 1996 гг.

10-этажный кирпичный дом в Выборгском районе Петербурга. Рядом расположен парк Сосновка - экологически чистое место для отдыха. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой, рядом находятся торговые центры, магазины, кинотеатр.

**Жилой дом на пр. Просвещения.**

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, Выборгский административный район, пр. Просвещения, 53

**Сроки строительства:** 1994 – 1995 гг.

15-этажный кирпичный дом в северном районе Петербурга. Развитая инфраструктура и близкое расположение мест отдыха создает благоприятные условия проживания для жителей дома. Удобный выезд из города на Приморское шоссе.

**Ипотечная программа «М-ИПОТЕКА».**

В настоящее время холдинг «М-ИНДУСТРИЯ» внедрил собственную программу рассрочки при покупке жилья. При приобретении квартиры по программе "М-ИПОТЕКА" возможны следующие схемы оплаты:

**"70+30"**. Действует при приобретении 3 и 4-комнатных квартир. Не менее **70%** площади квартиры оплачивается до окончания строительства (в зависимости от сроков сдачи дома). Остаток (не более 30% площади квартиры) - в рассрочку на 3-4 года под **9% годовых**, выплаты ежемесячно равными платежами.

При заключении договора о долевом участии в строительстве по программе длительной рассрочки размер первого взноса может быть от 20% от стоимости квартиры.

**"30%+остаток на 3 года равными платежами"**. Первый взнос при заключении договора - от 30% от стоимости квартиры, остаток выплачивается в течение 3 лет (с момента заключения договора), под 14% годовых, выплаты осуществляются ежемесячно, равными частями.

При заключении договора о долевом участии в строительстве по программе длительной рассрочки размер первого взноса может быть от 20% от стоимости квартиры.

## 5. Инвестиционные проекты.

В настоящее время холдинг «М-ИНДУСТРИЯ» продолжает работу над уже начатыми проектами, а также ведет активную деятельность по разработке и реализации новых проектов.

### 2006 год

В 2006 году будет завершен проект *«Манхэттен»*:

Инвестиционный проект «Ульянка» участок №3 «Манхэттен» - строительство кирпичного 25 - этажного жилого дома со встроенными помещениями на 1-ом этаже в Кировском районе Санкт-Петербурга. Отличительной особенностью жилого дома "Манхэттен" является применение эффективных строительных технологий и материалов. Наружные стены выполнены из кирпича, предназначенного специально для высотного домостроения. Прочность и высокие теплоизоляционные характеристики этого материала проверены веками. Каркас здания - монолитный железобетон, который оптимально подходит для слабого грунта Петербурга. Цокольный этаж будет облицован искусственным мрамором.



Основные характеристики:

1. Общая полезная площадь – 10945,8 кв. м, в том числе:
  - жилая – 9041,3 кв. м.
  - коммерческая – 1904,5 кв. м.
2. Стоимость проекта – 203059 тыс. руб.
3. Срок реализации проекта – январь 2005 года – октябрь 2006 года.

### 2007 год

В 2007 году будут закончены сразу два больших жилых комплекса: «Поэма у трех озер» и «Южный каскад».

1. Инвестиционный проект Шувалово-Озерки *«Поэма у трех озер»* - здание из кирпичных и монолитных секций разной этажности, со встроено-пристроенными помещениями на две очереди строительства в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Разновысотный (9-25 этажей) многофункциональный жилой комплекс в Выборгском районе. Комплекс состоит из 25-ти кирпичных, монолитно-кирпичных и панельных секций и находится в 7-ми минутах ходьбы от станции метро "Озерки".



Экологически благоприятный район. Удобный выезд из города на Выборгское шоссе. Индивидуальный проект, единый архитектурный ансамбль комплекса с тонированным остеклением, подземные автостоянки, благоустроенные внутренние дворики с гостевыми парковками. Великолепные панорамные виды из окон на Суздальские озера и парк "Сосновка". На первых этажах комплекса встроенные помещения под магазины, кафе, салон красоты. На территории жилого комплекса проектом предусмотрено строительство фитнес-центра.

Основные характеристики:

1. Общая полезная площадь – 171578 кв. м, в том числе:
  - жилая – н/д кв. м.
  - коммерческая – н/д кв. м.
2. Стоимость проекта – 3324000 тыс. руб.
3. Срок реализации проекта – 2003 год – май 2007 года.

2. Инвестиционный проект **«Юго-запад» («Южный каскад»)** - это строительство кирпично-монолитного 12 секционного жилого комплекса со встроенно пристроенными помещениями. Интересное архитектурное решение и дизайн нового комплекса, яркий фасад здания, безусловно, украсит Кировский район. В скором времени это будет район красивейших новостроек с отличными современными зданиями, решенными по последнему слову архитектурно-технической мысли и оснащенными всеми неизменными атрибутами высококачественного жилья. Это благоприятный и экологически чистый район уже со сложившейся инфраструктурой. Здесь есть школы, детские сады, магазины и торговые центры, рядом располагается Морской технический университет.



Основные характеристики:

1. Общая полезная площадь – 65120,5 кв. м, в том числе:
  - жилая – 59885 кв. м.
  - коммерческая – 5235,5 кв. м.
2. Стоимость проекта – 1070000 тыс. руб.
3. Срок реализации проекта – январь 2004 года – сентябрь 2007 года.

## 2008 год

В 2008 году завершиться постройка жилого дома в г. Сочи – **«Дом у Дендрария»**.

Инвестиционный проект «Дом у Дендрария» г. Сочи - строительство кирпично-монолитного 20 - этажного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой в Хостинском районе Сочи. Основные характеристики:

1. Общая полезная площадь – 28442 кв. м, в том числе:
  - жилая – 23598 кв. м.
  - коммерческая – 4844 кв. м.
2. Стоимость проекта – 472844 тыс. руб.
3. Срок реализации проекта – январь 2006 год – август 2008 года.

## 2009 год

В 2009 году завершиться работа над проектами: **«Суздаль-Хаус»** и строительство жилого дома в рамках проекта **«Ульянка» на участке №9**.

1. Инвестиционный проект «Ульянка» участок №9 - жилой дом со встроенными помещениями в Кировском районе Санкт – Петербурга. Основные характеристики:

1. Общая полезная площадь – 16077,5 кв. м. в.т.ч.
  - жилая – 15486,6 кв. м.
  - коммерческая – 590,9 кв. м.
2. Стоимость проекта – 331660 тыс. руб.

3. Срок реализации проекта – июль 2006 год – январь 2009 года.

2. Инвестиционный проект Шувалово-Озерки «Суздаль-Хаус» - строительство кирпично-монолитного 25 - этажного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Основные характеристики:

1. Общая полезная площадь – 18300 кв. м, в том числе:
  - жилая – 16100 кв. м.
  - коммерческая – 2200 кв. м.
2. Стоимость проекта – 383236 тыс. руб.
3. Срок реализации проекта – июль 2006 год – январь 2009 года.

#### Параметры инвестиционных проектов.

Инвестиционный проект	Общая полезная площадь кв. м	жилая	коммерческая	Стоимость проекта тыс.руб.	Сроки реализации проекта
«Манхэттен»	10 945,8	9041,3	1 904,5	203 059	01.2005-10.2006
«Поэма у трех озер»	171 578	н/д	н/д	3 324 000	2003-05.2007
«Юго-запад»	65 120,5	59885	5 235,5	1 070 000	01.2004-09.2007
«Дом у Дендрария»	28 442	23598	4 844	472 844	01.2006-08.2008
«Ульянка» участок №9	16 077,5	15486,6	590,9	331 660	07.2006-01.2009
«Суздаль-Хаус»	18 300	16100	2 200	383 236	07.2006-01.2009
ИТОГО	310 463,8	-	-	5 784 799	-

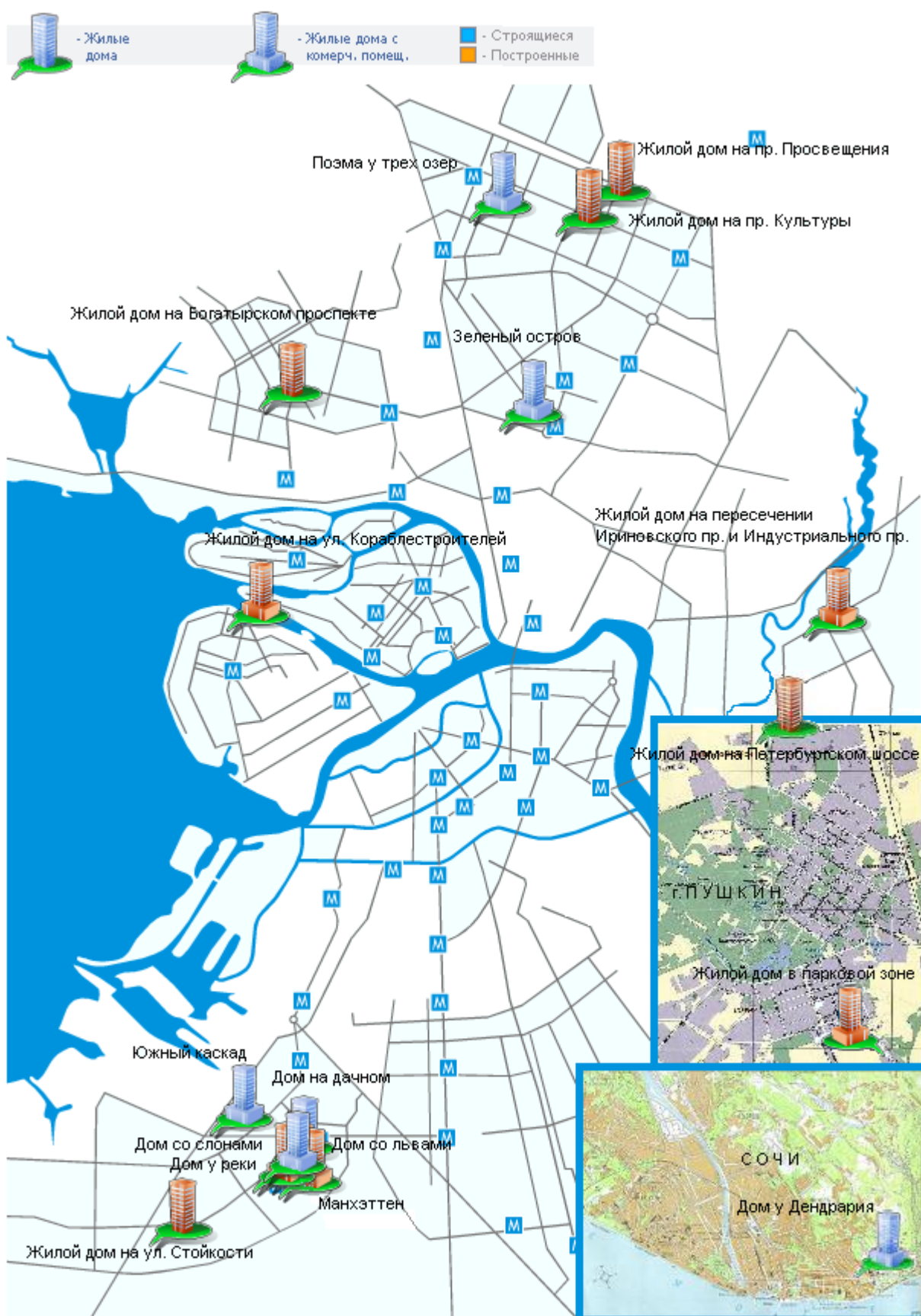
#### Планы развития холдинга.

Холдинг «М-ИНДУСТРИЯ» продолжает реализацию крупных инвестиционных проектов в Северо-западном федеральном округе. В 2006 году компания выходит на инвестиционно-привлекательный рынок Краснодарского края. Также «М-ИНДУСТРИЯ» планирует выход на зарубежные рынки (в настоящее время идет изучения рынка недвижимости Германии) и на рынки строительства других регионов Российской Федерации.

В настоящее время разработана и осуществляется программа по повышению инвестиционной привлекательности группы компаний "М-ИНДУСТРИЯ", которая позволит осуществить планы по дальнейшему освоению публичного долгового рынка и увеличению капитализации бизнеса с целью завоевания лидирующих позиций на рынке девелопмента и строительства Российской Федерации.

Компания «М-ИНДУСТРИЯ» планирует перейти на самостоятельное финансирование своих объектов с помощью облигационных займов. Со временем компания намерена полностью отказаться от долевого строительства, и будет продавать квартиры только в тех домах, которые уже практически построены. Кроме того, облигационный заем - один из шагов компании, направленных на максимальную прозрачность собственного бизнеса и открытость инвесторам. В перспективных планах развития корпорации – выход на международные рынки и проведение IPO.





## 6. Обзор финансовых результатов.

Учитывая тот факт, что данные финансовой отчетности по РСБУ не предназначены для использования инвесторами для анализа реального финансового состояния строительной компании, мы приводим данную отчетность в приложении исключительно в информационных целях. Для целей анализа финансового состояния Эмитента рекомендуется использовать данные консолидированной отчетности по международным стандартам.

Эмитент готовит консолидированную финансовую отчетность в соответствии со стандартами МСФО на протяжении 2004 - 2005 гг. Дальнейший анализ основан на данных этой отчетности. С полной версией отчетности, включая заключение аудиторов, можно ознакомиться на сайте компании <http://invest.m-industry.ru/>

### Активы

Рост активов за 2005 год составил 18%, с 55835 тыс. долл. до 65752 тыс. долл. Такой прирост связан с увеличением оборотных активов по всем статьям и в частности с увеличением запасов с 30692 тыс. долл. до 35269 тыс. долл. Также необходимо отметить рост показателей, которые имеют небольшую долю в структуре оборотных активов, но изменения которых за отчетный период значительны: денежные средства - 996 тыс. долл. (+751%), краткосрочные инвестиции - 627 тыс. долл. (+258%), дебиторская задолженность - 9218 тыс. долл. (+89%).

Структура оборотных активов, тыс. \$

Текущие активы	2005 г.	2004 г.	Изменение
Денежные средства и их эквиваленты	996	117	751%
Краткосрочные инвестиции	627	175	258%
Дебиторская задолженность	9 218	4 872	89%
Запасы	35 269	30 692	15%
Налог на добавленную стоимость	1 880	1 503	25%
<b>Итого текущих активов</b>	<b>47 990</b>	<b>37 359</b>	<b>28%</b>

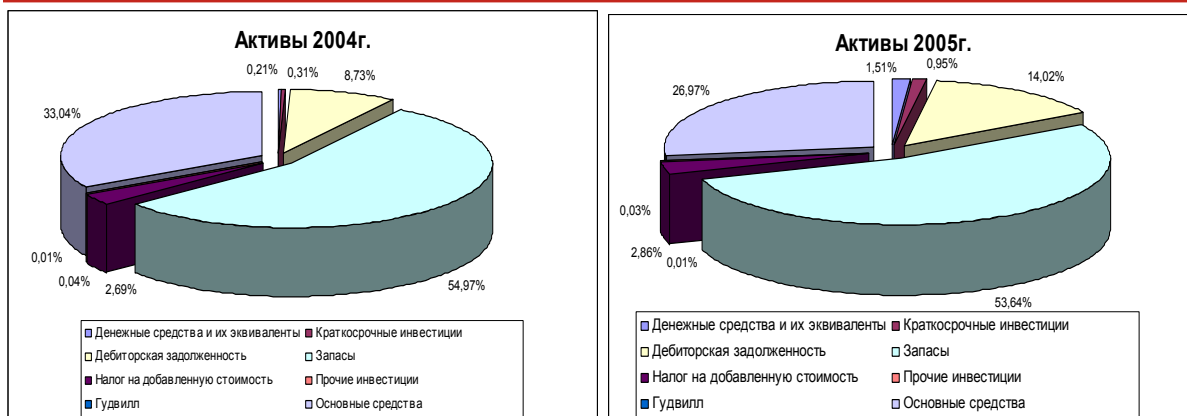
В структуре внеоборотных активов не произошло значительных изменений. Стоимость основных средств снизилась с 18449 тыс. долл. до 17762 тыс. долл. (-4%).

Структура внеоборотных активов тыс. \$

Внеоборотные активы	2005 г.	2004 г.	Изменение
Прочие инвестиции	22	21	5%
Гудвилл	6	6	0%
Основные средства	17 734	18 449	-4%
<b>Итого внеоборотных активов</b>	<b>17 762</b>	<b>18 476</b>	<b>-4%</b>

В общей структуре активов можно отметить увеличение доли денежных средств в 7 раз с 0,21% до 1,51 %, а так же увеличение доли дебиторской задолженности до 14,02 %. Снизилась доля основных средств с 33,04% до 26,97%.





Соотношение оборотных и внеоборотных активов на конец 2004 года составило 73% и 23%, а на конец 2005 года – 66% и 33% соответственно.

## Пассивы

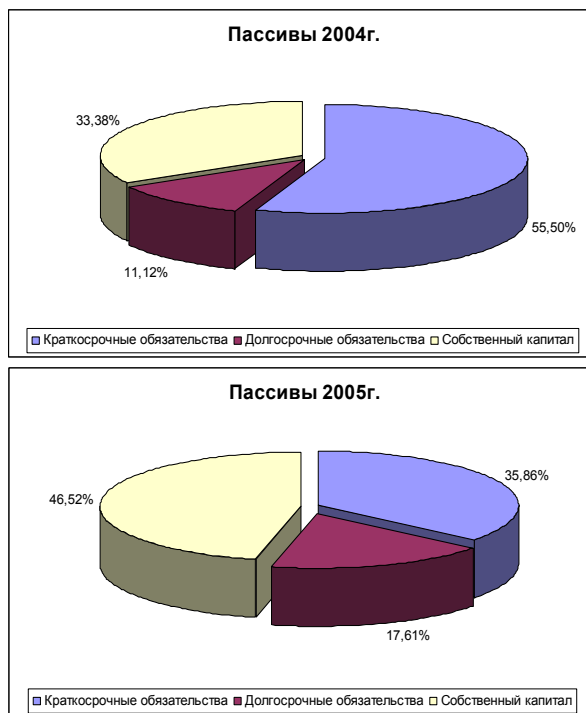
В пассивах баланса за отчетный год произошло снижение краткосрочных обязательств до 23581 тыс. долл. (-24%) в результате снижения кредиторской задолженности на 45%, увеличение долгосрочных обязательств – 11580 тыс. долл. (+87%) и собственного капитала – 30591 тыс. долл. (+64%) за счет увеличения нераспределенной прибыли на 67%.

Структура пассивов тыс. \$

Краткосрочные обязательства	2005 г.	2004 г.	Изменение
Кредиторская задолженность	16 048	29 245	-45%
Текущие обязательства по налогу на прибыль	186	20	830%
Кредиты и займы	7 274	1 661	338%
Резервы предстоящих расходов и платежей	73	61	20%
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>	<b>23 581</b>	<b>30 987</b>	<b>-24%</b>
Долгосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	64	177	-64%
Кредиты и займы	1 911	-	100%
Отложенные налоговые обязательства	9 605	6 032	59%
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>	<b>11 580</b>	<b>6 209</b>	<b>87%</b>
Капитал			
Собственный капитал и резервы, относимые на счет акционеров Компании			
Акционерный капитал	7	7	0%
Нераспределенная прибыль	29 876	17 915	67%
Доля меньшинства	708	717	-1%

<b>Итого капитала</b>	30 591	18 639	64%
-----------------------	--------	--------	-----

В структуре источников произошел положительный рост доли собственного капитала по отношению к заемным источникам: с 33,38% до 46,52%, что, безусловно, положительно отражается на финансовой устойчивости компании.



Показатели финансовой устойчивости отражают положительное увеличение доли собственного капитала в источниках финансирования, что отражает довольно высокую финансовую устойчивость компании. Коэффициент автономии, в результате увеличения собственного капитала показал положительную динамику.

Также положительно влияет на финансовую устойчивость сокращение краткосрочных обязательств за счет увеличения долгосрочных источников.

<b>Показатели финансовой устойчивости</b>	<b>2005 г.</b>	<b>2004 г.</b>
Собственный капитал/Валюта баланса (коэффициент автономии)	0,45	0,32
Заемные средства/Валюта баланса	0,53	0,67
Собственный капитал/Заемные средства	0,85	0,48
Долгосрочные обязательства/Заемные средства	0,33	0,17
Краткосрочные обязательства/Выручка	0,40	0,83
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами	0,34	-0,02
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,25	-0,01
Коэффициент маневренности	0,41	-0,03

За счет собственных источников компания финансирует 34% своих запасов и затрат. Показатель наличия собственных оборотных средств, необходимых для финансовой устойчивости предприятия равен 0,25. В наиболее ликвидные активы вложено 41% собственных средств.

Показатели ликвидности	2005 г.	2004 г.
Текущая ликвидность	2,04	1,21
Быстрая ликвидность	0,54	0,22
Абсолютная ликвидность	0,07	0,01

Обязательства компании в должной степени обеспечиваются текущими активами, о чем свидетельствует показатель текущей ликвидности. По сравнению с прошлым отчетным периодом значение коэффициента увеличилось в 1,7 раз. За счет наиболее ликвидных активов обеспеченно около 54% краткосрочной задолженности (+32% по сравнению с прошлым годом). За счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений «мгновенно» может быть погашено 7% краткосрочных обязательств.

## Доходы и расходы

На конец 2005 года выручка составила 58886 тыс. долл., что на 58 % больше чем по итогам 2004. Валовая прибыль увеличилась на 35% до 20032 тыс. долл. Чистая прибыль составила 11952 тыс. долл., что на 3573 тыс. долл. больше чем в 2004 году (+43%).

тыс.\$			
Основные операционные показатели	2005 г.	2004 г.	Изменение
Выручка	58 886	37 205	+58%
Валовая прибыль	20 032	14 845	+35%
Чистая прибыль	11 952	8 379	+43%

Такие результаты деятельности компании, качественно отразились на показателях эффективности использования капитала. Так коэффициенты оборачиваемости выросли на 23% в абсолютном выражении. Это показатели находятся на уровне среднеотраслевых значений.

Рентабельность активов прибавила в значении 3%. Рентабельность собственных средств напротив снизилась на 7%. Но тем ни менее оба показателя рентабельности находятся на высоком уровне по сравнению с другими строительными компаниями. Особо надо отметить высокое значение рентабельности собственных средств. Наряду с высокой долей собственного капитала в источниках финансирования и достаточно высоким значением рентабельности собственных средств, можно говорить об и использовании собственного капитала компании.

Показатели эффективности использования капитала	2005 г.	2004 г.
---	---------	---------

Коэффициент оборачиваемости активов	0,90	0,67
Коэффициент оборачиваемости	1,23	1
Рентабельность активов	0,18	0,15
Рентабельность собственных средств	0,40	0,47

### Прогноз финансового состояния Холдинга «М-Индустрия».

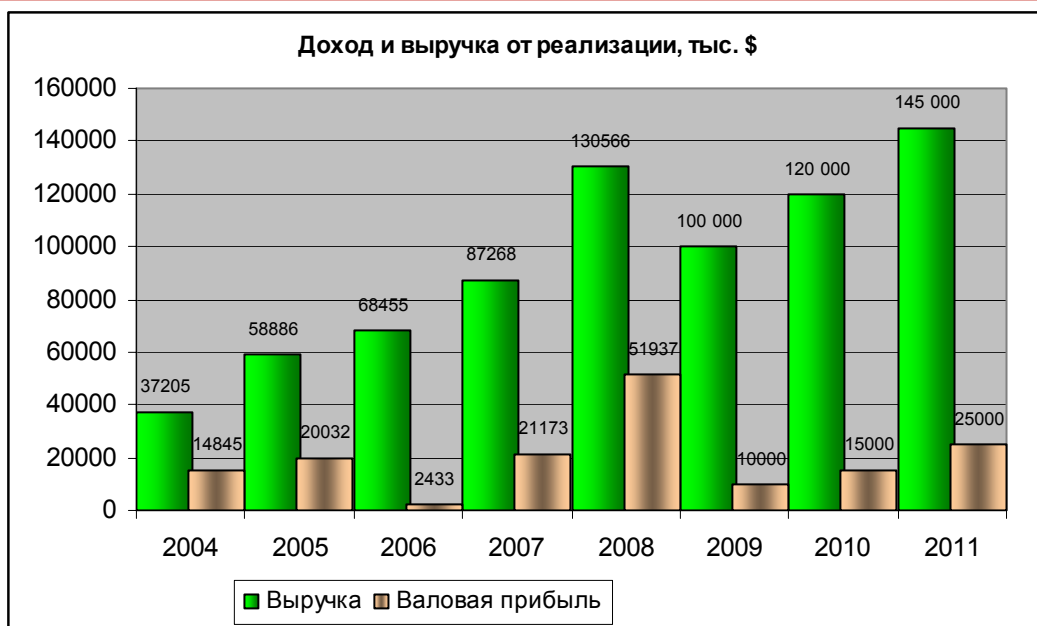
В Приложении приведен прогноз движения денежных средств холдинга за период с 2006 по 2011 год включительно. Прогноз движения денежных средств, строился по каждому инвестиционному проекту отдельно, с указанием доходов и затрат на основании следующих данных и предположений:

- Прогноз строился на основании технико-экономических показателей проектов в соответствии с инвестиционной программой предоставленной Холдингом «М-Индустрия».
- Прогноз составлен на основе текущей программы инвестирования, а так же с учетом того, что в прогнозируемом периоде будут разработаны и реализованы новые проекты.
- Прогноз составлен с учетом суммы облигационного займа, всех обязательных платежей по нему и с возможной офертой в размере 100% объема займа. Расчетная ставка купона принята равной 12%.
- В расчет включены планируемые доходы, а также бюджет развития дочерней компании «Стройдеталь».
- Финансовая деятельность компании прогнозировалась на основании графиков погашения существующих займов, считая, что в рассматриваемом периоде холдинг не будет привлекать новых кредитов.

Ниже представлена таблица доходов и затрат по реализации инвестиционных проектов в течение прогнозируемого периода, с годовой разбивкой, тыс. долл.

Показатель	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	Итого
Доход от реализации	68 455	87 268	130 566	100 000	120 000	145 000	651 289
Затраты на строительство	66 022	66 095	78 630	90 000	105 000	120 000	525 747
<b>Сальдо</b>	<b>2 433</b>	<b>21 173</b>	<b>51 937</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>	<b>25 000</b>	<b>125 542</b>

Таким образом, в течение 2006 - 2011 гг. общие доходы от реализации по всем инвестиционным проектам составят порядка 651 млн долл. В свою очередь инвестиционные затраты на строительство составят – 526 млн долл. Валовая прибыль – 126 млн долл.



Среднее значение рентабельности в прогнозируемом периоде равно 18%. Причем в 2009 году спад рентабельности в результате окончания строительства текущих проектов и значительных затрат на начальном этапе строительства новых.

Денежный поток – основной источник погашения обязательств. Ниже представлены денежные потоки нарастающим итогом в течение прогнозируемого периода с годовой разбивкой, тыс. долл.

ПОКАЗАТЕЛИ	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
<b>Остаток денежных средств на начало периода</b>	<b>0</b>	<b>24 301</b>	<b>702</b>	<b>83 721</b>	<b>87 826</b>	<b>96 930</b>
Выручка от реализации	68 455	87 268	130 566	100 000	120 000	145 000
Привлечение займов	36 630	-	36 630	-	-	-
Затраты на реализацию проектов	66 022	66 095	78 630	90 000	105 000	120 000
Бюджет развития "Стройдеталь"	1 169	755	-	-	-	-
Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами	2 483	694	1 151	1 500	1 500	1 500
Выплаты по кредитам	8 912	2 298	-	-	-	-
Погашение займа	-	36 630	-	-	-	36 630
Затраты по выплате купонов	2 198	4 396	4 396	4 396	4 396	2 198
<b>Остаток денежных средств на конец периода</b>	<b>24 301</b>	<b>702</b>	<b>83 721</b>	<b>87 826</b>	<b>96 930</b>	<b>81 602</b>

На всем протяжении прогнозируемого периода наблюдается устойчивый рост денежной массы. В 2007 году денежный поток нарастающим итогом составит приблизительно 37 млн долл., что достаточно для погашения облигационного займа, даже если все инвесторы предъявят облигации к погашению по оферте.

Денежный поток от финансовой деятельности включает в себя привлечение настоящего облигационного займа, выплат обязательных платежей по нему, возможное погашение по оферте всего объема займа, размещение на вторичном рынке выкупленных бумаг, погашение займа, а так же графиков погашения действующих кредитов (основная сумма и проценты). На конец 2007 года все кредиты будут полностью погашены. Причем, считаем, что холдинг не будет привлекать в прогнозируемом периоде новых кредитных ресурсов.

Без учета погашения облигационного займа по оферте денежный поток нарастающим итогом за рассматриваемый период составит 82 млн. долл., в 2007 году – 37 млн долл.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что холдинг «М-Индустрия» сможет выполнить свои обязательства по настоящему облигационному займу в полном объеме, в том числе и по досрочному погашению через год после размещения (3 квартал 2007 года), даже если все инвесторы предъявят облигации к погашению.

На конец 2011 года денежный поток составит 82 млн долл., что говорит о том, что выполнение обязательств по займу для холдинга не является напряженным и свободные денежные средства могут быть направлены на финансирование оборотного капитала.



Прогноз движения денежных средств, \$

\$=27,3  
руб.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Итого
1.	Остаток денежных средств на начало периода	0	24 300 617	701 605	83 721 477	87 825 873	96 930 269	
2.	Приход, всего, в том числе:	105 085 331	87 267 726	167 196 365	100 000 000	120 000 000	145 000 000	724 549 422
2.1.	поступление денежных средств в виде доходов от основной деятельности (выручка от реализации)	68 455 294	87 267 726	130 566 329	100 000 000	120 000 000	145 000 000	651 289 349
2.1.1.	Юго-Запад ("Южный каскад")	9 707 413	3834028	0	0	0	0	13 541 441
2.1.2.	"Ульянка" участок №3 ("Манхеттен")	6 363 854	100000	0	0	0	0	6 463 854
2.1.3.	Шувалово-Озерки 1,2 очереди	48 095 049	13092590	0	0	0	0	61 187 639
2.1.4.	"Ульянка" участок№1	2 260 846	0	0	0	0	0	2 260 846
2.1.5.	"Ульянка" участок№9	1 382 035	9075903	7233397	0	0	0	17 691 335
2.1.6.	"Суздаль-Хаус"	0	8648963	21859099	0	0	0	30 508 062
2.1.7.	"Дом у Дендрария" г.Сочи	0	0	40828012	0	0	0	40 828 012
2.1.8.	"Зеленый остров"	215 895	0	0	0	0	0	215 895
2.1.9.	Новые объекты	0	52000000	60000000	100 000 000	120 000 000	145 000 000	477 000 000
2.2.	Стройдеталь	430 202	516242	645821	0	0	0	1 592 265
2.3.	привлечение займов, финансирование и другие аналогичные поступления	36 630 037	0	36 630 036	0	0	0	73 260 073
2.4.	поступления в виде доходов от участия в других организациях, процентов, прочих операционных доходов	0	0	0	0	0	0	0
3.	Расход, всего, в том числе:	80 784 714	110 866 738	84 176 493	95 895 604	110 895 604	160 327 838	642 946 991
3.1.	Затраты на реализацию проектов	66 022 293	66 094 884	78 629 692	90 000 000	105 000 000	120 000 000	525 746 869
3.1.1.	Юго-Запад ("Южный каскад")	13 290 156	0	0	0	0	0	13 290 156
3.1.2.	"Ульянка" участок №3 ("Манхеттен")	3 906 987	2 339 902	0	0	0	0	6 246 889
3.1.3.	Шувалово-Озерки 1,2 очереди	35 486 058	29 481 511	3 415 436	0	0	0	68 383 005
3.1.4.	"Ульянка" участок№9	2 804 619	8 187 819	1 613 768	0	0	0	12 606 206
3.1.5.	"Суздаль-Хаус"	3 375 508	8 547 271	1 758 396	0	0	0	13 681 175
3.1.6.	"Дом у Дендрария" г.Сочи	4 758 213	10 538 381	1 842 092	0	0	0	17 138 686
3.1.7.	"Зеленый остров"	2 400 752	0	0	0	0	0	2 400 752
3.1.8.	Новые проекты	0	7 000 000	70 000 000	90 000 000	105 000 000	120 000 000	392 000 000
3.2.	бюджет развития "Стройдеталь"	1 169 320	754 668	0	0	0	0	1 923 988
3.3.	расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами	2 483 129	693 999	1 151 197	1 500 000	1 500 000	1 500 000	8 828 325
3.4.	выплаты по кредитам, в том числе:	8 912 170	2 297 547	0	0	0	0	11 209 717
	основной долг	7 765 568	2 014 651	0	0	0	0	9 780 219
	проценты	831 685	201 709	0	0	0	0	1 033 394
3.5.	погашение облигационного займа, оферта	0	36 630 036	0	0	0	36 630 036	73 260 072
3.6.	затраты по выплате купонов	2 197 802	4 395 604	4 395 604	4 395 604	4 395 604	2 197 802	21 978 020
4.	Остаток денежных средств на конец периода	24 300 617	701 605	83 721 477	87 825 873	96 930 269	81 602 431	

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

тыс. долларов США	Прим.	На 31 декабря 2005 года	На 31 декабря 2004 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Текущие активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	[1]	996	117
Краткосрочные инвестиции	[2]	627	175
Дебиторская задолженность	[3]	9,218	4,872
Запасы	[4]	35,269	30,692
Налог на добавленную стоимость	[5]	1,880	1,503
<b>Итого текущих активов</b>		47,990	37,359
<b>Внеоборотные активы</b>			
Прочие инвестиции	[6]	22	21
Гудвилл	[7]	6	6
Основные средства	[8]	17,734	18,449
<b>Итого внеоборотных активов</b>		17,762	18,476
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		65,752	55,835
<b>Обязательства</b>			
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиторская задолженность	[9]	16,048	29,245
Текущие обязательства по налогу на прибыль	[9]	186	20
Кредиты и займы	[9]	7,274	1,661
Резервы предстоящих расходов и платежей	[9]	73	61
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		23,581	30,987
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиторская задолженность	[9]	64	177
Кредиты и займы	[9]	1,911	-
Отложенные налоговые обязательства	[10]	9,605	6,032
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		11,580	6,209
<b>Капитал</b>			
<b>Собственный капитал и резервы, относимые на счет акционеров Компании</b>			
Акционерный капитал	[11]	7	7
Нераспределенная прибыль		29,876	17,915
<b>Доля меньшинства</b>		708	717
<b>Итого капитала</b>		30,591	18,639
<b>ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>		65,752	55,835

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ			
	Прим.	2005	2004
тыс. долларов США			
Выручка	[12]	58,886	37,205
Себестоимость проданной продукции	[12]	(38,854)	(22,360)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>20,032</b>	<b>14,845</b>
Административные расходы и расходы на сбыт		(3,798)	(3,748)
Прочие доходы – нетто	[13]	64	(21)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>16,298</b>	<b>11,076</b>
Расходы по выплате процентов		(605)	(212)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>15,693</b>	<b>10,864</b>
Расходы по налогу на прибыль	[10]	(3,741)	(2,485)
<b>Прибыль за год</b>		<b>11,952</b>	<b>8,379</b>
<b>Участие в прибыли</b>			
Доля акционеров Компании		11,961	8,387
Доля меньшинства		(9)	(8)
Базовая прибыль на акцию, приходящаяся за год на долю акционеров компании	[14]	24	17

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

### КОМПАНИЯ «М-ИНДУСТРИЯ»

**Нина Степанова**

Заместитель Генерального директора по экономике и финансам

Телефон: (812) 448-15-48

Email: n.stepanova@mindustry.ru

**Елена Кузнецова**

Финансовый директор

Телефон: (812) 448-15-48

Email: kuznetsova@m-industry.ru

**Александра Гольцман**

Начальник отдела по связям с инвесторами

Телефон: (812) 448-15-48

Email: ir@mindustry.ru

### ПЛАНЕТА КАПИТАЛ

**Павел Биленко**

Директор Департамента ценных бумаг

Телефон: (495) 737-09-08

Email: bilenko@plancap.ru

**Игорь Кухалашвили**

Директор Департамента инвестиционно-банковских операций

Телефон: (812) 327-37-17

Email: igor\_k@plancap.ru

**Айгуль Шайхутдинова**

Продажи российским клиентам

Телефон: (812) 710-34-42

Email: shaa@plancap.ru

**Александр Мирошниченко**

Аналитик

Телефон: (812) 710-34-42

Email: alexander@plancap.ru