



**ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЕМ
ООО «ЛСР-Инвест»
серии 02
3 000 000 000 рублей**

Информационный меморандум

Организаторы выпуска

ФК «УРАЛСИБ» и АБН АМРО Банк



Июль 2007

КРАТКИЙ ПОРТРЕТ ГРУППЫ ЛСР

Группа ЛСР (образована в 1993 г.) – это один из ведущих диверсифицированных строительных холдингов Северо-Западного региона. В деятельности Группы можно выделить два основных бизнес-блока – это 1) производство строительных материалов и оказание услуг предприятиям строительной отрасли (64% выручки)** и 2) девелопмент и строительство объектов недвижимости (35% выручки)**.

По итогам 2006 г. выручка Группы ЛСР составила 21 110,8 млн. руб. (+61%), EBITDA достигла 3 755,5 млрд. руб. (+94%). Активы на 31.12.2006 г. насчитывают 38 741,3 млн. руб. (+76%).

✓ Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило общий корпоративный рейтинг B1 и рейтинг вероятности дефолта B1 российской компании ОАО "Группа ЛСР". Прогноз по рейтингам - "стабильный".

✓ Высокая степень диверсификации бизнеса (по географическому признаку, по бизнес-направлениям, по проектам в сфере девелопмента) позволяет ЛСР минимизировать риски российского рынка недвижимости, а также создает высокие барьеры для входа в отрасль. Вертикально интегрированная структура бизнеса позволяет контролировать весь процесс создания стоимости.

✓ Участки под застройку, которыми располагает Группа ЛСР, по оценкам менеджмента Группы, позволяют построить приблизительно 5,5 млн. м² полезной площади жилой и коммерческой недвижимости. Они включают эксклюзивные площади в самом центре Санкт-Петербурга.

✓ Группа ЛСР поддерживает конструктивное взаимодействие и стабильные деловые контакты с Администрациями Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

✓ Группа ЛСР – одна из немногих компаний строительной отрасли Санкт-Петербурга, которые составляют консолидированную отчетность по МСФО. Аудитором компании является KPMG.

✓ Стремительный рост основных финансовых показателей: в 2006 г. выручка и EBITDA Группы выросли на 61% и 94%, соответственно. Активы за 2006 г. увеличились на 76%.

✓ Устойчивое финансовое состояние: по итогам 2006 г. показатель Чистый Долг/EBITDA составил 3,4; EBITDA/Чистые финансовые расходы – 4,3.

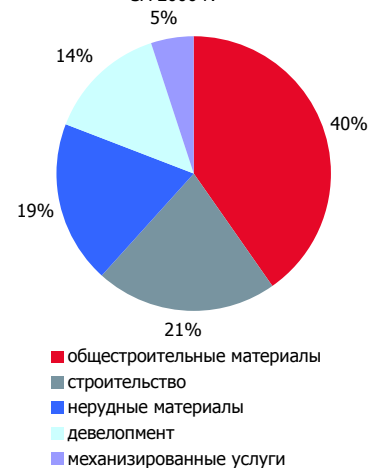
Показатели отчетности (млн. руб.)	2006	2005
Выручка	21 110,8	13 085,5
EBITDA*	3 755,5	1 933,4
EBIT	2 634,8	1 028,5
Чистые финансовые расходы	(875,8)	(647,1)
Чистая прибыль	1 100,9	263,2
Денежные средства и их эквиваленты	1 608,2	776,0
Долг	14 477,9	7 149,1
Чистый долг	12 869,7	6 373,1
Активы	38 741,3	22 012,7

Источник: данные консолидированной отчетности по МСФО

Расчетные показатели	2006	2005
Прирост выручки	61,0%	-
Рентабельность EBITDA	17,8%	14,8%
EBITDA/Чистые финансовые расходы	4,3	3,1
Чистый долг/EBITDA	3,4	3,3

Источник: расчеты Эмитента на основе данных консолидированной отчетности по МСФО

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ГРУППЫ ЛСР ЗА 2006 г.



Источник: расчеты Эмитента на основе данных консолидированной отчетности по МСФО (без учета элиминации межсегментных оборотов)

* - EBITDA за 2006 г. рассчитывается как результат по операционной деятельности за 2006г. (2 634,8 млн. руб.) плюс амортизация за 2006 г. (1 120,7 млн. руб.). EBITDA за 2005 г. рассчитывается как результат по операционной деятельности за 2005 г. (от продолжающейся деятельности в 2006 г.) - 1 028,4 млн. руб., плюс амортизация за 2005 г. (по продолжающейся деятельности в 2006 г.) - 905,0 млн. руб.

** - доли рассчитаны на основе данных консолидированной отчетности по МСФО без учета элиминации межсегментных оборотов

КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ ИЗ ИСТОРИИ ГРУППЫ ЛСР

История Группы ЛСР, одного из крупнейших на сегодня объединений предприятий строительного комплекса Северо-Запада России, насчитывает уже 14 лет.

- **1993 г.** – начало деятельности – приобретено предприятие по производству железобетонных изделий и металлоконструкций.
- **1994 г.** – выход на рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга.
- **1997 г.** – приобретены предприятия по добыче и переработке нерудных материалов (песок, гранитный щебень), производству строительных материалов (кирпич).
- **2001 г.** – приобретен крупнейший в Северо-Западном регионе производитель бетона и панелей для жилых домов.
- **2003 г.** – начало московских проектов в сфере девелопмента.
- **2004 г.** – запущена уникальная программа поставок товарного бетона и растворов, начались проекты по строительству коттеджных поселков.
- **2005 г.** – положено начало производству газобетона. Образован один из крупнейших в России заводов по производству кирпича путем объединения 3 кирпичных заводов Группы ЛСР.
- **2006 г.** – Группа ЛСР приобретает **Aeroc International** и **Aeroc AS** в Эстонии и **Aeroc Porobet SIA** в Латвии и создает газобетонный субхолдинг, являющийся одним из крупнейших производителей газобетона в России и Северной Европе.
- **2007 г.** – начало масштабных инвестиций в строительство цементного и кирпичного заводов.



ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

На сегодняшний день Группа ЛСР представлена более 90 юридическими лицами, которые объединены в бизнес-единицы. Каждая бизнес-единица включает в себя предприятия, занятые одним видом бизнеса и предприятия, выполняющие отдельные функции соответствующего бизнеса (например, производство, продажи и т.д.).

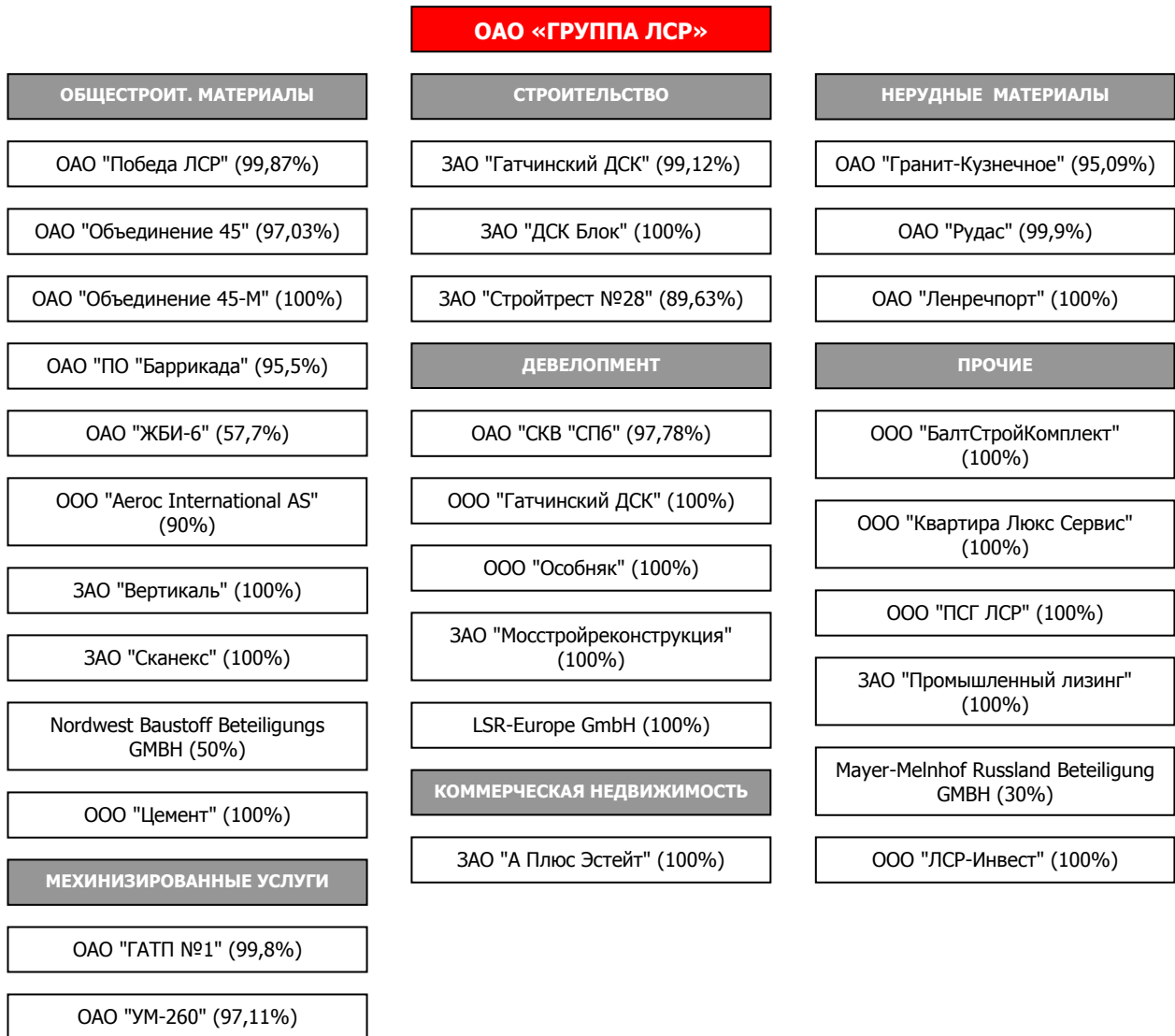
В свою очередь, все бизнес-единицы объединяются в операционные сегменты по принципу однородности бизнеса. По этим же сегментам составляется консолидированная отчетность. Всего в компании можно выделить 7 бизнес-блоков: Строительные материалы, Нерудные строительные материалы, Девелопмент, Строительство, Коммерческая недвижимость, Механизированные услуги, Прочие.

Организационно-правовая структура Группы представляет собой холдинг во главе с ОАО «Группа ЛСР», доля которой в уставных капиталах дочерних предприятий равна или стремится к 100%.

Являясь головной компанией холдинга, ОАО «Группа ЛСР» выполняет управляющую функцию, осуществляет стратегическое планирование, координацию и контроль.



ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ГРУППЫ ЛСР



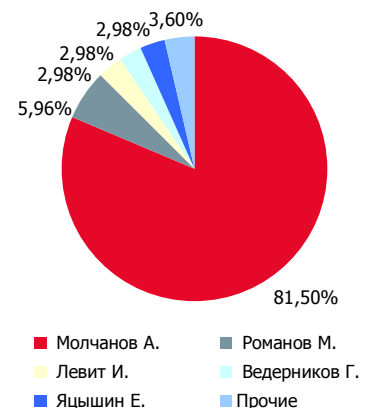
АКЦИОНЕРЫ И ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОЛОВНОЙ КОМПАНИИ

Уставный капитал ОАО «Группа ЛСР» распределен между 18 акционерами. Основным владельцем головной компании Группы является г-н Молчанов А.Ю. (81,5% уставного капитала), акции которого находятся в доверительном управлении. Доли в уставном капитале прочих участников, преимущественно директоров Группы ЛСР, не превышают 6%.

Органами управления ОАО «Группа ЛСР» в соответствии с его Уставом являются:

- Общее Собрание Акционеров;
- Совет Директоров;
- Единоличный Исполнительный Орган – Генеральный директор.

СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА ГРУППЫ ЛСР НА 01.07.2007 г.



Источник: Эмитент

КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МЕНЕДЖМЕНТЕ ГРУППЫ ЛСР

Левит Игорь (1971 г. р.) - Генеральный директор.

В Группе с 1994г. С 1995 по 1997 гг. - коммерческий директор АООТ «Завод Тэкон». С 1997 г. – коммерческий директор ОАО «Ленстройкерамика». С 1999 г. - генеральный директор ЗАО НПО «Керамика». С 2002 г. – вице-президент, с 2004 г. – первый вице-президент, с 2006 г. - Генеральный директор Группы ЛСР. Почетный строитель России.



Левит И.

Ведерников Георгий (1971 г. р.) - Управляющий директор, Строительные материалы и услуги.

В Группе с 1993г. С 1994 по 1996 гг. прошел путь от начальника отдела до генерального директора Строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга». С 1997 по 2001 гг. - генеральный директор АОЗТ «Ленстройкерамика». С 2001 г. – первый заместитель генерального директора ЗАО «Гатчинский ДСК». С 2002 г. – вице-президент Группы ЛСР. С 2006 г. - Управляющий директор, Строительные материалы и услуги. Почетный Строитель России.



Ведерников Г.

Яцышин Евгений (1970 г. р.) - Управляющий директор, Девелопмент и строительство.

В Группе с 1993г. С 1996 г. – генеральный директор ОАО «ГРСТ-6». В 1999 г. - генеральный директор ОАО «Ленстройреконструкция». С 2000 г. - генеральный директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». С 2002 г. – вице-президент Группы ЛСР. С 2003 по 2005 гг. занимал должность председателя комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга. С 2006г. - Управляющий директор, Девелопмент и строительство. Советник губернатора Санкт-Петербурга.



Яцышин Е.

Романов Михаил (1957 г. р.) - Управляющий директор, Новые проекты.

В Группе с 1993г. С 1993 г. – генеральный директор ОАО «Стройдеталь». С 2002 г. – вице-президент Группы ЛСР. С 2006г. - Управляющий директор, Новые проекты.



Романов М.

Богачев Георгий (1970 г. р.) – Управляющий директор, Коммерческая недвижимость.

В Группе с 1993г. С 1996 г. занимал руководящие должности в бизнес-блоках Девелопмент и Строительные материалы Группы ЛСР. С 2000 по 2002 гг. — генеральный директор ОАО «Гранит-Кузнечное». С 2002 г. — вице-президент Группы ЛСР. С 2006 г. — заместитель генерального директора Группы ЛСР. Почетный строитель России.



Богачев Г.

Туманова Елена (1958 г. р.) - Финансовый директор.

В Группе с 1993г. С 1996 по 1999 гг. – главный бухгалтер ОАО «Ленстройреконструкция». С 1999 г. – заместитель генерального директора по финансам ЗАО «НПО «Керамика». С 2002 г. – директор по финансам и экономике Группы ЛСР. С 2006 г. – финансовый директор Группы ЛСР. Входит в состав Аудиторской Палаты Санкт-Петербурга.



Туманова Е.

ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- На это бизнес-направление «Общестроительные материалы» приходится 40% выручки по МСФО (без учета элиминации межсегментных оборотов).
- Группа ЛСР занимает лидирующие позиции в Северо-Западном регионе по производству кирпича, бетона, железобетонных изделий, газобетона.
- Контроль всей цепочки создания стоимости, начиная от производства строительных материалов и заканчивая строительством недвижимости, обеспечивает ЛСР серьезные конкурентные преимущества.

Кирпич

Рынок кирпича сохраняет тенденцию умеренного роста. Группа ЛСР является одним из ведущих игроков на рынке кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В 2006 г. было произведено 256 млн. ед. кирпича. В планах ЛСР – техническое перевооружение заводов по производству кирпича. Кроме того, в 2009 г. Группа ЛСР планирует ввести в эксплуатацию новый кирпичный завод. Дальнейшее развитие Группа ЛСР видит в освоении новых рынков сбыта, в т.ч. московского.

Бетон

Рынок товарного бетона является локальным в связи с особенностями данного строительного материала (при перевозке на дальние расстояния бетон теряет свои свойства). Входящее в Группу ЛСР **ОАО «Объединение 45»** является одним из лидеров регионального рынка бетона. В 2006 г. Группой ЛСР было произведено 1 217 тыс. м³ бетона, что больше, чем в 2005 г., на 41%.

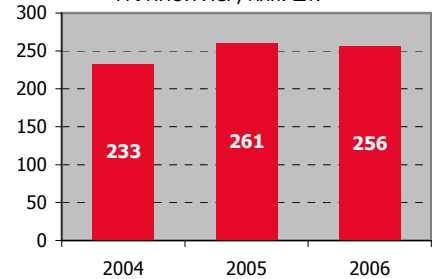
Железобетонные изделия (ЖБИ)

Рынок железобетонных изделий Санкт-Петербурга и Ленинградской области является локальным, заводы региона полностью обеспечивают потребности местного рынка. Направление ЖБИ в рамках Группы представляет **ОАО «ПО «Баррикада»** – один из крупнейших производителей сборных железобетонных и бетонных конструкций в Северо-Западном регионе. Номенклатура предприятия насчитывает около 4 000 наименований. В 2006 г. Группа ЛСР произвела 518 тыс. м³ ЖБИ.

Газобетон

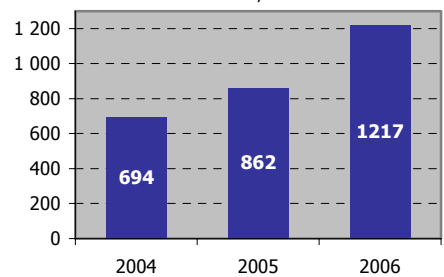
Группа ЛСР владеет заводами, производящими газобетон, в России (Санкт-Петербург), Эстонии и Латвии. Кроме того, продукция Компании экспортируется в Литву и страны Скандинавии. Все заводы компании оснащены самым современным и высокопроизводительным оборудованием. Продукция компании реализуется под широко известной торговой маркой **AEROC**, что обеспечивает лояльность потребителей. По итогам 2006 г. ЛСР произвела 525 тыс. м³ газобетона, что почти в 6 раз превышает уровень 2005 г. В 2007 г., когда новые заводы должны достигнуть своей проектной мощности, ожидается увеличение объемов производства.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА КИРПИЧА
ГРУППОЙ ЛСР, млн. шт.



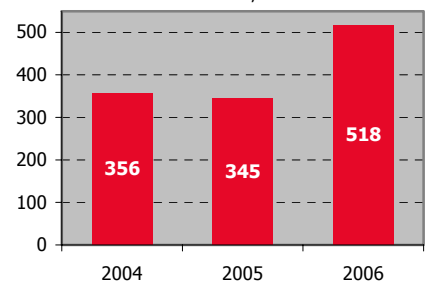
Источник: Эмитент

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА БЕТОНА
ГРУППОЙ ЛСР, тыс. м³



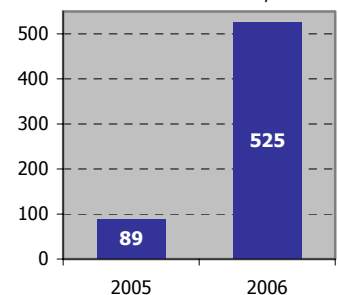
Источник: Эмитент

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ЖБИ
ГРУППОЙ ЛСР, тыс. м³



Источник: Эмитент

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА
ГАЗОБЕТОНА ГРУППОЙ ЛСР, тыс. м³



Источник: Эмитент

НЕРУДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- На бизнес-направление «Нерудные материалы» приходится до 19% выручки Группы ЛСР по МСФО (без учета элиминации межсегментных оборотов).
- Группа ЛСР занимает лидирующие позиции на рынках песка и гранитного щебня в Северо-Западном регионе России.
- Группа владеет стратегическими запасами сырья, достаточными для обеспечения деятельности на долгие годы.

Песок

Рынок песка Санкт-Петербурга и Ленинградской области является локальным. Входящий в Группу ЛСР **ОАО «Рудас»** является на сегодняшний день одним из лидеров рынка песка Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В 2006 г. ЛСР было отгружено 11,7 млн. м³ песка, что на 30% превышает прошлый год. В планах Группы ЛСР – разработка новых карьеров, внедрение новой технологии добычи песка, замена устаревшего оборудования, усовершенствование инфраструктуры.

Гранитный щебень:

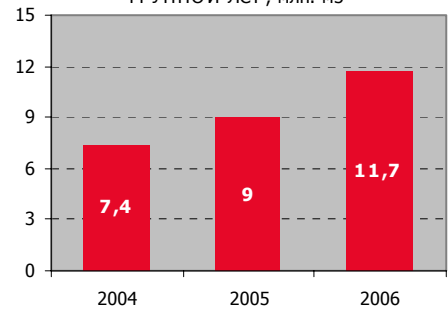
Основными категориями потребителей щебня являются заводы по производству ЖБИ и бетона, строительные и дорожно-строительные организации. В отличие от рынка песка, рынок щебня не является локальным. Входящее в Группу ЛСР **ОАО «Гранит-Кузнечное»** занимает лидирующие позиции на рынке щебня в Северо-Западном регионе. Основная деятельность предприятия связана с разработкой карьеров с месторождениями гранитов, добычей горной массы, с последующей её переработкой до товарной продукции и реализацией. В 2006 г. Группой ЛСР было отгружено 3,6 млн. м³ щебня. Кроме того, стратегия развития данного направления предусматривает выход на новые рынки сбыта и разработку новых месторождений.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО

- На бизнес-направление «Девелопмент и Строительство» приходится 35% выручки Группы ЛСР по МСФО (без учета элиминации межсегментных оборотов).
- Группа ЛСР занимает ведущие позиции в Северо-Западном регионе по строительству элитного и загородного жилья, а также лидирует на рынке панелей, используемых в строительстве.
- Группа ЛСР располагает значительными запасами площадей под застройку, которые, по оценкам менеджмента Группы, позволяют построить приблизительно 5,5 млн. м² полезной площади коммерческой и жилой недвижимости.

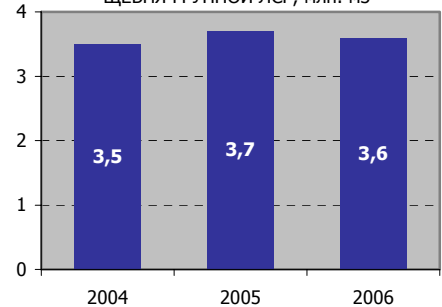
Санкт-Петербург с населением в 4,6 млн. человек представляет собой второй крупнейший строительный рынок в России. Его доля в совокупном объеме ввода жилья в РФ увеличилась с 2,5% в 1995 г. до 4,7% в 2006 г. (по данным Росстата). За последние годы объем рынка жилищного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области вырос с 1 647 тыс. м² в 2002 г. до 3 047 тыс. м² в 2006 г. (по данным Росстата). За 2002 – 2006 гг. цены на жилье на вторичном рынке Санкт-Петербурга увеличились в 5 раз, достигнув 2 466 долл./м². (по данным Бюллетени недвижимости). Число выданных ипотечных кредитов продемонстрировало стремительный рост: 2004 г. - 1 470, 2005 г. – 4 530, 2006 г. - более 11 000 объемом 0,7 млрд. долл. (по данным Санкт-

ДИНАМИКА ОТГРУЗКИ ПЕСКА
ГРУППОЙ ЛСР, млн. м³



Источник: Эмитент

ДИНАМИКА ОТГРУЗКИ ГРАНИТНОГО
ЩЕБНЯ ГРУППОЙ ЛСР, млн. м³



Источник: Эмитент

Петербургского ипотечного агентства).

Традиционно рынок недвижимости делится на 3 сегмента:

- элитное жилье;
- недвижимость бизнес-класса;
- недвижимость эконом-класса.

Группа ЛСР представлена во всех трех сегментах недвижимости.

Различие между сегментами проявляется как в качестве жилья, так и в уровне цен (по расчетам Эмитента на текущий момент: 5 962 долл. за м² для элитной недвижимости, 2 159 долл. за м² для жилья эконом-класса). Так, если уровень маржи для элитного жилья составляет порядка 60%, то уровень маржи для недвижимости эконом-класса почти вдвое меньше – 28%.

Элитная жилая недвижимость

ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» является одним из лидеров на рынке элитного домостроения Санкт-Петербурга. В 2006 г. Группа ЛСР сдала госкомиссии 42,8 тыс. м² объектов элитной недвижимости.

Жилье эконом-класса

Сегмент массового жилья, в основном, состоит из стандартизированных домов в низшем и среднем ценовом сегменте и исторически составляет большую часть жилищного домостроения в Санкт-Петербурге. Учитывая значительное число мелких игроков, структура рынка девелопмента в сегменте массового домостроения относительно нестабильна.

В 2006 г. **ООО «Гатчинский ДСК»** сдало госкомиссии 111,6 тыс. м² жилья эконом-класса.

Коммерческая недвижимость

Направление коммерческой недвижимости начало свое развитие в 2006 г. **ЗАО «А Плюс Эстейт»** занимается инвестированием в строительство офисов и бизнес-центров в Санкт-Петербурге, а также их управлением. На текущий момент в собственности Группы ЛСР находятся 3 бизнес-центра общей площадью 15 745 м².

Недвижимость в Москве

В 2001 г. для выхода на московский строительный рынок руководство Группы ЛСР приняло решение о создании нового предприятия – **ЗАО «Мосстройреконструкция»**. Основное направление деятельности ЗАО «Мосстройреконструкция» - строительство элитных жилых комплексов, а также жилья бизнес-класса и эконом-класса в престижных районах Москвы и Подмосковья.

Несмотря на достаточно жесткую конкуренцию, ЗАО «Мосстройреконструкция» за сравнительно небольшой для девелоперского бизнеса срок сумела выйти на Московский рынок и закрепиться на нем.

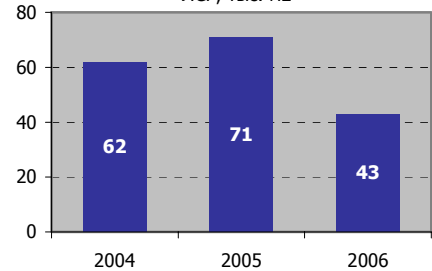
Загородная недвижимость

ООО «Особняк» занимает ведущее положение на рынке строительства элитных коттеджных поселков в пригороде Санкт-Петербурга.

Строительство

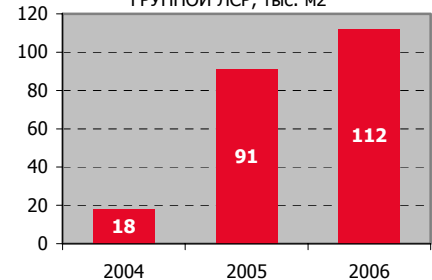
Группа ЛСР является ведущим производителем панелей, используемых для строительства жилой недвижимости, в Санкт-Петербурге и Ленинградской об-

ДИНАМИКА СДАЧИ ОБЪЕКТОВ
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГРУППОЙ
ЛСР, тыс. м²



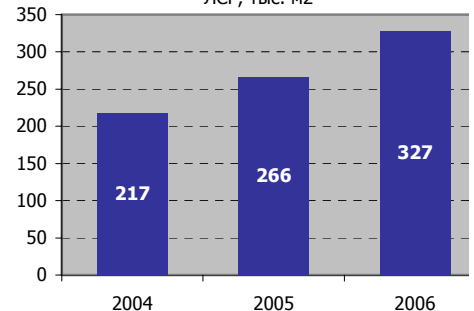
Источник: Эмитент

ДИНАМИКА СДАЧИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ-КЛАССА
ГРУППОЙ ЛСР, тыс. м²



Источник: Эмитент

ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА
КРУПНОПАНЕЛЬНОГО ЖИЛЬЯ ГРУППОЙ
ЛСР, тыс. м²



Источник: Эмитент

ласти. В 2006 г. **ЗАО «ДСК Блок»** и **ЗАО «Гатчинский ДСК»** совместно построили в общей сложности 327 тыс. м² крупнопанельного жилья. В планах ЛСР – расширение географии своего присутствия, в т.ч. выход на московский рынок, при сохранении лидерства в Санкт-Петербурге.

МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ УСЛУГИ

- Это направление бизнеса предоставляет услуги по грузоподъемным работам, в т.ч. сдает в аренду башенные краны и предоставляет услуги по комплексным перевозкам строительным компаниям Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- В 2006 г. выручка по механизированным услугам составила 5% от выручки Группы по МСФО (без учета элиминации межсегментных оборотов).
- Предоставление услуг удачно дополняет деятельность Группы ЛСР по производству строительных материалов.

Грузоподъемные работы

ОАО «Управление механизации №260» является ведущим предприятием Санкт-Петербурга в сфере механизации строительно-монтажных работ.

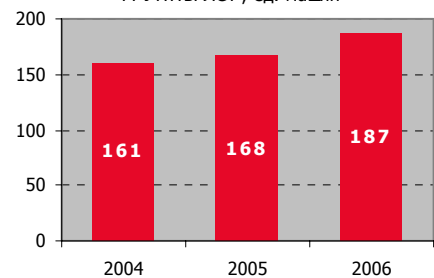
Предприятие располагает одним из крупнейших в городе парком башенных кранов. На конец 2006г. общий парк УМ-260 насчитывает 187 машин, в том числе 36 башенных кранов производства германской фирмы Liebherr. Группа ЛСР предоставляет полный комплекс услуг по аренде кранов и подъемников. Дополнительные услуги включают установку кранов, услуги по подъему, сборке подкрановых путей, проектирование. Одним из основных направлений развития предприятия является дальнейшее пополнение парка техники современными кранами и подъемниками ведущих мировых производителей.

Транспортные услуги

ОАО «Грузовое автотранспортное предприятие №1» является ведущим предприятием в Санкт-Петербурге в сфере комплексных строительных перевозок. Компания располагает полным спектром автотранспорта для комплексного обслуживания строительных проектов: шаландами, в том числе длинномерными, панелевозами, самосвалами, гидроманипуляторами, цементовозами, а также автомобилями для перевозки негабаритных по высоте, ширине и длине изделий. Крупных перевозчиков с сопоставимым с ГАТП-1 объемом и структурой автопарка на данный момент нет. Автопарк в настоящее время состоит из более чем 220 большегрузных автомобилей, что обеспечивает надежность и регулярность перевозок почти любого объема груза.

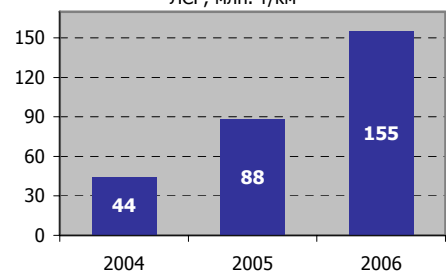
Основной целью компании является сохранение и укрепление лидирующей позиции на рынке автотранспорта строительных грузов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также выход на рынок Москвы и другие перспективные региональные рынки.

ДИНАМИКА ПАРКА ТЕХНИКИ
ГРУППЫ ЛСР, ед. машин



Источник: Эмитент

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ
ТРАНСПОРТОВКИ ГРУЗОВ ГРУППОЙ
ЛСР, млн. т/км



Источник: Эмитент

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА ГРУППЫ ЛСР

Направление бизнеса	Направление инвестиций	Ориентировочный срок реализации
Производство цемента	<ul style="list-style-type: none"> строительство завода по производству цемента мощностью 1,95 млн. тонн для собственных нужд 	2010
Производство кирпича	<ul style="list-style-type: none"> строительство нового завода в Ленинградской области с производственной мощностью 220 млн. кирпичей и с более низкими операционными расходами 	2009
Эксплуатация парка строительной техники	<ul style="list-style-type: none"> пополнение парка техники кранами, подъемниками, автокранами и прочими транспортными средствами и механизмами 	2007-2010
Производство бетона	<ul style="list-style-type: none"> наращивание производственных мощностей 	2007-2010
	<ul style="list-style-type: none"> увеличение эффективности производства 	
	<ul style="list-style-type: none"> повышение качества производимой продукции 	
Производство гранитного щебня	<ul style="list-style-type: none"> установка нового производственного оборудования, что позволит производить до 600 тыс. м³ щебня в год дополнительно 	2007-2010
	<ul style="list-style-type: none"> разработка месторождения «Заболотное» 	
Добыча песка	<ul style="list-style-type: none"> освоение новой технологии добычи песка 	2007-2010
	<ul style="list-style-type: none"> открытие новых карьеров, покупка земли 	
	<ul style="list-style-type: none"> модернизация и замена оборудования и транспортных средств 	
	<ul style="list-style-type: none"> создание соответствующей инфраструктуры 	
Производство газобетона	<ul style="list-style-type: none"> строительство новых заводов на Украине (мощность: 400 тыс. м³) и в Литве (мощность: 350 тыс. м³) 	2008-2009
	<ul style="list-style-type: none"> модернизация завода в Латвии 	2007
Производство железобетонных изделий	<ul style="list-style-type: none"> наращивание производственных мощностей 	2007-2010
	<ul style="list-style-type: none"> повышение качества производимой продукции 	
Производство панелей	<ul style="list-style-type: none"> модернизация производственных фондов 	2007-2010
Транспортные услуги	<ul style="list-style-type: none"> увеличение площадей гаражей 	2007-2010
	<ul style="list-style-type: none"> приобретение новых средств транспорта 	
	<ul style="list-style-type: none"> строительство техцентра 	

Источник: Эмитент

Ожидается, что до 2010 г. общий объем инвестиций по указанным выше направлениям составит порядка 1 200 – 1 600 млн. долларов США.

Основными направлениями использования средств, привлеченных в ходе облигационного займа, являются:

- 75% - рефинансирование,
- 25% - финансирование инвестиционных проектов.

ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ГРУППЫ ЛСР

Группа ЛСР готовит консолидированную отчетность в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) с 2005 г. В консолидированную отчетность включены дочерние общества ОАО «Группа ЛСР». Аудит отчетности проводит KPMG.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По итогам 2006 г. выручка Группы ЛСР составила 21 110,8 млн. руб., увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 61%. Эффективность деятельности Группы также существенно улучшилась: EBITDA* за 2006 г. вырос на 94% и достиг 3 755,5 млн. руб., чистая прибыль выросла более чем в 4 раза и составила 1 100,9 млн. руб. Компания увеличила рентабельность по всем показателям: валовая рентабельность за 2006 г. возросла с 28,4% до 34,7%, чистая рентабельность – с 2,0% до 5,2%, рентабельность EBITDA* – с 14,8% до 17,8%.

В структуре выручки по различным направлениям бизнеса Группы наибольший вес приходится на общестроительные материалы (40%), строительство (21%), нерудные строительные материалы (19%). На долю девелопмента пришлось 14% выручки. Механизированные услуги занимают 5% выручки.



Источник: расчеты Эмитента на основе данных консолидированной отчетности по МСФО (без учета элиминации межсегментных оборотов)

Показатели отчета о прибылях и убытках ОАО «Группа ЛСР»

Показатели (млн. руб., кроме расчетных)	2006	2005	Изменение
Выручка	21 110,8	13 085,5	61%
Себестоимость	(13 796,5)	(9 371,3)	47%
Валовая прибыль	7 314,3	3 714,2	97%
Операционные расходы (не включая амортизацию)	(3 558,8)	(1 780,8)	110%
EBITDA*	3 755,5	1 933,4	94%
Амортизация	(1 120,7)	(905,0)	24%
ЕБИТ	2 634,8	1 028,5	156%
Чистые финансовые расходы	(875,8)	(647,1)	35%
Прибыль до налогообложения	1 759,0	381,4	361%
Налоги	(658,0)	(118,2)	457%
Чистая прибыль	1 100,9	263,2	418%
<i>Валовая рентабельность</i>	<i>34,65%</i>	<i>28,38%</i>	
<i>Чистая рентабельность</i>	<i>5,21%</i>	<i>2,01%</i>	
<i>Рентабельность EBITDA</i>	<i>17,79%</i>	<i>14,78%</i>	
<i>EBITDA/Чистые финансовые расходы</i>	<i>4,3</i>	<i>3,1</i>	
<i>Чистый Долг/EBITDA</i>	<i>3,4</i>	<i>3,3</i>	

Источник: данные консолидированной отчетности по МСФО

* - EBITDA за 2006 г. рассчитывается как результат по операционной деятельности за 2006г. (2 634,8 млн. руб.) плюс амортизация за 2006 г. (1 120,7 млн. руб.). EBITDA за 2005 г. рассчитывается как результат по операционной деятельности за 2005 г. (от продолжающейся деятельности в 2006 г.) - 1 028,4 млн. руб., плюс амортизация за 2005 г. (по продолжающейся деятельности в 2006 г.) - 905,0 млн. руб.

БАЛАНС

Активы Группы ЛСР по итогам 2006 г. составили 38 741,3 млн. руб., превысив уровень 2005 г. на 76%.

Показатели баланса ОАО «Группа ЛСР»

Показатель отчетности (млн. руб.)	2006	2005	Изменение	Доля показателя в структуре активов, 2006г.
Внеоборотные активы, в т.ч.	13 416,5	8 665,8	55%	34,6%
- основные средства	10 621,1	8 121,5	31%	27,4%
- строящаяся инвестиционная собственность	496,9	178,0	179%	1,3%
- инвестиционная собственность	1046,7	-	-	2,7%
- нематериальные активы	575,9	24,3	2270%	1,5%
- прочие финансовые вложения	327,1	37,2	779%	0,8%
- отложенные налоговые активы	337,2	304,4	11%	0,9%
- прочие внеоборотные активы	11,7	0,5	2240%	0,0%
Оборотные активы, в т.ч.	25 324,8	13 346,9	90%	65,4%
- прочие финансовые вложения	800,4	574,7	39%	2,1%
- запасы	13 950,3	8 321,7	68%	36,0%
- дебиторская задолженность по налогу на прибыль	58,4	13,0	349%	0,2%
- дебиторская задолженность	8 836,5	3 661,4	141%	22,8%
- денежные средства и их эквиваленты	1 608,2	776,0	107%	4,2%
- активы для продажи	70,9	-	-	0,2%
АКТИВЫ ВСЕГО	38 741,3	22 012,7	76%	
Собственные средства, в т.ч.	5 139,7	3 015,0	70%	13,3%
- чистые активы, приходящиеся на долю акционеров	4 698,4	2 559,1	84%	12,2%
- доля меньшинства	441,2	455,9	-3%	1,1%
Долгосрочные обязательства, в т.ч.	9 673,9	2 247,1	331%	25,0%
- кредиты и займы	8 721,2	1500,6	481%	22,5%
- отложенные налоговые обязательства	939,7	743,5	26%	2,4%
- кредиторская задолженность	13,0	3,1	319%	0,0%
Краткосрочные обязательства, в т.ч.	23 927,7	16 750,6	43%	61,8%
- банковские овердрафты	25,9	9,5	173%	0,1%
- кредиты и займы	5 730,7	5 639,0	2%	14,8%
- задолженность по налогу на прибыль	81,7	78,4	4%	0,2%
- кредиторская задолженность	17 848,4	10 703,9	67%	46,1%
- резервы	213,0	319,7	-33%	0,5%
- обязательства для продажи	27,9	-	-	0,1%
ИТОГО ПАССИВЫ	38 741,3	22 012,7	76%	

Источник: данные консолидированной отчетности по МСФО

Активы ЛСР на 34,6% представлены внеоборотными активами и на 65,4% оборотными активами. Внеоборотные активы на 31.12.2006 г. составили 13 416,5 млн. руб. (+55%). Крупнейшей статьёй внеоборотных активов Группы ЛСР являются основные средства – 10 621,1 млн. руб. (27,4% активов). Оборотные активы на начало 2007 г. составили 25 324,8 млн. руб. (+90%). Наиболее значимыми статьями оборотных активов являются запасы – 13 950,3 млн. руб. (36% активов) и дебиторская задолженность – 8 836,5 млн. руб. (22,8% активов).

Финансирование роста активов происходило за счет всех источников: собственного капитала, краткосрочных и долгосрочных обязательств.

В структуре пассивов Группы ЛСР собственный капитал составляет 13%. В 2006 г. размер собственного капитала изменялся пропорционально объемам бизнеса – с 3 015 млн. руб. до 5 140 млн. руб. – поэтому его доля в структуре источников не изменилась. Обязательства на 71% представлены краткосрочными обязательствами (23 927,7 млн. руб.) и на 29% долгосрочными обязательствами (9 673,9 млн. руб.). За 2006 г. долгосрочные обязательства выросли в 3,3 раза, краткосрочные – на 43%. Важно отметить улучшение структуры финансового долга: доля долгосрочного долга выросла с 20% до 60%.

Финансовый долг Группы ЛСР составляет 14 477 млн. руб. или 37% пассивов. Размер кредитов составляет 61,6% кредитного лимита.

Структура задолженности ОАО «Группа ЛСР» на 01.05.2007 (млн. долл.)

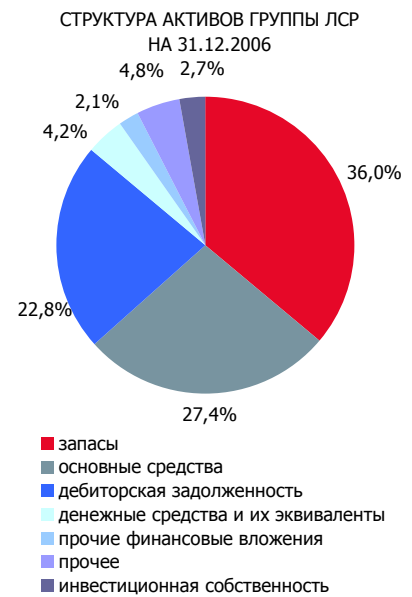
Банк	Кредитный лимит	Задолженность на 01.05.07г.	Неиспользованный остаток
Сбербанк	217,4	134,3	83,1
ПСБ	179,7	109,7	70
Банк Санкт-Петербурга	34,9	0,7	34,2
Промсвязьбанк	5,8	0	5,8
ВТБ	137,8	0	137,8
Raiffeisenbank	13,2	0	13,2
Deutsche Bank	194,1	194,1	0
EUROHYPO AG/Нуро-Alpe-Adria-Bank	34,4	20,9	13,5
SEB, Eesti Uhispank, Hansaanka, Maaelu, Endenamise Sihtasutus	29,8	27,4	2,4
Облигационные займы	116,5	107,1	9,4
ИТОГО	963,6	594,2	369,4

Источник: Эмитент

ГРУППА ЛСР НА РЫНКЕ ДОЛГОВОГО КАПИТАЛА

На сегодняшний день Группа ЛСР разместила 2 выпуска рублевых облигаций:

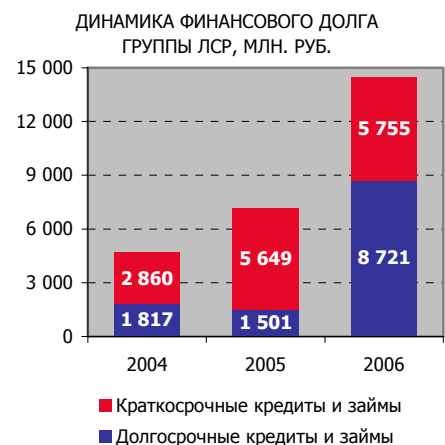
- Облигации на сумму 1 000 млн. руб. были выпущены ОАО «Группа ЛСР» в марте 2005 г. сроком на 3 года и будут погашены в марте 2008 г. Ставки 1, 2 купонов составили 14% годовых, 3-4 купонов – 11% годовых, 5-6 купон - 10% годовых.
- Облигации на сумму 2 000 млн. руб. были выпущены ООО «ЛСР-Инвест» в декабре 2006 г. и будут погашены через 3 года, в декабре 2009 г. 1 - 3 купоны составили 10,7% годовых.



Источник: расчеты Организатора на основе данных консолидированной отчетности по МСФО



Источник: расчеты Организатора на основе данных консолидированной отчетности по МСФО



Источник: расчеты Организатора на основе данных консолидированной отчетности по МСФО

Основные параметры выпуска

Эмитент	ООО «ЛСР-Инвест»
Поручители по займу	ОАО «Победа ЛСР» ОАО «Гранит-Кузнечное» ОАО «ПО «Баррикада» ОАО «СКВ СПб» ОАО «Ленречпорт» ОАО «Рудас» ЗАО «ДСК «Блок» ЗАО «Гатчинский ДСК» ОАО «Группа ЛСР»
Форма выпуска	Неконвертируемые документарные процентные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением
Серия	02
Государственный регистрационный номер выпуска	4-02-36148-R
Дата регистрации	29.05.2007
Номинальный объем выпуска	3 000 000 000 (Три миллиарда) рублей
Номинал одной облигации	1 000 (Одна тысяча) рублей
Срок обращения	4 года (1 456 дней)
Количество купонов	8
Купонный период	6 месяцев (1-й – 8-й купоны – 182 дня)
Ставка купона	Ставка 1-го купона определяется по итогам конкурса в день начала размещения выпуска. Одновременно с утверждением даты начала размещения Облигаций Эмитент может принять решение об установлении процентной ставки по второму купону и любому количеству следующих, идущих последовательно друг за другом купонов с неустановленной процентной ставкой, равной процентной ставке по первому купону. Ставка последующих купонов назначается Эмитентом не позднее чем за 15 дней до даты выплаты купона по последнему известному купону.
Приобретение облигаций по требованию владельцев с возможностью дальнейшего обращения (оферта)	Дата приобретения облигаций у их владельцев определяется уполномоченным органом Эмитента одновременно с установлением даты начала размещения и объявлением количества купонов, ставка которых будет равна первому купону. Цена: 100% от номинала Агент по приобретению: ООО «УРАЛСИБ Кэпитал»
Способ размещения	Открытая подписка на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», конкурс по определению процентной ставки 1-го купона
Цена размещения	100% от номинала
Обращение	ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» и внебиржевой рынок
Депозитарий	Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»
Организаторы выпуска	ФК «УРАЛСИБ», АБН АМРО Банк
Андеррайтер (продавец при размещении)	ООО «УРАЛСИБ Кэпитал»
Платежный агент	Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»

Финансовая корпорация «УРАЛСИБ»

119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8
Операции с долговыми инструментами
Тел. (495) 785-1208; факс (495) 785-1206
e-mail: fisales@uralsib.ru
www.uralsibcap.ru

АБН АМРО Банк

125009 Москва, Большая Никитская
17, стр.1
Глобальные Рынки
Тел. +7 495 642 8417; Факс + 7 495
931 9140
e-mail: ivan.shiyanov@ru.abnamro.com
www.abnamrobank.ru

ООО «ЛСР-Инвест»

190031, г. Санкт-Петербург,
ул. Казанская, д. 36
Тел., факс: (812) 312-30-69
e-mail: mail@lsrgroup.ru
www.lsrgroup.ru

О порядке использования информации

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

Данный меморандум не может рассматриваться в качестве средства побуждения к действиям любого характера с ценными бумагами Эмитента или компаний, которые упомянуты в настоящем документе. Основной целью Информационного меморандума является предоставление потенциальным инвесторам дополнительной информации об Эмитенте облигаций, Поручителях 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 выпуска.

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

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

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

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

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