

Облигационный заем



Организатор выпуска



ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Облигационный заем
ЗАО «СТРОЙИНДУСТРИЯ ПСК»

1 000 000 000 Рублей

май 2008

ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ОАО АКБ «СВЯЗЬ-БАНК» ВЫСТУПАЕТ ОРГАНИЗАТОРОМ ДЕБЮТНОГО ВЫПУСКА КОРПОРАТИВНЫХ РУБЛЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ ЗАО «СТРОЙИНДУСТРИЯ ПСК» НА ОБЩУЮ СУММУ 1 000 000 000 РУБЛЕЙ (№ 4-01-56268-Н). ЭМИТЕНТ ПОРУЧИЛ ОРГАНИЗАТОРУ ПОДГОТОВКУ ДАННОГО ИНФОРМАЦИОННОГО МЕМОРАНДУМА.

НАСТОЯЩИЙ МЕМОРАНДУМ НОСИТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ИНФОРМАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР И НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОКУМЕНТОМ ИЛИ ЧАСТЬЮ ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ В РЕГУЛИРУЮЩИЕ ИЛИ ИНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ РФ.

ЦЕЛЬ НАСТОЯЩЕГО ИНФОРМАЦИОННОГО МЕМОРАНДУМА – ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ИНВЕСТИТОРАМ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭМИТЕНТЕ ОБЛИГАЦИЙ И ДРУГИХ УЧАСТНИКАХ РАЗМЕЩЕНИЯ СВЕРХ НОРМАТИВНОГО ОБЪЕМА, ПРЕДУСМОТРЕННОГО РОССИЙСКИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ.

В ПЕРВОЙ ЧАСТИ МЕМОРАНДУМА СОДЕРЖИТСЯ ИНФОРМАЦИЯ, ОПИСЫВАЮЩАЯ ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ И СТРУКТУРУ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ. ВО ВТОРОЙ ЧАСТИ РАСКРЫТЫ ЦЕЛИ ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА. В ТРЕТЬЕЙ ЧАСТИ МЕМОРАНДУМА ПРЕДСТАВЛЕНА ИНФОРМАЦИЯ О ХОЛДИНГЕ «СТРОЙИНДУСТРИЯ». В ЧЕТВЕРТОЙ ЧАСТИ ДАНО ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ИНВЕСТИРОВАНИЕМ В ОБЛИГАЦИИ.

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В МЕМОРАНДУМЕ, ПРЕДОСТАВЛЕНА РУКОВОДСТВОМ ЭМИТЕНТА ЛИБО ВЗЯТА ИЗ ПУБЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ. ОРГАНИЗАТОР ИЛИ ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛИ ИЛИ ЛИЦА, АФФИЛИРОВАННЫЕ С НИМ И/ИЛИ С КОМПАНИЯМИ, ПРЕДОСТАВИВШИМИ ИНФОРМАЦИЮ, НЕ ПРОВОДИЛИ ПРОВЕРКУ ТОЧНОСТИ И ПОЛНОТЫ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В МЕМОРАНДУМЕ.

ОРГАНИЗАТОР ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ НЕ БЕРЕТ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО АНАЛИЗУ ФИНАНСОВОЙ И/ИЛИ ДРУГОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ. СОТРУДНИКИ ОРГАНИЗАТОРА НЕ УПОЛНОМОЧЕНЫ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ ИНФОРМАЦИЮ, ОТНОСЯЩУЮСЯ К ЭМИТЕНТУ И/ИЛИ ОБЛИГАЦИЯМ И НЕ СОДЕРЖАЩУЮСЯ В МЕМОРАНДУМЕ.

ДАТА, УКАЗАННАЯ НА ТИТУЛЬНОМ ЛИСТЕ МЕМОРАНДУМА, ЯВЛЯЕТСЯ ДАТОЙ ЕГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ШИРОКОМУ КРУГУ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ИНВЕСТИТОРОВ. ВПРОЧЕМ, ЭТО НЕ ОЗНАЧАЕТ, ЧТО ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В МЕМОРАНДУМЕ, ЯВЛЯЕТСЯ ПОЛНОЙ И/ИЛИ ТОЧНОЙ НА ЭТУ ДАТУ.

ПРИ АНАЛИЗЕ ИНФОРМАЦИИ ДАННОГО МЕМОРАНДУМА МЫ НАСТОЯТЕЛЬНО РЕКОМЕНДУЕМ КАЖДОМУ ПОТЕНЦИАЛЬНОМУ ИНВЕСТИТОРУ САМОСТОЯТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРОСПЕКТОМ ЭМИССИИ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ.

Оглавление

ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	2
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	4
1. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ВЫПУСКА	6
1.1. Параметры и условия размещения облигационного займа	6
1.2. Сведения об участниках размещения и обращения облигационного займа	7
2. ЦЕЛИ ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА	9
3. ХОЛДИНГ «СТРОЙИНДУСТРИЯ»	10
3.1. Управление	10
3.1.1. Стратегические цели и задачи	10
3.1.2. История создания и развития Холдинга «Стройиндустрия»	11
3.1.3. Структура Холдинга	12
3.1.4. Руководство и сотрудники	14
3.2. Позиции на рынке	16
3.2.1. Российский рынок промышленного строительства	16
3.2.2. Основные тенденции российского рынка промышленного строительства	18
3.2.3. Участники российского рынка промышленного строительства	18
3.2.4. Положение на рынке и конкурентные преимущества	19
3.3. Основные направления деятельности	20
3.3.1. Промышленное строительство	20
3.3.2. Выполненные проекты	22
3.3.3. Участие в проекте «Развитие АПК»	25
3.3.4. Производство стройматериалов	26
3.3.4.1. Производство сэндвич-панелей	26
3.3.4.2. Производство металлических конструкций	28
3.3.4.3. Производство бетонных щелевых полов	30
3.4. Инвестиции	31
3.5. Финансовое состояние Холдинга «Стройиндустрия»	32
4. ФАКТОРЫ РИСКА	36
ПРИЛОЖЕНИЕ	

Инвестиционное заключение

- Холдинг «Стройиндустрия» – одно из крупнейших строительных объединений в стране, обладающее значительным опытом строительства индустриальных объектов: в сельском хозяйстве и пищевой промышленности, машиностроении, в отрасли производства стройматериалов и логистики, фармацевтике – а также в области коммерческого и гражданского строительства.
- Структура собственности Холдинга «Стройиндустрия» концентрирована и прозрачна. Все компании Холдинга принадлежат Пилипенко Александру Николаевичу, занимающему должность Генерального директора ЗАО «Стройиндустрия ПСК». В состав Холдинга «Стройиндустрия» входят 6 предприятий, осуществляющих техническое проектирование, строительные-монтажные работы, логистику и сервисное обеспечение строительства, а также выпуск различных строительных материалов.
- История создания Холдинга «Стройиндустрия» берет свое начало в 1995 году. Вот уже более 12 лет Холдинг последовательно наращивает масштабы строительства: на сегодняшний день выполнено 40 строительных проектов общей площадью более 600 тыс. м², а в ближайшие два года предполагается сдать еще 21 проект суммарной площадью около 800 тыс. м².
- Холдинг «Стройиндустрия» обладает возможностью вести строительство на территории 14 областей страны, находящихся преимущественно в Европейской части России. Такой широкий географический охват стал возможным благодаря использованию 12 мобильных бетонных заводов и парка автотранспорта и строительной спецтехники, насчитывающего более 200 единиц.
- Холдинг «Стройиндустрия» активно участвует в реализации приоритетного национального проекта «Развитие агропромышленного комплекса». В рамках участия в реализации нацпроекта, Холдинг уже возвел более 20 индустриальных объектов сельскохозяйственного назначения. На сегодняшний день Холдинг ведет строительство 17 агропромышленных объектов общей площадью более 700 тыс. м². Общая контрактная стоимость по выполняемым проектам оценивается Холдингом на уровне 15 млрд. руб., при этом последний из строящихся объектов предполагается сдать в эксплуатацию в декабре 2009 года.
- Анализ данных консолидированной управленческой отчетности Холдинга «Стройиндустрия» за 2007 г. позволяет сделать вывод об активном росте основных финансовых показателей. Так, выручка Холдинга за 2007 г. составила 5 873 млн. руб. (+166% к 2006 г.), активы – 3 063 млн. руб. (+52% к 2006 г.), EBITDA – 261 млн. руб. (+125% к 2006 г.). По итогам 2007 года уровень долговой нагрузки Холдинга «Стройиндустрия» можно охарактеризовать как низкий: показатель «Выручка/Финансовый долг» составил 9,4х, показатель «Финансовый долг/EBITDA» – 2,4х, доля финансового долга в структуре пассивов – 20%.
- Эмитентом дебютного облигационного выпуска выступает ЗАО «Стройиндустрия ПСК» – ключевая компания Холдинга «Стройиндустрия». Поручителем по выпуску выступает ООО «Стимет» – входящее в структуру Холдинга производственное предприятие. Дебютный облигационный займ является первым этапом на пути формирования публичной кредитной истории Холдинга «Стройиндустрия».

Таблица 1. Основные финансовые показатели Холдинга «Стройиндустрия» (млн. руб.)

млн. USD	2006	2007
Выручка	2 207	5 873
EBITDA	116	261
Операционная прибыль	81	198
Чистая прибыль	43	73
Активы	2 019	3 063
Собственный капитал	41	109
Коэффициент автономии	0,02	0,04
Показатели рентабельности		
Рентабельность EBITDA, %	5,3	4,4
Операционная рентабельность, %	3,7	3,4
Рентабельность чистой прибыли, %	2,0	1,3
Рентабельность активов, %	2,1	2,4
Рентабельность собственного капитала, %	105,8	67,0
Показатели долговой нагрузки		
Финансовый долг, в том числе*	172	624
долгосрочный долг	0	55
краткосрочный долг	172	569
Выручка/Финансовый долг, х	12,9	9,4
Финансовый долг/EBITDA, х	1,5	2,4
EBITDA/Проценты к уплате, х	15,6	6,8
Финансовый долг/Пассивы	0,10	0,20
Показатели ликвидности		
Коэффициент текущей ликвидности	0,81	0,85
Коэффициент срочной ликвидности	0,38	0,57
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,05	0,06
Коэффициент покрытия долгосрочных активов	0,03	0,12
Показатели деловой активности		
Оборачиваемость активов, дн.	329	188
Оборачиваемость оборотного капитала, дн.	260	151
Оборачиваемость собственного капитала, дн.	7	7
Оборачиваемость запасов, дн.	147	53
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дн.	104	90
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дн.	295	143

*сумма всех платных обязательств

Источник: консолидированная управленческая отчетность Холдинга «Стройиндустрия», расчеты АКБ «Связь-Банк».

1. Основные условия выпуска

1.1. Параметры и условия размещения облигационного займа

ЭМИТЕНТ	ЗАО «СТРОЙИНДУСТРИЯ ПСК»
ПОРУЧИТЕЛИ	ООО «СТИМЕТ»
ВИД ЦЕННЫХ БУМАГ	Облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР	4-01-56268-Н
ДАТА РЕГИСТРАЦИИ	29 января 2008 г.
ДЕПОЗИТАРИЙ	НП «Национальный депозитарный центр»
ОРГАНИЗАТОР	ОАО АКБ «Связь-Банк»
ОБЪЕМ ЭМИССИИ	1 000 000 000 рублей
КОЛИЧЕСТВО ОБЛИГАЦИЙ	1 000 000 штук
НОМИНАЛ ОБЛИГАЦИИ	1 000 рублей
ЦЕНА РАЗМЕЩЕНИЯ	100% от номинала
ПЕРИОД РАЗМЕЩЕНИЯ	май-июнь 2008 г.
СРОК ОБРАЩЕНИЯ	1092 дня (3 года)
СПОСОБ РАЗМЕЩЕНИЯ	Открытая подписка на ФБ ММВБ, конкурс по определению ставки 1-ого купона
КУПОННЫЙ ПЕРИОД	182 дня (6 месяцев)
СТАВКА КУПОНА	1 купон - определяется на конкурсе, 2, 3 купон – равен 1 купону, 4, 5, 6 купоны – определяются Эмитентом
ДАТЫ ВЫПЛАТЫ КУПОНОВ	В 182-й, 364-й, 546-й, 728-й, 910-й, 1092-й день с даты начала размещения Облигаций
ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ЭМИТЕНТА ПО ВЫКУПУ ОБЛИГАЦИЙ	Через 1,5 года после начала размещения по цене 100% от номинала
УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ И ВЫПЛАТЫ ДОХОДОВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ	Погашение облигаций и выплата купонных доходов производятся Платежным агентом по поручению Эмитента в рублях в безналичном порядке
ПЛАТЕЖНЫЙ АГЕНТ	ОАО АКБ «Связь-Банк»

1.2. Сведения об участниках размещения и обращения облигационного займа

Сведения об эмитенте

Наименование	Закрытое акционерное общество «Промышленно-Строительная Компания СТРОЙИНДУСТРИЯ» Сокращенное фирменное наименование: ЗАО «СТРОЙИНДУСТРИЯ ПСК»
Сведения о государственной регистрации	Основной государственный регистрационный номер 1027719011429 от 23 октября 2002 года
ИНН	7719257897
Контакты	Российская Федерация, 111024, г. Москва, ул. 2-ая Кабельная, дом 2. Тел.: +7 (495) 646-01-10 Факс: +7 (495) 777-75-05 Адрес электронной почты: info@strinds.ru
Интернет-сайт	http://www.strinds.ru

Сведения об обеспечении

Лицо, предоставившее обеспечение	Общество с ограниченной ответственностью «СТИМЕТ» Сокращенное фирменное наименование: ООО «СТИМЕТ»
ИНН	4811007325
Способ обеспечения	Поручительство
Условия предоставления обеспечения	Поручитель и Эмитент несут солидарную ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по облигациям
Контакты	Российская Федерация, 399870, Липецкая область, пос. Лев Толстой, ул. Совхозная, д. 17. Тел.: +7 (495) 648-64-10 Тел./факс: +7 (47464) 2-11-31 Адрес электронной почты: info@stimet.ru
Интернет-сайт	http://www.stimet.ru

Сведения об организаторе, андеррайтере и платежном агенте

Наименование	«Межрегиональный коммерческий банк развития связи и информатики» (ОАО) Сокращенное фирменное наименование: ОАО АКБ «Связь-Банк» (ОАО)
ИНН	7710301140
КПП	774401001
ОКПО	09301192
Сведения о лицензиях	Лицензия на осуществление банковских операций № 1470 выдана Центральным Банком Российской Федерации 15 ноября 2002 года; Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 177-10824-001000 от 06.12.2007 г. (бессрочная); Лицензия на осуществление дилерской деятельности № 177-10820-010000 от 06.12.2007 г. (бессрочная); Лицензия на осуществление депозитарной деятельности № 177-10827-000100 от 06.12.2007 г. (бессрочная); Лицензия на осуществление брокерской деятельности № 177-10817-100000 от 06.12.2007 г. (бессрочная).
Контакты	Российская Федерация, 125375, г. Москва, ул. Тверская, д. 7 Тел.: +7 (495) 771-32-60 Факс: +7 (495) 975-24-66 Адрес электронной почты: sviaz-bank@sviaz-bank.ru
Интернет-сайт	http://www.sviaz-bank.ru

Сведения о депозитарии

Наименование	Некоммерческое партнерство «Национальный Депозитарный Центр» Сокращенное наименование: НДЦ
Сведения о лицензии	Лицензия на осуществление депозитарной деятельности № 177-03431-000100 от 4.12.2000 г. (бессрочная).
ИНН	7706131216
КПП	770301001
Контакты	Российская Федерация, 105062, г. Москва, ул. Машкова, д. 13, стр. 1 Тел.: +7(495) 234-42-80 Факс: +7(495) 956-09-38 Адрес электронной почты: info@ndc.ru
Интернет-сайт	http://www.ndc.ru

Сведения о торговой площадке

Наименование	Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» Сокращенное фирменное наименование: ЗАО «ФБ ММВБ»
Сведения о лицензии	Лицензия фондовой биржи № 077-10489-000001 от 23.08.2007 г. (бессрочная).
ИНН	7702077840
КПП	774801001
Контакты	Российская Федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13, стр. 1 Тел.: +7 (495) 234-48-11 Факс: +7 (495) 705-96-22
Интернет-сайт	http://www.micex.ru

2. Цели облигационного займа

Средства, полученные от размещения дебютного облигационного займа Холдинга «Стройиндустрия», будут направлены на решение двух основных стратегических задач:

- Пополнение оборотных средств ЗАО «Стройиндустрия ПСК»;
- Приобретение производственного оборудования для входящих в Холдинг заводов, осуществляющих выпуск стройматериалов.

Таблица 2. Направления использования средств облигационного займа

Компания	Направление инвестиций	Объем инвестиций, млн. руб.
ЗАО «Стройиндустрия ПСК»	Пополнение оборотных средств	435
ООО «Стимет»	Приобретение оборудования для производства минеральной ваты	250
ООО «Орловский Завод Металлоконструкций»	Приобретение оборудования для производства сложных строительных металлоконструкций	250
ООО «ПромСтройКонструкция»	Увеличение производственных мощностей по выпуску бетонно-щелевых плит	65

Источник: Холдинг «Стройиндустрия»

Использование средств облигационного займа позволит Холдингу «Стройиндустрия» существенно расширить масштаб предоставляемых строительных услуг, а также увеличить эффективность использования собственной производственной базы в регионах РФ, что в итоге позволит повысить эффективность работы Холдинга в целом.

Подробная информация об инвестиционной программе Холдинга «Стройиндустрия» представлена в разделе «Инвестиции» Главы 3 настоящего информационного меморандума.

3. Холдинг «Стройиндустрия»

3.1. Управление

3.1.1. Стратегические цели и задачи

Холдинг «Стройиндустрия» представляет собой одно из крупнейших в России строительных объединений, в состав которого, наряду с проектно-строительными и сервисной организациями, входят предприятия, осуществляющие выпуск различных стройматериалов. Ключевое предприятие Холдинга – ЗАО «Стройиндустрия ПСК» – обладает многолетним опытом в проектировании и строительстве промышленных и индустриальных объектов, монтаже технологического оборудования. Используя инновационные подходы и новейшие технологии, ЗАО «Стройиндустрия ПСК» успешно реализует проекты в строительстве объектов сельскохозяйственной и пищевой промышленности, машиностроения, производства стройматериалов, логистики, фармацевтики, а также в области коммерческого и гражданского строительства.

Стратегия развития Холдинга «Стройиндустрия» ориентирована, в первую очередь, на максимально полную реализацию собственной инвестиционной программы, поскольку ее выполнение позволит существенно повысить эффективность деятельности Холдинга в целом.

Основная цель, которую в рамках реализации стратегии развития ставит перед собой руководство Холдинга – это создание высокоэффективного бизнеса, позволяющего полностью использовать инновационный потенциал строительной отрасли. Достижению поставленной цели будет способствовать решение следующих приоритетных задач:

- Достижение высокой финансово-хозяйственной автономии каждой отдельно взятой организации в структуре Холдинга при следовании общей для всех стратегии развития.
- Развитие собственного производства стройматериалов за счет повышения мощности существующих производственных линий и создания новых производств.
- Увеличение масштаба оказываемых строительных услуг и повышение эффективности основного – строительного – направления деятельности.
- Постепенный отказ от экстенсивного пути развития (наращение клиентской базы) в пользу более интенсивного и комплексного взаимодействия с накопленной клиентской базой.

Действующими принципами, на основе которых строится работа Холдинга «Стройиндустрия» и которые обуславливают подходы к решению любых задач, выступают:

Целостность

Целостное понимание реализации проекта подразумевает начало работ с нуля и завершение работ сдачей объекта в эксплуатацию и включает полный набор услуг: проектирование, строительство, устройство внешнего и внутреннего инженерного обеспечения, монтаж технологического оборудования, пусконаладочные работы.

Полнота

Принцип полноты ведения строительного бизнеса выражается в умении формировать и поддерживать доверительные отношения с заказчиком строительства и поставщиком технологического оборудования, взаимодействовать с государственными инспектирующими и контролирующими структурами.

Существенность

Признание существенности каждого этапа в подготовке, текущем выполнении и сдаче работ означает исключение приоритетной оценки того или иного этапа строительства. Подход «мелочей нет» и приравнивание значимости этапов дает гарантированное качество производственного процесса каждой стадии строительства и аккумулирует в итоге суммарное положительное качество построенного объекта в целом.

Разумные риски

Принятие на себя рисков в выборе наиболее эффективных технологий – это допустимый частичный перехват инициативы во взаимоотношениях с заказчиком. Подобный подход повышает качество выполнения проекта и свидетельствует о профессионализме, который позволяет делать правильный выбор при решении поставленных задач, расширяет возможности и снимает барьеры при освоении новейших строительных, проектных и смежных технологий.

Результативность

Ориентация работы на конечный результат определяет имидж компании как высокопрофессионального подрядчика, надежного партнера, специалиста в строительных, проектных и монтажных технологиях.

3.1.2. История создания и развития Холдинга «Стройиндустрия»

1995–1997 Создана первая компания, положившая начало будущему Холдингу «Стройиндустрия». Компания начала свою деятельность с оказания подрядных ремонтно-строительных услуг на территории Москвы и Московской области.

1998–2001 Созданная в 1995 г. компания преобразуется в ЗАО «Стройиндустрия ПСК» с центральным офисом в Москве. Происходит постепенное увеличение объемов выполняемых строительно-монтажных работ и расширение сферы деятельности.

2002 ЗАО «Стройиндустрия ПСК» образует дочернюю компанию – ЗАО «ПСК Московская» (г. Домодедово Московской области). Сфера деятельности ЗАО «ПСК Московская» охватывает реконструкцию и строительство производственных объектов в Московской области.

2003–2004 В рамках Холдинга «Стройиндустрия» организована первая производственная база на территории г. Москвы, включающая склад и механическую мастерскую, где было запущено производство простейших металлических изделий и конструкций, необходимых для выполнения строительно-монтажных работ на возводимых Холдингом объектах.

2005 Ключевая компания Холдинга, ЗАО «Стройиндустрия ПСК», открывает филиал в г. Санкт-Петербург. К компетенции филиала отнесено проектирование и строительство объектов производственного назначения в Северо-Западном регионе РФ. В это же время в структуру Холдинга включается ООО «Стимет», представляющее собой расположенный в Липецкой области завод по производству ограждающих конструкций.

2006 Холдинг «Стройиндустрия» создает производственные базы на территории Липецкой и Белгородской областей, которые обеспечивают строительство крупных агропромышленных объектов в данных регионах. В это же время в структуру Холдинга включается ООО «ПромСтройКонструкция», расположенное в Орловской области предприятие, производящее бетонные щелевые полы для животноводческих комплексов. Также, в рамках Холдинга создается ООО «Управление механизации 1», которому передаются функции по управлению парком автотранспорта и строительной техники Холдинга.

2007 В состав Холдинга «Стройиндустрия» входит ООО «Орловский Завод Металлоконструкций», представляющее собой расположенное в г. Орел предприятие по производству сложных строительных металлических конструкций.

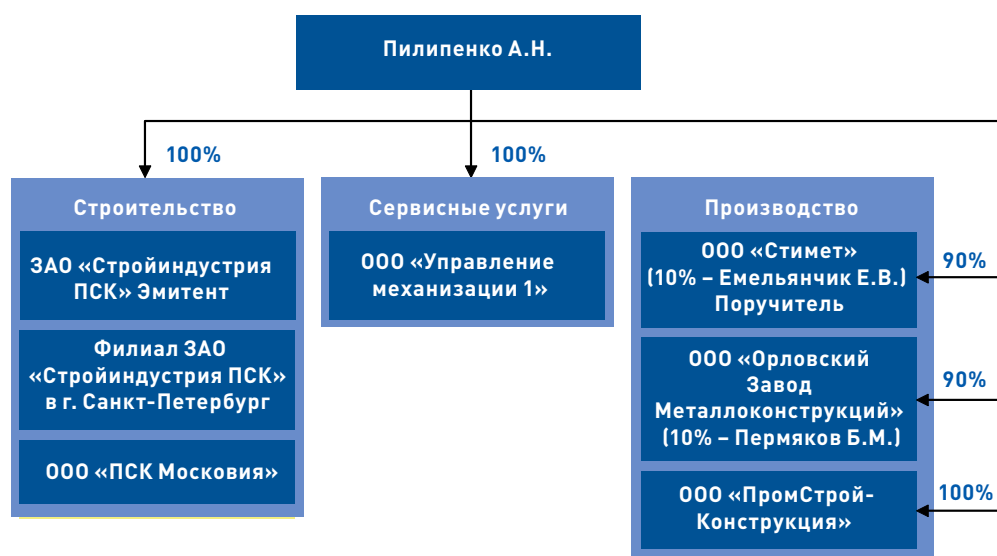
2008 В рамках Холдинга идет процесс создания компании (ООО «ПСК Бетон»), которая будет осуществлять деятельность по управлению 12 собственными мобильными бетонными заводами и обеспечению бетоном строительных площадок Холдинга по всей стране.

3.1.3. Структура Холдинга

К настоящему моменту завершен процесс реорганизации структуры собственности Холдинга «Стройиндустрия», в результате которого владение всеми предприятиями Холдинга перешло к Пилипенко Александру Николаевичу, занимающему должность Генерального директора ЗАО «Стройиндустрия ПСК».

В состав Холдинга входят различные компании, осуществляющие техническое проектирование, строительные и монтажные работы, логистику и сервисное обеспечение строительного процесса, а также производство необходимых строительных материалов.

Схема 1. Структура собственности Холдинга «Стройиндустрия» на 12.05.2008 г.



Строительство

Строительное направление деятельности Холдинга «Стройиндустрия», являющееся для него основным, представлено 2-мя компаниями, действующими на рынке промышленного и индустриального строительства.

ЗАО «Стройиндустрия ПСК» – ключевое предприятие Холдинга, осуществляющее проектирование и строительство промышленно-индустриальных объектов и монтаж технологического оборудования. Компания ведет большую часть инвестиционно-строительных проектов Холдинга, число которых к настоящему моменту составляет более 20. ЗАО «Стройиндустрия ПСК» выступает в качестве Эмитента данного облигационного займа. Филиал ЗАО «Стройиндустрия ПСК» в г. Санкт-Петербург – генподрядная организация, осуществляющая проектирование и строительство объектов производственного назначения в Северо-Западном регионе РФ.

ЗАО «ПСК Московская» – субподрядная организация, специализирующаяся на строительных и отделочных работах. Компания является субподрядчиком большинства строительных проектов Холдинга, выполняемых в Московской области.

Сервисные услуги

В рамках Холдинга «Стройиндустрия» функции сервисного обеспечения строительства выполняет ООО «Управление механизации 1». Компания управляет парком автомобильной и строительной спецтехники Холдинга, выступая его основным балансодержателем. Помимо обеспечения собственных проектов Холдинга, компания также оказывает логистические услуги и предоставляет технику в аренду сторонним организациям.

Производство

В настоящее время в состав Холдинга «Стройиндустрия» входят следующие предприятия, осуществляющие выпуск различных строительных материалов: ООО «Стимет», ООО «ОЗМК» и ООО «ПромСтройКонструкция». Данные предприятия обеспечивают стройматериалами строительные компании Холдинга, а также поставляют свою продукцию покупателям в Орловской, Липецкой и соседних областях.

ООО «Стимет» – производственное предприятие, располагающееся в свободной экономической зоне Липецкой области. Основу выпуска предприятия составляют сэндвич-панели, помимо них предприятие производит витражи, окна и двери из алюминиевого и ПВХ профиля. ООО «Стимет» выступает в качестве Поручителя по данному облигационному займу.

ООО «Орловский Завод Металлоконструкций» – производственное предприятие, представляющее собой завод по производству сложных строительных металлоконструкций и узлов, широко используемых при строительстве.

ООО «ПромСтройКонструкция» – производственное предприятие, расположенное в Орловской области. Предприятие изготавливает бетонно-щелевые плиты, используемые при строительстве животноводческих комплексов.

3.1.4. Руководство и сотрудники

Главная ценность Холдинга «Стройиндустрия» – это его сотрудники. За 12 лет успешной работы в строительной отрасли Холдингу «Стройиндустрия» удалось объединить команду профессионалов, обладающих обширным опытом работы на рынке промышленного и индустриального строительства, хорошо знакомых с особенностями отрасли производства стройматериалов.

Общая численность сотрудников Холдинга на сегодняшний день составляет более 5 тыс. человек. Эффективная деятельность, с учетом столь значительного числа сотрудников, обеспечивается за счет наличия четко отлаженных механизмов взаимодействия структурных подразделений, как в рамках отдельных компаний, так и между компаниями Холдинга.

Кадровые службы Холдинга уделяют особое внимание работе с персоналом, а кадровая политика предусматривает обязательную стажировку новых сотрудников с целью повышения их профессиональных навыков.

Холдинг «Стройиндустрия» стремится выстраивать партнерские отношения со всеми своими сотрудниками. Кадровая политика Холдинга в своей основе содержит, с одной стороны, принцип солидарной ответственности за коллективные результаты, и, в то же время, предполагает разделить с Холдингом его успехи и получить соответствующую отдачу, что находит свое отражение в существовании премиальных выплат на основе оценки результатов работы.

Управление Холдингом «Стройиндустрия» осуществляют следующие руководители:

Таблица 3. Состав руководства Холдинга «Стройиндустрия»

ФИО	ПОЗИЦИЯ	ОПЫТ РАБОТЫ В ХОЛДИНГЕ
Пилипенко Александр Николаевич	Генеральный директор ЗАО «Стройиндустрия ПСК»	1995 г. – настоящее время
Карпов Георгий Владимирович	Зам. генерального директора ЗАО «Стройиндустрия ПСК»	1995 г. – настоящее время
Гаврильченко Константин Сергеевич	Зам. генерального директора ЗАО «Стройиндустрия ПСК»	1995 г. – настоящее время
Рукавицын Владимир Михайлович	Генеральный директор ЗАО «ПСК Московская»	1995 г. – настоящее время
Емельянич Евгений Викторович	Исполнительный директор ООО «Стимет»	2006 г. – настоящее время
Пермяков Борис Михайлович	Исполнительный директор ООО «ОЗМК»	2003 г. – настоящее время
Анохин Игорь Николаевич	Исполнительный директор ООО «ПромСтройКонструкция»	2004 г. – настоящее время
Бобров Виталий Алексеевич	Исполнительный директор ООО «УМ - 1»	1999 г. – настоящее время

Источник: Холдинг «Стройиндустрия»

Пилипенко Александр Николаевич.

Генеральный директор ЗАО «Стройиндустрия ПСК»

Родился в 1974 году. Выпускник Московского физико-технического института. В 1995 году создал компанию, положившую начало всему Холдингу «Стройиндустрия». Является Генеральным директором основной компании Холдинга – ЗАО «Стройиндустрия ПСК» – с момента ее создания в 1998 г. К компетенции г-на Пилипенко относятся стратегическое планирование и общее управление Холдингом.

Карпов Георгий Владимирович.

Заместитель генерального директора ЗАО «Стройиндустрия ПСК»

Родился в 1972 году. Выпускник Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова. Является одним из основателей Холдинга. Занимает должность Заместителя генерального директора основной компании Холдинга – ЗАО «Стройиндустрия ПСК» – с момента ее создания в 1998 г. К компетенции г-на Карпова относятся стратегическое планирование и разработка финансовой политики Холдинга.

Гаврильченко Константин Сергеевич.

Заместитель генерального директора ЗАО «Стройиндустрия ПСК»

Родился в 1972 году. Выпускник Московского физико-технического института. Является одним из основателей Холдинга. Занимает должность Заместителя генерального директора основной компании Холдинга – ЗАО «Стройиндустрия ПСК» – с момента ее создания в 1998 г. К компетенции г-на Гаврильченко относятся стратегическое планирование и разработка коммерческой политики Холдинга.

Рукавицын Владимир Михайлович.

Генеральный директор ЗАО «ПСК Московия»

Родился в 1976 году. Выпускник Московского физико-технического института. Является одним из основателей Холдинга. С 2002 года возглавляет дочернюю строительно-подрядную компанию Холдинга – ЗАО «ПСК Московия».

Емельянчик Евгений Викторович.

Исполнительный директор ООО «Стимет»

Родился в 1970 году. Выпускник Ленинградского института авиационного приборостроения. С февраля 2006 года занимает должность Исполнительного директора завода по производству ограждающих конструкций – ООО «Стимет». Г-н Емельянчик осуществляет общее управление производством и определяет стратегию развития компании.

Пермяков Борис Михайлович.

Исполнительный директор ООО «ОЗМК»

Родился в 1948 году. Выпускник Кузбасского политехнического института. Работает в структуре Холдинга с 2003 года. С июля 2007 года возглавляет ООО «Орловский Завод Металлоконструкций». Г-н Пермяков определяет стратегию развития, финансовую и коммерческую политику компании.

Анохин Игорь Николаевич.

Исполнительный директор ООО «ПромСтройКонструкция»

Родился в 1967 году. Выпускник Курского политехнического института. Работу в структуре Холдинга начал в 2004 года, заняв должность начальника производственной базы в Орловской области. С 2007 года является Исполнительным директором завода по производству щелевых полов – ООО «ПромСтройКонструкция». Г-н Анохин осуществляет общее управление производством.

Бобров Виталий Александрович.

Исполнительный директор ООО «УМ - 1»

Родился в 1975 году. Выпускник Московского государственного технического университета им. Н.Э. Баумана. В 1999 году начал работать в транспортном отделе ЗАО «Стройиндустрия ПСК». С октября 2006 года назначен Исполнительным директором ООО «Управление механизации 1». К компетенции г-на Боброва относится определение стратегии развития и коммерческой политики компании.

3.2. Позиции на рынке

3.2.1. Российский рынок промышленного строительства

На сегодняшний день рынок промышленного и индустриального строительства является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов российской экономики. Наблюдаемый приток капитала в данный сегмент во многом обусловлен интересом, проявляемым к нему крупными российскими и иностранными финансово-промышленными группами и компаниями на фоне общего роста российской экономики. Об этом свидетельствует наблюдаемое в последние годы увеличение объемов строительства промышленной и индустриальной недвижимости, при этом для данного сегмента экономики характерны относительно низкая степень инвестиционных рисков и стабильный рост рыночной стоимости существующих объектов недвижимости.

Основным драйвером роста российского рынка промышленной и индустриальной недвижимости является новое строительство, которое в большинстве случаев ведется с привлечением промышленно-строительных компаний. Данные компании специализируются на возведении объектов, т. н. «не тяжелой промышленности», поскольку возведение объектов тяжелой промышленности, таких как, например, крупные комплексы черной металлургии или атомные электростанции, подразумевает реализацию крупномасштабных (зачастую с государственным участием) проектов, ключевые расходы по которым не связаны непосредственно со строительством.

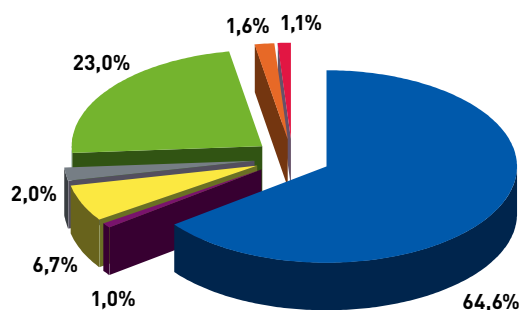
В связи с этим, к объектам промышленного и индустриального строительства принято относить:

- заводские производственные помещения;
- животноводческие и агропромышленные комплексы;
- логистические и складские помещения;
- паркинги и гаражи;
- помещения научно-исследовательских организаций;
- прочие объекты производственного назначения.

Анализ доступной статистики показывает, что плотность распространения промышленных объектов в России достаточно мала. В соответствии с данными государственной статистической отчетности и НИА «Природные ресурсы», земли промышленности составляют всего 1% от всех земель страны, что составляет 16,7 млн. га. Кроме того, в промышленных целях могут быть также использованы земли поселений с производственным назначением, составляющие 1,1% территории или 19,1 млн. га. В связи с принятием закона о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую, дальнейший прирост земель промышленности возможен за счет земель сельскохозяйственного назначения, общая площадь которых составляет 23% территории страны или 401 млн. га, однако использование этой возможности зачастую затруднено в силу различных объективных и субъективных причин.

Структура земельного фонда России

- Сельскохозяйственные земли (401,0 млн. га)
- Водный фонд (27,9 млн. га)
- Поселения (19,1 млн. га)
- Лесной фонд (1104,8 млн. га)
- Земли промышленного назначения (16,7 млн. га)
- Земли запаса (106,1 млн. га)
- Особо охраняемые территории и объекты (34,2 млн. га)



Источник: НИА «Природные ресурсы»

Также анализ данных Росстата свидетельствует о том, что динамика промышленного и индустриального строительства в течение 2001–2006 гг. характеризуется достаточной стабильностью. Так, например, в 2001 году было введено 4 млн. м² индустриальных площадей¹, в 2003-м году – всего 3,4 млн. м², в 2005 году – 3,3 млн. м². Объем промышленной и сельскохозяйственной застройки по итогам 2006 года составил 4 млн. м² – это порядка 3 тыс. зданий индустриального назначения или 1,9% от общего количества зданий, введенных в действие в 2006 году. Стоит отметить, что по итогам 2006 года инвестиции по срезу «здания и сооружения» составили 1 955,9 млрд. рублей или 42,7% от общего объема инвестиций в основной капитал. Это позволяет говорить о существовании в стране достаточно масштабного рынка промышленного и индустриального строительства.

Таблица 4. Динамика ввода зданий различного назначения в России

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Число зданий – всего, тыс.	124 976	130 789	132 494	132 014	141 619	159 033
в том числе:						
жилого назначения	114 358	119 727	119 759	121 346	131 043	148 721
нежилого назначения						
из них:	10 618	11 062	12 735	10 668	10 576	10 312
промышленные	2 857	2 792	4 494	2 285	2 211	1 951
сельскохозяйственные	1 202	974	726	746	666	1 094
коммерческие	2 369	2 867	3 260	3 742	3 801	3 701
прочие	4 163	4 429	4 255	3 895	3 898	3 566
Общая площадь зданий – всего, млн. м ²						
в том числе:						
жилого назначения	47,6	49,6	53,7	60,0	66,3	75,6
нежилого назначения	38,2	40,5	43,4	49,3	54,8	62,3
из них:	9,4	9,1	10,3	10,7	11,5	13,3
промышленные	3,0	2,5	2,6	2,5	2,5	2,5
сельскохозяйственные	1,0	1,0	0,8	0,8	0,8	1,5
коммерческие	1,1	1,5	2,3	2,9	3,5	3,9
прочие	4,3	4,1	4,6	4,5	4,7	5,4

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

Вместе с тем, необходимо отметить, что, несмотря на достаточно активный рост, рынок промышленного и индустриального строительства все еще находится в начальной стадии развития, а промышленная недвижимость в стране представлена преимущественно вторичным предложением. Поскольку вторичное предложение в значительной мере состоит из объектов промышленной недвижимости, требующих реконструкции и уступающих по своим характеристикам новому строительству, основными приобретателями такой промышленной недвижимости являются малые производственные предприятия, неспособные осуществить необходимые для нового строительства капитальные вложения.

В целом оценивая состояние российского рынка промышленного строительства и индустриальной недвижимости, участники рынка сходятся во мнении, что сейчас этот рынок находится на таком же уровне развития, на котором находился рынок гражданского и коммерческого строительства в начале 90-х годов прошлого века, т. е. пока еще достаточно инертен и находится в сильной зависимости от развития экономики в целом. Вместе с тем, можно ожидать, что, при сохранении в среднесрочной перспективе благоприятной экономической конъюнктуры, рост рынка промышленного строительства и индустриальной недвижимости поддержит развитие промышленного и сельскохозяйственного секторов экономики. Также можно ожидать, что, по мере усиления конкурентной среды и насыщения смежных сегментов рынка строительства, девелоперы и строительные организации, специализирующиеся сейчас на коммерческой и гражданской недвижимости, станут охотнее участвовать в реализации промышленных проектов.

¹ Подразумевается сумма введенных в действие площадей промышленных и сельскохозяйственных зданий.

3.2.2. Основные тенденции российского рынка промышленного строительства

Среди основных тенденций, оказывающих влияние на формирование российского рынка промышленного и индустриального строительства, стоит выделить:

- Развитие проектов индустриальных технопарков – профессионально управляемых промышленных зон, обладающих различным инфраструктурным функционалом. Такие комплексы все чаще стали появляться на окраинах и за чертой крупных городов (особенно в Москве и С.-Петербурге), на них предъявляют спрос компании, у которых нет возможности построить собственный промышленный объект либо аренда мощностей является экономически целесообразной.
- Активное строительство животноводческих комплексов и агропромышленных предприятий, поддержке которому оказывает реализация приоритетного национального проекта «Развитие АПК».
- Образование на окраинах крупных городов и за их пределами промышленных зон, отвечающих современным технологическим стандартам, куда выводятся мощности предприятий, ранее располагавшихся в центральной части города.
- Консолидация участников рынка на уровне средних и малых компаний. В результате достаточно сильной конкуренции со стороны крупных отечественных строительных предприятий и иностранных инжиниринговых компаний, российские малые и средние промышленно-строительные компании стремятся к объединению в целях увеличения масштабов и повышения эффективности бизнеса.

3.2.3. Участники российского рынка промышленного строительства

В настоящее время российский рынок промышленного и индустриального строительства сильно фрагментирован, на рынке присутствуют сотни различных строительных организаций. Стоит отметить, что российский рынок промышленного и индустриального строительства интегрирован в мировой строительный рынок: на отечественном рынке присутствуют иностранные инжиниринговые компании, которые зачастую обладают уникальными строительными технологиями, а некоторые российские специализированные промышленно-строительные компании привлекаются к возведению крупных промышленных объектов за рубежом.

С учетом сказанного, всех участников рынка промышленного и индустриального строительства можно укрупнено разбить на следующие 3 группы: иностранные инжиниринговые компании, крупные российские проектно-строительные компании, малые и средние российские строительные организации.

Малые и средние строительные компании зачастую привлекаются исключительно как исполнители небольших проектов по расширению, реконструкции, техническом перевооружении предприятий.

В реализации же крупных инвестиционных проектов в сфере промышленного строительства и индустриальной недвижимости ведущая роль принадлежит крупным российским проектно-строительным компаниям и иностранным инжиниринговым компаниям.

Главные отличия иностранных инжиниринговых компаний от прочих участников российского рынка заключаются в том, что данные компании 1) обладают новейшими строительными технологиями; 2) могут охватить полный жизненный цикл инвестиционных проектов, включая разработку концепции, технико-экономического обоснования, проектирование, реализацию проекта, ввод в эксплуатацию и освоение проектных мощностей; 3) обладают возможностями по привлечению финансирования под осуществляемые ими проекты. Эти же отличия являются основными конкурентными преимуществами иностранных компаний. Неудивительно, что в настоящее время именно иностранные универсальные инжиниринговые компании реализуют основной объем наиболее крупных инвестиционных проектов в сфере промышленного строительства в России. Среди иностранных компаний, работающих на российском рынке, можно назвать испанскую инжиниринговую компанию «Técnicas Reunidas», австрийский концерн «VA Tech», немецкий международный строительный концерн «Hochtief», турецкую компанию «Enka».

Таким образом, крупные российские проектно-строительные компании ощущают серьезную конкуренцию со стороны иностранных компаний и стремятся минимизировать свое отставание в части технологий, возможности реализации всех стадий инвестиционного проекта и привлечения собственного финансирования под реализацию проектов, поскольку в долгосрочной перспективе это единственная возможность конкурировать на равных с иностранными инженеринговыми компаниями хотя бы в пределах страны.

Крупные отечественные проектно-строительные компании сейчас все еще находятся в стадии окончательного становления, впрочем, как и сам рынок промышленного строительства в России. Лишившись государственных заказов в начале 90-х годов, многие строительные организации были вынуждены уйти с конкурентного рынка в силу своей неэффективности. Те отечественные компании, которым удалось удержаться на рынке, сегодня специализируются на возведении узкого спектра промышленных и индустриальных объектов и, как уже было отмечено, стремятся повысить собственную конкурентоспособность за счет приближения своей деятельности к стандартам иностранных инженеринговых компаний.

В качестве примеров крупных российских промышленно-строительных компаний, наряду с ЗАО «Стройиндустрия ПСК», можно назвать ЗАО «Моспромстрой» и ООО «Атомэнерго-монтаж».

3.2.4. Положение на рынке и конкурентные преимущества

Холдинг «Стройиндустрия» является одним из лидеров на российском рынке промышленного и индустриального строительства. В состав Холдинга входят компании, осуществляющие проектирование, строительство, монтаж инженерных систем и технологического оборудования, а также сервисные компании и производственные компании, что позволяет Холдингу быть одним из крупнейших отечественных проектно-строительной объединений полного цикла. Холдинг возводит промышленные объекты для широкого спектра отраслей: сельскохозяйственной и пищевой промышленности, фармацевтики, логистики, машиностроения и др.

Гибкость в отношениях «заказчик-исполнитель», знание специфики возводимых объектов, умение установить и наладить работу любого технологического оборудования крупнейших фирм-производителей с гарантией его адаптации к российским условиям и обеспечением его эксплуатации, бесспорно, являются существенными конкурентными преимуществами Холдинга.

Как важнейшие конкурентные преимущества Холдинга «Стройиндустрия» стоит также выделить:

– Многолетний опыт работы

Холдинг «Стройиндустрия» работает на российском рынке промышленного строительства уже более 12 лет и на данный момент уже выполнил порядка 40 строительных проектов по всей России. Качество и оперативность работ Холдинга позволили ему приобрести устойчивую репутацию высокопрофессионального и надежного партнера.

– Полный цикл выполняемых работ

ЗАО «Стройиндустрия ПСК» является компанией полного цикла промышленного строительства. В ее состав входят подразделения по проектированию, строительству, монтажу инженерных систем и технологического оборудования, что обеспечивает полноту выполнения строительного проекта от нулевого этапа до сдачи объекта в эксплуатацию.

– Наличие собственного производства стройматериалов

В состав Холдинга «Стройиндустрия» входят заводы по производству различных стройматериалов, что обеспечивает достаточную независимость от внешних рисков, связанных со сторонними поставщиками строительных материалов и неблагоприятной конъюнктуры цен.

– Наличие собственной спецтехники

Холдинг «Стройиндустрия» обладает собственным парком специальной строительной техники. В состав Холдинга входит ООО «Управление механизации 1», в собственности и под управлением которого находится более 200 единиц спецтехники (краны, экскаваторы, автогрейдеры, автобетоносмесители, тягачи, самосвалы и др.).

3.3. Основные направления деятельности

3.3.1. Промышленное строительство

Ключевая компания Холдинга «Стройиндустрия», ЗАО «Стройиндустрия ПСК», является одной из крупнейших в России проектно-строительных организаций полного цикла. В ее состав входят подразделения по проектированию, строительству, монтажу инженерных систем и технологического оборудования. Используя инновационные подходы и новейшие технологии, «Стройиндустрия ПСК» успешно реализует проекты в строительстве объектов сельскохозяйственной и пищевой промышленности, машиностроения, производства стройматериалов, логистики, фармацевтики, а также в области коммерческого и жилищного строительства.

На сегодняшний день Холдинг ведет реализацию одновременно более 20 строительных объектов, предоставляя полный спектр услуг: от разработки проекта до сдачи объекта Госкомиссии. В целом же полный цикл хозяйственной деятельности компании «Стройиндустрия ПСК» можно разбить на три укрупненных этапа: проектирование, строительство и монтаж технологического оборудования.

Проектирование

Сроки и качество строительных и монтажных работ, в том числе, зависят и от уровня проработки проектно-сметной документации. В состав компании «Стройиндустрия ПСК» входит Департамент проектирования, инженеры и конструкторы которого являются специалистами с огромным опытом выполненных работ. На счету специалистов Департамента несколько десятков разработанных проектов таких, как промышленные заводы, животноводческие и аграрные комплексы, торгово-производственные склады, фармацевтические фабрики, предприятия пищевой промышленности и многие другие. Использование в своей работе современных компьютерных систем, позволяет специалистам проектного департамента компании выполнять свою работу в кратчайшие сроки и с высоким качеством, что позволяет заказчику успешно реализовать свой проект. При этом вся проектная документация выпускается на двух языках, русском и английском, что в значительной мере упрощает работу с иностранными поставщиками технологий и оборудования.

Строительство

Проектно-сметная документация, даже с высокой степенью проработки, не всегда может учесть все нюансы строительных работ, однако можно с уверенностью сказать, что имея многолетний опыт и обширную географию строительства, сотрудники компании «Стройиндустрия ПСК» реализовывают проекты качественно и в срок. При этом следует отметить, что на сегодняшний день у компании «Стройиндустрия ПСК» уже выполнено порядка 40 строительных проектов по всей России, и в ближайшие годы планируется сдать заказчику еще более 20 объектов.

«Стройиндустрия ПСК» производит строительство с использованием любых типов конструкций и материалов: каркасно-панельное строительство, монолитное и кирпичное.

– **Каркасно-панельное строительство.** Современные промышленно-индустриальные здания и нежилые сооружения больших площадей: склады, цеха, супер- и гипермаркеты, таможенные терминалы, ангары, спортивные сооружения – преимущественно строятся по типу каркасно-панельных конструкций. Конструкции таких зданий состоят из несущих элементов (каркаса) и ограждающих конструкций (стен и перекрытий), выполненных из панелей. В современном каркасно-панельном строительстве всё чаще используют сэндвич-панели. Под сэндвич-панелями подразумевается целый класс многослойных конструкций, включающих в себя теплоизоляционный материал, облицованный с обеих сторон (более подробно о сэндвич-панелях см. раздел «Производство сэндвич-панелей»).

Каркасно-панельное строительство на основе сэндвич-панелей имеют ряд преимуществ перед возведением из традиционных строительных материалов (кирпич, бетон, дерево). Важнейшие из таких преимуществ – гибкость и быстрота строительства, относительно небольшая стоимость, гораздо более высокие по сравнению с традиционными материалами теплоизоляционные свойства, небольшой вес, позволяющий экономить на фундаменте и логистике, – делают каркасно-панельное возведение на основе сэндвич-панелей наиболее подходящим при строительстве быстровозводимых зданий промышленно-индустриального, сельскохозяйственного, административного, коммерческого и спортивного назначений.

ЗАО «Стройиндустрия ПСК» имеет большой опыт в каркасно-панельном строительстве зданий с использованием сэндвич-панелей, что позволяет быстро и качественно удовлетворять потребности заказчиков. Компанией «Стройиндустрия ПСК» реализованы каркасно-панельные проекты по строительству животноводческих комплексов в Орловской, Брянской и Липецкой областях, комбикормовые заводы в Липецкой и Белгородской областях и множество других объектов.

– **Монолитное строительство.** Монолит – одно из самых популярных и эффективных направлений в строительстве. В основе технологии процесса монолитного строительства лежит приготовление и доставка бетона (марок М200-400), подготовка различного типа опалубки, устройства армирования и собственно укладка бетона для возведения любых конструктивных элементов. При создании своего бетонного узла непосредственно на стройплощадке процесс монолитного строительства упрощается и ускоряется. При возведении монолитного объекта применяется методика единой опалубки для целого этажа, что обеспечивает ровность всех поверхностей здания.

Благодаря своим преимуществам, технология монолитного строительства широко применяется как в жилищном, так и в промышленно-индустриальном строительстве. Среди основных достоинств монолитного возведения можно отметить долговечность и высокую прочность зданий, повышенную тепло- и звукоизоляцию, возможность безопасной перепланировки и создания любых архитектурных форм, низкую водопроницаемость, а также относительную быстроту и экономичность возведения. Технологию монолитного строительства рекомендуется применять при возведении жилых домов, торгово-выставочных центров, многоэтажных парковок и гаражей, складских терминалов и различных ангаров, бассейнов и прочих резервуаров, но, прежде всего, монолит незаменим при закладке фундаментов.

ЗАО «Стройиндустрия ПСК» при своей работе широко использует технологию монолитного строительства, без применения которого не обходится практически ни одно современное промышленно-индустриальное строительство.

– **Кирпичное строительство.** Компания «Стройиндустрия ПСК» также в своей деятельности использует и традиционное кирпичное строительство. Одним из примеров такого проекта является строительство жилого дома на 85 квартир в подмосковном Солнечногорске.

Монтаж оборудования

Компания «Стройиндустрия ПСК» имеет в своем составе подразделения по монтажу и пуско-наладке инженерных систем и технологического оборудования. Огромный опыт сотрудников компании, участвовавших в последние годы в реализации самых сложных проектов, позволяет им с уверенностью говорить, что не решаемых задач практически не существует.

3.3.2. Выполненные проекты

Вот уже более 12 лет своей деятельности Холдинг «Стройиндустрия» неуклонно наращивает свой строительный потенциал. За эти годы компания «Стройиндустрия ПСК» уже выполнила порядка 40 строительных проектов по всей России общей площадью более 600 тыс. м², а за период 2008-2009 гг. планирует сдать заказчику еще 21 объект общей площадью порядка 800 тыс. м².

Достаточная оснащенность современным оборудованием и средствами механизации, обширный парк строительной техники, а также наличие мобильных бетонных заводов обеспечивают Холдингу «Стройиндустрия» высокий уровень мобильности, который позволяет строительной компании вести работы одновременно в нескольких местах и практически в любой точки России. Вот некоторые примеры:

В качестве наглядного примера возведенного компанией «Стройиндустрия ПСК» объекта можно привести проектирование и строительство торгово-производственного мини-комплекса в поселке Проведение Чукотского автономного округа, где на ограниченной площадке в условиях вечной мерзлоты меньше чем за год был возведен мини-комплекс и установлены линии по производству молочных и хлебобулочных изделий.

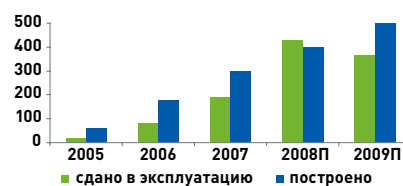
В настоящее время Холдинг «Стройиндустрия» ведет одновременное строительство промышленных и индустриальных объектов более чем в 12 различных регионах, среди инвесторов которых большое количество организаций пищевой промышленности.

Так, например, в Московской области завершена реконструкция Клинского мясокомбината с заменой инженерных систем и строительством 9 тыс. м² дополнительных площадей. Для ОАО «Мясокомбинат Клинский» за 8 месяцев был спроектирован и построен колбасный цех с монтажом всего технологического оборудования и отделением экспедиции. Также для мясокомбината был возведен склад готовой продукции, оснащенный погрузочно-разгрузочной эстакадой на семь мест.

Фирма «Мортадель» – для этого мясоперерабатывающего предприятия компания «Стройиндустрия ПСК» за 5 месяцев спроектировала и построила цех по производству сырокопченых колбас общей площадью 7 тыс. м² в поселке Нагорное Московской области. Был выполнен полный цикл работ от разработки внешнего вида самого здания до монтажа технологического оборудования. Так, на первом этаже цеха были размещены камеры размораживания и куттеры, на двух других – копильня, камеры осадки и сушки. Также для фирмы «Мортадель» было осуществлено строительство пристройки к отделению экспедиции.

Также внимания заслуживает мясокомбинат производительностью 30 тонн в смену, строительство которого велось в Ногинском районе Московской области для компании «Ведас». Наряду с возведением промышленного и административного корпусов, монтажом и пуско-наладкой технологических линий и оборудования, здесь была создана вся необходимая инфраструктура. Завод уже вступил в строй и сегодня он выпускает более 40 видов продукции.

Динамика построенных и сданных в эксплуатацию объектов ЗАО «Стройиндустрия ПСК» в 2005-2009 гг., тыс. м²



Источник: ЗАО «Стройиндустрия ПСК»

**Торгово-производственный комплекс ОАО «Чукотская сельскохозяйственная корпорация», пос. Проведение Чукотский АО
апрель 2002 – декабрь 2002
700 м²**



**Колбасный цех. Склад готовой продукции ОАО «Мясокомбинат Клинский», г. Клин Московская обл.
2003 – 2004, 2005 – 2006
9 тыс м² + 3 тыс. м²**



**Цех сырокопченых колбас. ЗАО «Мортадель», пос. Нагорное Московская обл.
Июнь 2002 – ноябрь 2002
7 тыс. м²**



**Мясокомбинат ООО «Ведас». г. Ногинск Московская обл.
август 2004 – март 2006
6 тыс. м²**



В настоящее время «Стройиндустрия ПСК» ведет активное сотрудничество и с зарубежными заказчиками такими, как «Каргилл Агро Продукты Ефремов». «Каргилл» – один из крупнейших производителей продуктов питания в мире, для российского подразделения которого Холдинг «Стройиндустрия» осуществил разработку проектной документации, строительство и монтаж технологического оборудования нескольких объектов, среди которых мельница и очистные сооружения были возведены с нулевого цикла. Все остальные, а именно цех по производству сырого крахмала, трансформаторная подстанция и цех по производству глюкозы и патоки являются пристройками к уже существующим мощностям.

Сегодня, когда предприятия по производству разнообразных продуктов питания динамично развиваются, особое внимание уделяется не только созданию новых промышленных мощностей, но и сооружению складских комплексов, отвечающих современным требованиям. Наглядным примером может служить склад комплектующих материалов с блоком административно-бытовых помещений, спроектированный и построенный для ОАО «Раменский молочный комбинат» в составе Группы «Вимм-Билль-Данн».

В тоже время, помимо возведения объектов для предприятий пищевой промышленности, специалисты Холдинга «Стройиндустрия» за несколько лет непрерывной деятельности накопили весомый опыт в проектировании и строительстве объектов животноводства и птицеводства.

В качестве примера можно привести сотрудничество с крупным агропромышленным комплексом «Михайловский», для которого Холдинг неоднократно проводил работы по проектированию, реконструкции и строительству производственных мощностей, а так же монтаж и пуско-наладку оборудования. Так, без остановки действующего производства, были выполнены работы по полной реконструкции цеха по убою птицы, строительство здания экспедиции и здания центра логистики. Одним из важных нюансов стал повышенный уровень требований к экологической безопасности, условием его выполнения стал тщательный подбор соответствующих строительных материалов.

Одним из значимых для компании «Стройиндустрия ПСК» стала реализация при поддержке Правительства РФ инвестиционного проекта агропромышленного комплекса ОАО «Липецкмясопром» в составе Группы «Черкизово». Это строительство крупнейших в Европе свиноводческих комплексов, площадь каждого из них составит до 70 тыс. м², а общая плановая производительность порядка 50 тыс. тонн мяса в год. Сейчас в Липецкой области уже действуют один из четырех комплексов, которые здесь будут построены в ближайшее время.

Одновременно с этим компания «Стройиндустрия ПСК» произвела привязку к местности, разработанной ею проектной документации и приступила к строительству животноводческих комплексов в других регионах. В частности, в Орловской области ведется строительство свинокомплексов одновременно в 4 районах, более чем на 15 тыс. особей. Кроме этого идет строительство 3-х племенных ферм и комбикормового завода. Уже сданы в эксплуатацию корпус выращивания и репродуктор в Троснянском районе, и заканчивается строительство площадки дорастивания.

**Глюкозо-паточный комбинат
ООО «Каргилл Агро
Продукты Ефремов»,
г. Ефремов Тульская обл.
сентябрь 2004 – февраль 2006
6 тыс. м² + 2 тыс. м².**



**Склад
с административным блоком
ОАО «Вимм-Билль-Данн
Напитки»,
г. Раменское Московская обл.
апрель 2004 – сентябрь 2005
6 тыс. м²**



**Цех по убою и переработке
птицы АПК «Михайловский»,
пос. Петелино Московская обл.
ноябрь 2000 – ноябрь 2001
12 тыс. м²**



**свиноводческий комплекс
ОАО «Липецкмясопром»,
Группа Черкизово,
пос. Новочебоксарово
Липецкая обл.
июль 2005 – август 2006
68 тыс. м²**



**племенная ферма
ООО «Знаменский СГЦ»,
Троснянский район
Орловская обл.
май 2006 – наст. время
65 тыс. м²**



В 2006 году так же было начато и успешно продвигается строительство крупных объектов животноводства в Белгородской области на 5 тыс. особей. В непосредственной близости от комплексов завершено строительство комбикормового завода производительностью 40 тонн в час с хранилищем зерновых культур на 70 тонн. В той же Белгородской области сегодня возводится крупнейший в Европе свинокомплекс с объектами по убою и первичной переработки мяса производительностью 2 миллиона особей в год. Строительство начато в августе 2006 года, а первая очередь комплекса уже вступила в строй осенью 2007 года.

Также особого внимания заслуживает строительство цеха по убою и глубокой переработки птицы, возведенного в селе Константиново Московской области для ЗАО «Моссельпром». Для этого птицеводческого Холдинга компания «Стройиндустрия ПСК» летом 2007 года закончила строительство завода общей площадью 24 тыс. м², который на сегодняшний день стал одним из крупнейших инвестиционных проектов в России в рамках приоритетного национального проекта «Развитие АПК». Производительность линии по убою птицы составила 60 тыс. голов в смену.

Технология строительства и соблюдение санитарных стандартов в ходе выполнения работ позволяют специалистам Холдинга «Стройиндустрия» возводить объекты не только общепромышленного назначения, но и для медицинских и фармацевтических учреждений, традиционно отличающихся высокими требованиями к возводимым сооружениям. Так, например, в Московской области компания «Стройиндустрия ПСК» спроектировала и выполнила строительство фармацевтического склада общей площадью 2,5 тыс. м² для Химфармкомбината «Акрихин».

Это лишь некоторые примеры из более чем 40 выполненных Холдингом «Стройиндустрия» строительных проектов.

**комбикормовый завод
ООО «БелКом»,
г. Ивня Белгородская обл.
март 2006 – август 2007
15 тыс. м²**



**цех по убою
и переработке птицы
ЗАО «Моссельпром»,
пос. Константиново
Московская обл.
апрель 2006 – июль 2007
24 тыс. м²**



**фармацевтический склад
ОАО Химфармкомбинат
«Акрихин»,
пос. Старая Купавна
Московская обл.
сентябрь 2000 – февраль 2001
2,5 тыс. м²**



3.3.3. Участие в проекте «Развитие АПК»

Реализация приоритетного национального проекта «Развитие АПК» стала для многих агропромышленных компаний стимулом к расширению деятельности и инвестированию средств в строительство различных производственных объектов АПК, что, в свою очередь, существенно повысило спрос на услуги промышленно-строительных компаний, обладающих опытом в возведении соответствующих производственных объектов.

В рамках национального проекта «Развитие АПК» Холдинг «Стройиндустрия» возвел более двух десятков производственных объектов агропромышленного сектора в Московской, Калужской, Тульской, Липецкой, Орловской, Курской, Псковской, Ярославской, Белгородской и прочих областях, традиционно характеризующихся высоким развитием сельского хозяйства. В общей сложности площадь всех возводимых Холдингом «Стройиндустрия» объектов, предназначенных для агропромышленного комплекса, после завершения строительства составит более миллиона квадратных метров.

Таблица 5. Текущие строительные объекты Холдинга «Стройиндустрия» в рамках участия в реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК»

Объект	Сроки строительства		Производственные мощности	Общая площадь, м ²	Стоимость объекта, млн. руб.
	начало	окончание			
Завод по убою и первичной переработке свиней в Белгородской обл.	авг.2006	авг.2008	2 млн. голов в год	54 000	2 250
Племенная ферма №1 в Орловской обл.	май.2006	июн.2008	4 800 свиноматок	65 000	1 100
Племенная ферма №2 в Орловской обл.	окт.2006	дек.2008	4 800 свиноматок	65 000	1 400
Свинокомплекс в Орловской обл.	окт.2006	ноя.2008	4 800 свиноматок	65 000	1 300
Завод по убою и переработке свиней в Орловской обл.	авг.2006	авг.2008	500 тыс. голов в год	25 000	770
Завод по убою и переработке свиней в Ростовской обл.	апр.2008	дек.2009	500 тыс. голов в год	60 000	2 150
Свинокомплекс №1 в Свердловской обл.	авг.2007	окт.2008	4 800 свиноматок	65 000	1 300
Свинокомплекс №2 в Свердловской обл.	сен.2007	дек.2008	4 800 свиноматок	65 000	1 300
Молочный комплекс №1 в Калужской обл.	авг.2007	авг.2008	1 200 коров	28 000	350
Молочный комплекс №2 в Калужской обл.	авг.2007	авг.2008	1 200 коров	28 000	350
Свинокомплекс №2 в Липецкой обл.	авг.2006	июн.2008	4 800 свиноматок	58 000	1 000
Свинокомплекс №3 в Липецкой обл.	сен.2006	июл.2008	4 800 свиноматок	20 000	300
Молочный комплекс №1 в Псковской обл.	авг.2007	сен.2008	1 200 коров	25 000	350
Молочный комплекс №2 в Псковской обл.	авг.2007	окт.2008	1 200 коров	25 000	350
Молочный комплекс №3 в Псковской обл.	авг.2007	ноя.2008	1 200 коров	25 000	350
Молочный комплекс №4 в Псковской обл.	авг.2007	дек.2008	1 200 коров	25 000	350
Комбикормовый завод в Тульской обл.	июл.2008	авг.2008	40 тонн в час	4 000	114

3.3.4. Производство стройматериалов

С развитием компании «Стройиндустрия ПСК» и с расширением географии выполняемых ею строительных проектов становится все труднее ориентироваться на условия поставок стройматериалов сторонними поставщиками, риск невыполнения сроков реализации проекта зачастую тем выше, чем меньше при возведении объекта используется собственных строительных материалов. Именно поэтому Холдинг «Стройиндустрия» большое внимание уделяет развитию направления по собственному производству стройматериалов.

Сеть собственных производств Холдинга «Стройиндустрия» состоит из трех основных объектов:

- Производство сэндвич-панелей и соответствующих фасонных элементов, выпускаемых в Липецкой области компанией ООО «Стимет»;
- Производство сложных строительных металлических конструкций, изготавливаемых ООО «Орловский Завод Металлоконструкций»;
- Производство бетонных щелевых плит, выпускаемых в Орловской области ООО «ПромСтройКонструкция».

Именно в развитие этих трех направлений деятельности Холдинга «Стройиндустрия» планируется направить большую часть средств, полученных от размещения облигационного займа.

3.3.4.1. Производство сэндвич-панелей

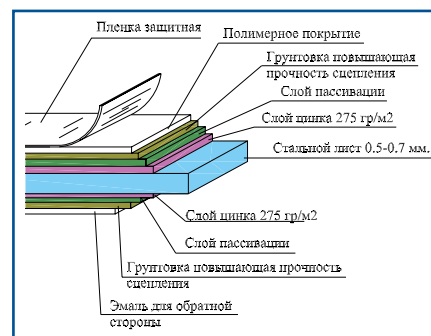
Индустрия промышленного строительства с каждым годом развивается все быстрее, и все чаще одним из главных требований, которые инвесторы ставят перед застройщиками, помимо общей стоимости проекта и качества строительных работ, становится задача оперативности возведения сооружений. Все эти требования максимально полно позволяет выполнить строительство на основе сэндвич-панелей, которые вот уже несколько лет успешно применяются при возведении различных зданий и сооружений по всему миру. Практика показывает, что благодаря своим показателям – небольшому весу, легкости сборки и разборки, прекрасной теплоизоляции, устойчивому антикоррозионному покрытию, а главное сравнительно невысокой стоимости, по отношению к другим традиционным строительным материалам, делает применение сэндвич-панелей наиболее привлекательным.

Сэндвич-панели известны в России сравнительно недавно, но накоплен уже достаточный опыт по их использованию, как при новом строительстве, так и при реконструкции устаревших объектов. Сэндвич-панели представляют собой прочную, жесткую конструкцию в виде легких трехслойных элементов, в которых отдельные слои склеены между собой. Для наружного и внутреннего слоев (обшивки) применяется стальной оцинкованный лист с защитным декоративным покрытием или без него, обеспечивающий защиту от внешних воздействий, конструктивную жесткость и декоративную функцию. Для среднего слоя, который представляет собой тепло и шумоизолирующий сердечник, используется утеплитель из минераловатных плит, а также в качестве утеплителя могут использоваться различные поропласты.

Быстровозводимые здания и сооружения, монтируемые из сэндвич-панелей, уже давно и прочно завоевали авторитет во всем мире благодаря показателям, которые высоко ценятся как строителями, так и заказчиками. Опыт промышленного и гражданского строительства в течение последнего десятилетия говорит о том, что трехслойные сэндвич-панели являются одними из лучших в области ограждающих конструкций.

Из наиболее важных преимуществ применения сэндвич-панелей в строительстве можно выделить следующие:

- применение эффективного утеплителя позволяет уменьшить толщину стены при соблюдении высоких теплотехнических требований;
- простота и высокая скорость выполнения монтажных работ позволяют значительно сократить сроки строительства, а значит и общую стоимость работ;
- легкость конструкций исключает необходимость применения тяжелого кранового оборудования и прочей крупной спецтехники;
- использование точечных фундаментов под несущие конструкции при каркасно-панельной схеме возведения значительно экономичнее сплошных фундаментов, применяемых при других видах строительства;
- привлекательный внешний вид, не требующий дополнительной наружной и внутренней отделки;
- долговечность без потери своих эксплуатационных свойств.



ЗАО «Стройиндустрия ПСК» уже много лет при строительстве широко применяет сэндвич-панели, среднегодовое потребление которых у компании на сегодняшний день составляет порядка 300 тыс. м² панелей, и с учетом постоянно увеличивающегося количества заказов этот уровень потребления будет только расти. Для снижения рисков нарушения проектных сроков строительства из-за нестабильности поставок сторонних производителей сэндвич-панелей руководство Холдинга «Стройиндустрия» в 2006 году основало в Липецкой области собственное производство ограждающих конструкций – ООО «Стимет».

В марте 2006 г. ООО «Стимет» запустило в эксплуатацию оборудование по производству трехслойных панелей. На заводе установлена линия мирового лидера в изготовлении оборудования для производства сэндвич-панелей австралийской компании «Hilleng Pty». Панели «Стимет» изготавливаются непрерывным способом, что позволяет достигать высочайшего уровня качества строительных сэндвич-панелей, а объем выпуска продукции на сегодняшний день составляет не менее 3 500 м² в смену.

В настоящее время панели «Стимет» выпускаются двух типов: огнестойкие сэндвич-панели с минераловатным теплоизоляционным материалом на основе базальтового волокна и сэндвич-панели с наполнителем из пенополистирола, также в ближайших планах ООО «Стимет» запуск производства сэндвич-панелей с наполнителем из пенополиуретана и полиизоцианурата.

По функциональному назначению сэндвич-панели, изготавливаемые компанией «Стимет», делятся на: стеновые, кровельные и потолочные (для отделки внутри помещений), перегородки, в том числе противопожарные, облицовочные (для реконструкции и утепления старых конструкций), а также панели для холодильных и низкотемпературных камер.

Различные виды сэндвич-панелей «Стимет» находят широкое применение в возведении:

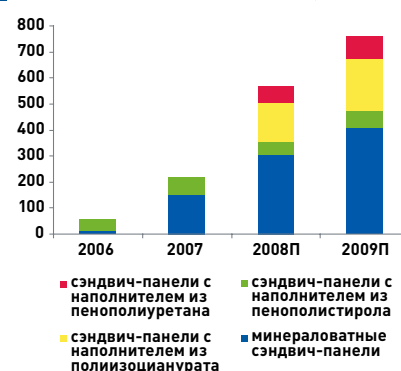
- промышленных зданий (производственные помещения, ангары, складские терминалы);
- зданий и помещений общественного назначения (офисы, магазины, торговые площади, супермаркеты и автомойки);
- спортивных сооружений (ледовые дворцы, физкультурно-оздоровительные комплексы);
- производственных помещений (предприятия пищевой промышленности, птицефермы, здания сельскохозяйственного назначения);
- зданий с повышенными санитарно-гигиеническими требованиями, в том числе медицинского и фармацевтического назначения;
- низкотемпературных сооружений (морозильные и холодильные камеры);
- реконструкции старых строений.

Как уже было отмечено, компания «Стимет» начала свою деятельность в марте 2006 года, и в настоящее время на предприятии завершена первая очередь реконструкции, в результате которой на существующих производственных площадях осуществляется выпуск более 200 тыс. м² в год сэндвич-панелей и 60 000 м² в год фасонных элементов, которые обеспечивают монолитность сооружения, возведенного из сэндвич-панелей. Также на данный момент предприятием «Стимет» запущена линия оборудования по производству профилированного листа и светопрозрачных пластиковых ограждающих конструкций, таких как пластиковые окна, двери и прочее.

Второй очередью реконструкции предприятия ООО «Стимет» предусмотрено строительство завода по производству минераловатных плит на основе базальтового волокна, мощностью 30 000 тонн в год. Предпосылкой к инвестированию средств в строительство данного завода послужила сложившаяся ситуация на российском рынке производства сэндвич-панелей. По оценкам компании на сегодняшний день в России 40% производства базальтового волокна расположено за Уралом, в европейской же части РФ сосредоточено порядка 70% потребления, и оно с каждым годом только увеличивается, в связи с чем только за 2007 год стоимость утеплителя из минераловатных плит увеличилась практически в два раза. А так как более половины удельного веса в структуре себестоимости сэндвич-панели приходится именно на утеплитель, руководство компании «Стимет» приняло решение о строительстве собственного завода по производству минераловатных плит.



Динамика выпуска сэндвич-панелей ООО «Стимет» в 2006-2009 гг., тыс. м²



Источник: ООО «Стимет»

Выпуск минераловатных сэндвич-панелей (тыс. м²) и расход минеральной ваты (тыс. м³) ООО «Стимет» в 2006-2010 гг.



Источник: ООО «Стимет»

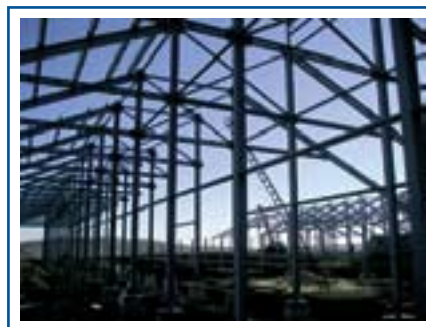
Технология производства минераловатных плит сводится к получению тончайшего волокна из расплава базальтовых минеральных пород или доменных шлаков и скреплению их между собой при помощи связующего вещества. Процесс производства можно разбить на следующие основные этапы:

- подбор и подготовка сырья;
- расплав минерального материала и получение волокна;
- ввод связующего вещества и его полимеризация;
- нарезка утеплителя на заданные размеры и его упаковка.

В настоящее время компания «Стимет» провела переговоры и заключила контракт с немецкой компанией «Woltz» о разработке базового проекта и поставке комплектного оборудования для производства минераловатных плит, мощностью 30 000 тонн в год. Также заключен договор с генеральной проектной организацией ЗАО «Моспроектстройиндустрия» на разработку проекта всего производственного комплекса по изготовлению минераловатных плит со всей необходимой инфраструктурой.

3.3.4.2. Производство металлических конструкций

Сфера применения металлоконструкций в рамках строительной отрасли очень обширна. Строительные металлоконструкции – это, прежде всего каркасы зданий как промышленного, так и торгово-развлекательного, складского и жилого назначения. Особенно актуальны металлоконструкции в тех случаях, когда необходимо решить задачу возведения зданий со значительными пролетами, высотой и нагрузкой. Одно из основных преимуществ металлоконструкций – это достаточная простота их изготовления и быстрота монтажа. Сегодня же металлоконструкции получили широкое распространение и пользуются большой популярностью, и без них не обходится практически ни одно строительство.



Металлические конструкции обладают рядом достоинств:

- меньшей массой (по сравнению с железобетонными изделиями);
- простотой и серийностью изготовления;
- легкостью монтажа и демонтажа;
- удобством и быстротой возведения;
- возможностью осуществления монтажа крупными блоками;
- транспортабельностью;
- прочностью, долговечностью и надежностью эксплуатации.

Наиболее важные факторы, которые говорят в пользу металлоконструкций перед другими строительными материалами – меньший вес, простота изготовления, легкость монтажа, прочность и надежность в эксплуатации – на сегодняшний день делают металлоконструкции практически незаменимыми при всех видах промышленного и гражданского строительства. При этом по оценкам руководства Холдинга «Стройиндустрия» российский рынок металлоконструкций ежегодно растет на 15-20%, и предложение не поспевает за спросом, что находит свое отражение в постоянном росте цен на данный вид продукции. Именно поэтому руководство Холдинга в 2007 году открыло в Орловской области собственное производство по выпуску строительных металлических конструкций, ООО «Орловский Завод Металлоконструкций».

Технологическая база ООО «ОЗМК» в ближайшее время будет оснащена металлообрабатывающим оборудованием, позволяющим изготавливать сложные металлические узлы и конструкции, при этом производственный процесс можно условно разбить на 4 основных этапа:

1. Приемка металлопроката и его подготовка для изготовления деталей (цех подготовки металла). На данном этапе производится приемка и складирование металлопроката, его правка, а также очистка от ржавчины и окалины. Здесь на участке подготовки используется дробеметная установка, удаляющая с листового и профильного металла ржавчину и окалину, которые образуются при прокате металла.
2. Изготовление деталей металлоконструкций (заготовительный цех). Данный этап включает в себя все основные виды обработки металла, от сверления отверстий до резки на заготовки по заданным размерам. Например, в данном цехе установлено оборудование для пробивки, рубки и сверления стальных пластин. Также здесь есть линии по газовой и плазменной резки металла, позволяющие по заданным чертежам в автоматическом режиме производить резку металлических заготовок с их последующей маркировкой.

3. Сборка и сварка металлоконструкций из готовых деталей (сборо-сварочный цех). Одним из основных этапов производства металлоконструкций является сварочный этап. Здесь на автоматической линии сварки балок происходит сборка изделий по заданным табличным параметрам, при этом оператор сварочной линии осуществляет лишь визуальный контроль над процессом сварки.
4. Покраска и пакетирование металлоконструкций (малярный цех). В первую очередь, на данном этапе готовые металлоконструкции подвергаются обработке в дробеструйной камере, которая позволяет очистить поверхность конструкций для более качественной их окраски. Далее очищенные металлоконструкции поступают в автоматические камеры окраски и сушки, после чего они пакетируются и отправляются заказчику.

Металлические конструкции, изготавливаемые ООО «ОЗМК», можно классифицировать по размеру, способу изготовления, конфигурации и принципу действия. Так, например, в зависимости от способа изготовления металлоконструкции могут быть литыми, коваными, точеными, клепаными, штампованными, сварными и комбинированными. В целом же завод выпускает строительные металлоконструкции следующих видов:

- ферменные конструкции;
- балки и колонны;
- опоры и ригели;
- перекрытия.

В последнее время спрос на металлические конструкции значительно увеличился, так как на российском рынке строительные организации оценили все преимущества данной продукции и все чаще используют металлоконструкции при возведении различных объектов. Не стала исключением и компания «Стройиндустрия ПСК», у которой пропорционально с увеличением строительных площадок растет и потребление строительных металлических конструкций. Именно поэтому руководство Холдинга «Стройиндустрия» приняло решение о расширении действующих производственных мощностей ООО «ОЗМК».

На предприятии реализуется комплексная программа внедрения современного оборудования по производству металлических конструкций голландского, финского, японского, немецкого, ирландского производства. Установка данных производственных линий позволит значительно расширить спектр работ и услуг по изготовлению сложных металлических узлов и конструкций, отвечающих самым современным требованиям рынка промышленного строительства.

Виды оборудования к закупке:

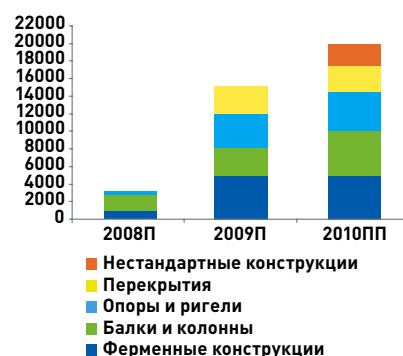
1. Оборудование для повышения качества металла, его очистки от ржавчины и окалины (PME-Group, Финляндия);
2. Оборудование для газовой и плазменной резки металлических листов и их маркировки (KOIKE, Япония);
3. Оборудование для обработки металлов: пробивка и сверление отверстий, рубка пластин (Voortman, Голландия);
4. Линия сварки металлической балки, ее правки и окраски (PME-Group, Финляндия; EWM, Германия).

После введения в эксплуатацию нового оборудования при односменной 8-ми часовой работе выпуск составит порядка 1 200 тонн металлоконструкций в месяц или не менее 14 400 тонн в год, что на половину покрывает потребности Холдинга «Стройиндустрия» в подобной продукции. При этом производительность составит 5-8 норма/часов на 1 тонну металлоконструкций, тогда как на данный момент она составляет порядка 29 норма/часов на 1 тонну. Таким образом, в ближайшее время ООО «ОЗМК» станет единственным заводом в России с такой производительностью при подобной сложности выпускаемых металлоконструкций.

Также стоит отметить, что после запуска новых мощностей, технологический и производственный потенциал компании позволит воплощать в жизнь самые смелые архитектурные и дизайнерские решения. Технология, по которой предполагается производить металлоконструкции, основана на обоснованном подборе необходимой толщины металла и сечения балки. Использование такой технологии с применением специальных высококачественных сталей позволит создавать металлоконструкции любой сложности с хорошими весовыми характеристиками при сохранении всех прочностных параметров возводимого здания.



Прогноз выпуска металлоконструкций
ООО «ОЗМК» в 2008-2010 гг., тыс. тонн



Источник: ООО «Орловский Завод Металлоконструкций»

3.3.4.3. Производство бетонных щелевых полов

В настоящее время в связи со строительным бумом сельскохозяйственных объектов, который вызван реализацией на общероссийском уровне приоритетного национального проекта «Развитие АПК», резко увеличилась потребность в такой продукции, как бетонные щелевые полы, которые находят широкое применение при обустройстве современных животноводческих комплексов (свиноферм, коровников), а также могут применяться для других целей в различных хозяйствах, например, при устройстве приемных колодцев дождевых стоков.

Бетонно-щелевые плиты изготавливаются из мелкозернистого бетона с высокой прочностью на сжатие, достаточной водонепроницаемостью и морозостойкостью. Они нескользкие, не выделяют вредные вещества, стойкие против воздействия агрессивной среды сточной жидкости и дезинфицирующих веществ. Однако щелевые плиты достаточно требовательны к условиям транспортировки, что делает заводы по их изготовлению конкурентными на достаточно ограниченном ареале и обуславливает необходимость в данных производствах практически в каждом регионе России. Именно поэтому руководство Холдинга «Стройиндустрия», обладая наибольшим количеством строительных проектов в Центральном регионе, в 2007 году открыло в Орловской области завод по производству бетонных щелевых полов – ООО «ПромСтройКонструкция».

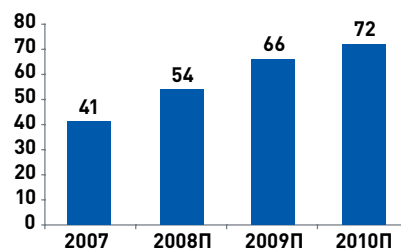
Плиты щелевого пола изготавливаются на современном высокопроизводительном оборудовании компании «Big Dutchman» по немецкой технологии и зарекомендованы этой компанией как изделия, отвечающие всем европейским требованиям, предъявляемым к подобной продукции.

Существующее оборудование и технология производства бетонных щелевых полов позволяют фирме «ПромСтройКонструкция» изготавливать до 250 м² щелевых плит ежедневно, а среднегодовой выпуск составляет более 40 тыс. м², который на сегодняшний день практически полностью потребляется компанией «Стройиндустрия ПСК» при строительстве животноводческих комплексов в Орловской и соседних областях. При этом по оценкам собственников компании общая емкость российского рынка щелевых плит постоянно увеличивается и уже в ближайшие годы составит порядка 2-3 млн. м² в год.

Таким образом, в условиях резкого увеличения объемов строительства животноводческих комплексов в Центральном регионе возрастает потребность строительного рынка в продукции предприятия, в связи с чем руководство предприятия приняло решение инвестировать дополнительные средства в расширение собственного производства, а также в реконструкцию производственного корпуса. Уже в начале 2008 года на предприятии начался ввод в эксплуатацию дополнительных производственных мощностей, что позволит довести объем выпуска бетонных решетчатых плит до 190-200 тыс. м² в год.



Динамика производства
бетонно-щелевых плит
ООО «ПромСтройКонструкция»
за 2007-2010 гг., тыс. м²



Источник: ООО «ПромСтройКонструкция»

3.4. Инвестиции

В данном разделе представлена инвестиционная программа Холдинга «Стройиндустрия» на 2006–2008 гг. В рамках данной программы совокупный объем инвестиций должен составить 2 510 млн. руб., при этом собственные средства Холдинга и средства, полученные от размещения облигационного займа, в структуре источников финансирования данной программы составят порядка 26% и 40% соответственно. Инвестиционная программа Холдинга «Стройиндустрия» включает два основных направления: 1) инвестиционные проекты, ориентированные на увеличение собственных мощностей по выпуску стройматериалов; 2) пополнение оборотных средств ЗАО «Стройиндустрия ПСК» в целях расширения масштабов бизнеса.

Инвестиционные проекты Холдинга «Стройиндустрия» включают:

- Строительство завода по производству минераловатных плит на промышленной площадке ООО «Стимет»;
- Приобретение линии оборудования по выпуску тяжелых строительных металлоконструкций для ООО «ОЗМК»;
- Приобретение дополнительного оборудования по производству бетонных щелевых полов для ООО «ПромСтройКонструкция».

Таблица 6. Инвестиционные проекты Холдинга «Стройиндустрия»

Проект	Стоимость, млн. руб.	Источники финансирования	Сроки реализации		Срок окупаемости проекта
			начало	заверш.	
Строительство завода по производству минераловатных плит	840	заемные	октябрь 2007 г.	ноябрь 2008 г.	5–6 лет
	360	собственные			
Расширение производства по выпуску сложных строительных металлоконструкций	525	заемные	сентябрь 2007 г.	август 2008 г.	5–6 лет
	225	собственные			
Наращение производственных мощностей по выпуску бетонно-щелевых плит	65	заемные	сентябрь 2006 г.	август 2008 г.	3–4 года
	60	собственные			

Источник: Холдинг «Стройиндустрия»

Помимо инвестиционных проектов, приведенных в данной таблице, Холдинг «Стройиндустрия» планирует направить 435 млн. руб., полученных от размещения облигационного займа, на увеличение оборотных средств ЗАО «Стройиндустрия ПСК».

Привлечение средств облигационного займа позволит Холдингу «Стройиндустрия», с одной стороны, существенно расширить масштаб деятельности на рынке промышленного строительства, а с другой – повысить собственную эффективность за счет увеличения доли собственных строительных материалов, используемых в строительстве.

3.5. Финансовое состояние Холдинга «Стройиндустрия»

В данном разделе представлены результаты анализа финансового состояния Холдинга «Стройиндустрия». Анализ был проведен на основе данных консолидированной управленческой отчетности за 2006-2007 гг., включающей в себя результаты деятельности всех компаний Холдинга. Следует отметить, что показатели консолидированной управленческой отчетности в значительной мере сформированы за счет показателей ключевой компании Холдинга – ЗАО «Стройиндустрия ПСК», которая в настоящее время генерирует более 90% консолидированной выручки и на которую приходится около 80% активов Холдинга.

Финансовые результаты

Динамика выручки Холдинга «Стройиндустрия» за 2006-2007 гг. свидетельствует о значительном росте масштабов и результативности основной деятельности. По итогам 2007 г. выручка Холдинга «Стройиндустрия» составила 5 873 млн. руб., увеличившись на 166% относительно аналогичного показателя 2006 г. Также в 2007 г. произошел рост основных показателей прибыли. Так, показатель EBITDA в 2007 г. достиг 261 млн. руб., увеличение относительно 2006 г. составило 124%, операционная прибыль на конец 2007 г. выросла относительно уровня 2006 г. на 144% и составила 198 млн. руб. Наконец, чистая прибыль Холдинга «Стройиндустрия» по итогам 2007 г. составила 73 млн. руб., что превышает чистую прибыль 2006 г. на 70%.

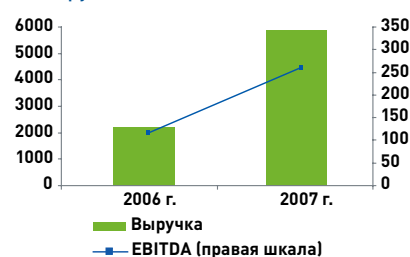
Вместе с тем, в 2007 г. можно отметить некоторое снижение показателей рентабельности, что было обусловлено опережающими темпами роста себестоимости и прочих расходных статей.

Так, рентабельность EBITDA в 2007 г. составила 4,4% (против 5,3% в 2006 г.), операционная рентабельность в 2007 г. снизилась до уровня 3,4% (против 3,7% в 2006 г.), а рентабельность чистой прибыли по итогам 2007 г. составила 1,3% (против 2% в 2006 г.).

Рентабельность активов на конец 2007 г. составила 2,4% (против 2,1% в 2006 г.), а рентабельность собственного капитала составила 67% (против 106% в 2006 г.).

Можно предположить, что реализация инвестиционной программы окажет позитивное влияние на показатели эффективности деятельности Холдинга за счет снижения уровня себестоимости в выручке, которое будет достигнуто благодаря постепенному увеличению доли используемых строительных материалов собственного производства.

Динамика показателей выручки и EBITDA Холдинга «Стройиндустрия», млн. руб.



Источник: Холдинг «Стройиндустрия»

Таблица 7. Динамика финансового результата и отдельных показателей Отчета о прибылях и убытках Холдинга «Стройиндустрия»

млн. руб.	2006 г.	2007 г.	прирост, %
Выручка	2 207	5 873	166
Себестоимость	2 069	5 555	169
EBITDA	116	261	124
Рентабельность EBITDA, %	5,3	4,4	- 0,9 п.п.
Управленческие расходы	56,9	119	109
Прибыль от операционной деятельности	81	198	144
Операционная рентабельность, %	3,7	3,4	- 0,3 п.п.
Проценты к уплате	7,5	38,3	413
Прочие расходы	51	341	569
Прибыль до налогообложения	59,3	117,5	98
Налог на прибыль	15,2	40,7	167
Чистая прибыль	43,2	73,3	70
Рентабельность чистой прибыли, %	2,0	1,3	- 0,7 п.п.

Источник: консолидированная управленческая отчетность Холдинга «Стройиндустрия», расчеты АКБ «Связь-Банк»

Структура баланса

По итогам 2007 г. активы Холдинга «Стройиндустрия» увеличились на 52% и достигли 3063 млн. руб.

Структура активов Холдинга носит традиционный для строительной отрасли характер и в основном сформирована за счет оборотных активов (80% от валюты баланса), порядка 60% которых составляет краткосрочная дебиторская задолженность, величина которой на конец 2007 г. составила 1 461 млн. руб. При этом в 2006 г. доля дебиторской задолженности в структуре оборотных активов Холдинга была ниже и составляла лишь 40%.

Второй по величине статьей оборотных активов являются запасы, доля которых в оборотных активах на конец 2007 г. составила 33% или 819 млн. руб., при этом величина запасов по сравнению с 2006 г. несколько снизилась (-2,9%), что говорит об увеличении их оборачиваемости и эффективности использования.

В 2007 г. на наиболее ликвидные статьи активов Холдинга «Стройиндустрия» – краткосрочные финансовые вложения и денежные средства – в совокупности пришлось 7,3% суммарной величины оборотных активов или 180 млн. руб., тогда как в 2006 г. их совокупная величина составляла 97 млн. руб.

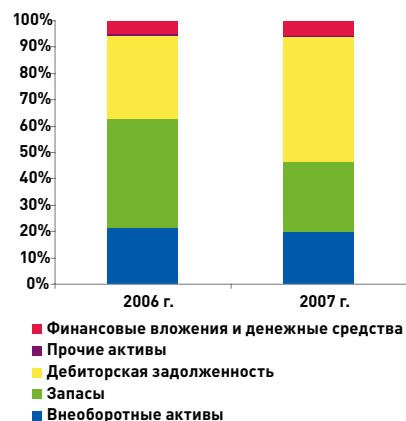
Внеоборотные активы Холдинга «Стройиндустрия», величина которых на конец 2007 г. составила 603 млн. руб., преимущественно представлены основными средствами (86%) и незавершенным строительством (14%).

Анализ структуры пассивов Холдинга «Стройиндустрия» свидетельствует о достаточно невысоком уровне финансовой устойчивости Холдинга. На конец 2007 г. за счет собственных средств было сформировано 3,6% пассивов Холдинга (109 млн. руб.), при этом в 2006 г. доля собственных средств в суммарных пассивах Холдинга была лишь 2%. Также следует отметить, что как в 2006 г., так и в 2007 г. собственные средства Холдинга «Стройиндустрия» были преимущественно сформированы за счет нераспределенной прибыли, доля которой в суммарном СК составила 99,3% и 99,7% соответственно.

Долгосрочные обязательства Холдинга «Стройиндустрия» в 2007 г. составили 58 млн. руб. (1,9% суммарных активов), 55 млн. руб. из которых составил долгосрочный кредит (см. также раздел «Долговая нагрузка») и 3 млн. руб. пришлось на отложенные налоговые обязательства.

На конец 2007 г. краткосрочные обязательства Холдинга «Стройиндустрия» составили 2 896 млн. руб. или 95%, большая часть которых (80% или 2 327 млн. руб.) была сформирована за счет кредиторской задолженности. Это достаточно характерно для компаний строительной отрасли, традиционно отличающихся высокой концентрацией в структуре пассивов кредиторской задолженности при одновременно достаточно высоком уровне ее оборачиваемости (у Холдинга «Стройиндустрия» среднегодовой период оборачиваемости кредиторской задолженности в 2007 г. составил 143 дня). Вместе с тем, необходимо отметить, что в 2007 г. доля кредиторской задолженности в суммарных пассивах снизилась с 89% до 76%, что, однако, сопровождалось наращением доли краткосрочных кредитов и займов, сумма которых на конец 2007 г. составила 569 млн. руб. (против 172 млн. руб. в 2006 г.).

Динамика структуры активов Холдинга «Стройиндустрия»



Динамика структуры пассивов Холдинга «Стройиндустрия»



Деловая активность

По итогам 2007 г. все показатели деловой активности Холдинга «Стройиндустрия» значительно улучшились по сравнению с 2006 г., что было в значительной мере обусловлено ростом масштабов строительной деятельности Холдинга. Так, средний период оборачиваемости активов Холдинга в 2007 г. составил 188 дней (против 329 дней в 2006 г.), ускорилась и оборачиваемость оборотного капитала, на конец 2007 г. она составила 151 день (в 2006 г. – 260 дней). Также в 2007 г. ускорилась оборачиваемость дебиторской и кредиторской задолженностей: оборачиваемость дебиторской задолженности – с 104 до 90 дней, кредиторской задолженности – с 295 до 143 дней. Почти в три раза ускорилась оборачиваемость запасов, на конец 2007 г. она составила 53 дня, что свидетельствует об увеличении эффективности их использования. Вместе с тем отмечаем, что оборачиваемость собственного капитала за рассматриваемый период осталась на неизменном уровне, что было связано с одинаковыми уровнями прироста в 2007 г. выручки и величины собственного капитала (+166% и +167% соответственно).

Таблица 8. Показатели деловой активности Холдинга «Стройиндустрия»

Показатель	2006	2007
Оборачиваемость активов (дн.)	329	188
Оборачиваемость оборотного капитала (дн.)	260	151
Оборачиваемость собственного капитала (дн.)	7	7
Оборачиваемость запасов (дн.)	147	53
Оборачиваемость дебиторской задолженности (дн.)	104	90
Оборачиваемость кредиторской задолженности (дн.)	295	143

Источник: консолидированная управленческая отчетность Холдинга «Стройиндустрия», расчеты АКБ «Связь-Банк»

Ликвидность

В 2007 г. можно отметить небольшой рост всех основных показателей ликвидности Холдинга «Стройиндустрия», преимущественно обусловленный снижением в структуре пассивов удельного веса краткосрочной задолженности (-3,4 п.п.) при одновременном росте основных статей активов. Вместе с тем следует отметить, что в целом ликвидность Холдинга «Стройиндустрия» за рассматриваемый период находится на достаточно умеренном уровне, однако, привлечение долгосрочных средств за счет размещения облигационного займа позволит реструктурировать текущие обязательства Холдинга, что, в конечном итоге, приведет к значительному улучшению показателей ликвидности.

Таблица 9. Показатели ликвидности Холдинга «Стройиндустрия»

Показатель	2006	2007
Коэффициент текущей ликвидности	0,81	0,85
Коэффициент срочной ликвидности	0,38	0,57
Коэффициент покрытия долгосрочных активов	0,03	0,12
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,05	0,06

Источник: консолидированная управленческая отчетность Холдинга «Стройиндустрия», расчеты АКБ «Связь-Банк»

Долговая нагрузка

По итогам 2007 г. общая величина финансового долга Холдинга «Стройиндустрия» увеличилась на 264% по сравнению с уровнем 2006 г. и составила 624 млн. руб. В структуре финансового долга Холдинга преобладают краткосрочные кредиты и займы, доля которых составила более 90%. Долгосрочные обязательства в размере 55 млн. руб. представлены долгосрочным кредитом ЗАО «Стройиндустрия ПСК» от ОАО «Номос-Банк». Среди прочих банков-кредиторов, предоставляющих Холдингу преимущественно краткосрочные кредитные средства, можно отметить ОАО АКБ «Связь-Банк» (64% финансового долга) и АК Сберегательный Банк РФ (21% финансового долга), на долю прочих займов, предоставленных Холдингу различными небанковскими организациями, приходится немногим более 5% совокупного финансового долга Холдинга «Стройиндустрия».

В целом по итогам 2007 г. показатели долговой нагрузки Холдинга «Стройиндустрия» несколько ухудшились по сравнению с аналогичными показателями 2006 г., что было обусловлено произошедшим в 2007 г. увеличением суммы финансового долга, который, как уже было отмечено, составил на конец года 624 млн. руб. Вместе с тем, долговая нагрузка Холдинга на конец 2007 г. находится на относительно низком уровне.

Динамика структуры пассивов
Холдинга «Стройиндустрия»



Источник: Холдинг «Стройиндустрия»

Таблица 10. Показатели долговой нагрузки Холдинга «Стройиндустрия».

млн. руб.	2006	2007
Финансовый долг*, в том числе	172	624
долгосрочный долг	0	55
краткосрочный долг	172	569
Выручка/Финансовый долг, х	12,9	9,4
Финансовый долг/EBITDA, х	1,5	2,4
EBITDA/Проценты к уплате, х	15,6	6,8
Финансовый долг/Пассивы	0,1	0,2

*сумма всех платных обязательств

Источник: консолидированная управленческая отчетность Холдинга «Стройиндустрия», расчеты АКБ «Связь-Банк»

4. Факторы риска

Инвестиции в Облигации связаны с потенциальными рисками, которые необходимо учитывать при принятии решения о приобретении ценных бумаг. Отдельные риски изложены в настоящем Меморандуме, однако данный перечень не является исчерпывающим. Любое лицо, рассматривающее возможность приобретения облигаций, должно провести собственный анализ рисков Эмитента и поручителя по облигационному займу.

Макроэкономические риски

Валютные риски

Холдинг «Стройиндустрия» не осуществляет и не планирует осуществлять внешнеэкономической деятельности. Большая часть обязательств Холдинга, в т.ч. и данный облигационный заем, номинированы в рублях и выплаты по ним не зависят от колебаний валютных курсов. Таким образом, фактор возможных колебаний валютных курсов не представляет значительного риска для Холдинга и не повлияет на исполнение обязательств по облигациям. Умеренные (в пределах 20% за год) колебания валютного курса не окажут существенного отрицательного влияния на деятельность Эмитента, поэтому никаких действий в случае возникновения подобных колебаний предприниматься не будет. В отношении значительных колебаний валютного курса можно отметить, что они повлияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Холдинга.

Инфляционные риски

Риск отрицательного влияния инфляции возникает, когда получаемые денежные доходы обесцениваются с точки зрения реальной покупательной способности денег быстрее, чем растут номинально. Рост инфляции приведет к общему росту процентных ставок, в том числе и по рублевым облигациям Эмитента, что может потребовать от Холдинга адекватного увеличения ставок купонов. Критическим уровнем инфляции для Холдинга «Стройиндустрия» является уровень порядка 30-35%. В пределах инфляции до 30% рост выручки фактически будет сопоставим с ростом затрат. Поскольку деловая активность компаний Холдинга высока, временной лаг между ростом затрат и последующим в ответ увеличением выручки можно не рассматривать. Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства РФ (в 2008 году на уровне 7%), Холдинг планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат (долгосрочные договоры с поставщиками материалов), снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Политические риски

В 2007-2008 гг. в России состоялись парламентские и президентские выборы, возможны изменения в политической системе страны и в основных направлениях социально-экономического развития.

В условиях стабильности политической системы России в последнее время, мы считаем, что политические риски на ближайшие четыре-пять лет в России можно оценивать как умеренные.

Риски изменения законодательства

Российское законодательство находится в процессе формирования. В настоящий момент можно выделить следующие основные проблемы российской правовой системы, увеличивающие риск инвестиций в российские долговые обязательства:

- непредсказуемость в изменении законодательства (валютного, налогового и пр.), которая может повлечь за собой увеличение издержек и стать препятствием для развития Эмитента и Поручителей;
- неопределенность формирования законодательства в сфере собственности и ценных бумаг.

В тоже время в течение ближайших четырех-пяти лет в России маловероятно неблагоприятные изменения законодательства, которое будет направлено на общее ухудшение условий для ведения бизнеса.

Отраслевые риски

Риски антимонопольного регулирования

При существующем положении на рынке ни один из его участников не занимает доминирующего положения. Конкуренция между участниками рынка промышленного и индустриального строительства достаточно сильна, и в ближайшей перспективе ни к одной из компаний не могут быть предъявлены обвинения по монопольному положению на рынке и извлечению особенных выгод в соответствии с этим положением.

Риски роста цен на стройматериалы

Последние несколько лет наблюдается сильное подорожание строительных материалов, что оказывает немалое влияние на себестоимость возводимых объектов. Однако риск увеличения цен на стройматериалы можно считать незначительным для Холдинга «Стройиндустрия» ввиду наличия в его структуре заводов по производству различных строительных материалов, а также устоявшихся отношений со сторонними поставщиками на основе долгосрочных договоров на поставку стройматериалов по твердой цене.

Риски снижения спроса на промышленное строительство

Российский рынок промышленного и индустриального строительства в течение последних двух лет переживает период бурного развития, начало которого наметилось во второй половине 2005 года, когда началась реализация приоритетных национальных проектов в социальной сфере, здравоохранении и агропромышленном секторе. Развитие приоритетных проектов, в том числе в виде более широкого и доступного кредитования на строительство и перевооружение объектов сельского хозяйства, медицинских учреждений, а также объектов гражданского и жилищного строительства, обеспечивает стабильный спрос на проектно-строительные услуги Холдинга «Стройиндустрия». Таким образом, данный риск не оказывает существенного влияния на деятельность Холдинга, и данная положительная тенденция сохранится в ближайшие годы.

Риски Холдинга «Стройиндустрия»

Риски эффекта от масштаба

Возрастающие с увеличением масштабов бизнеса компании внутрисистемные риски, уже сейчас оцениваются Холдингом и являются объектом целенаправленной деятельности его руководства. В настоящее время существующая система управления адекватно справляется со стоящими перед ней задачами и активно развивается в части подсистем оперативного управления и стратегического планирования.

Риски осуществления деятельности на территории нескольких регионов

Холдинг «Стройиндустрия» осуществляет свою деятельность во многих регионах России. Ее активы находятся на территории нескольких областей РФ, что предполагает оценку и управление дополнительными экономическими и социальными рисками других регионов России.

Риски, связанные с размещением и обращением облигационного займа

Риски колебания рыночных котировок

На протяжении срока обращения облигаций, рыночная цена определяется участниками долгового рынка и может колебаться в зависимости от их субъективных оценок кредитоспособности эмитента, перспектив изменения процентных ставок и прочих факторов. В связи с этим, цена, по которой держатели облигаций могут реализовать их на открытом рынке до истечения срока погашения, может отклоняться в ту или иную сторону от цены покупки. Риск неблагоприятного изменения цены снижается благодаря условию оферты, оговоренному в параметрах облигационного займа.

Риск неблагоприятного изменения конъюнктуры рынка

Существует риск неблагоприятного изменения конъюнктуры долгового рынка, которое может быть вызвано различными факторами и может произойти как до начала вторичного обращения облигационного выпуска, так и во время обращения выпуска на вторичном рынке. В этом случае, нет гарантий, что вторичный рынок обеспечит достаточно высокий уровень ликвидности для постоянного наличия рыночных котировок, что может сделать в некоторые моменты невозможными покупку или продажу облигаций по рыночным ценам. Данный риск по облигациям ЗАО «Стройиндустрия ПСК», в меру собственных возможностей, будет минимизировать ОАО АКБ «Связь-Банк», выступающее организатором облигационного займа.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Консолидированная управленческая отчетность Холдинга «Стройиндустрия» за 2007 г.

Баланс на 31 декабря 2007 г.

Актив	Код показателя	На начало отчетно-го периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Основные средства	120	374 164	516 345
Незавершенное строительство	130	52 259	85 471
Отложенные налоговые активы	145	23	1 625
Итого по разделу I	190	426 446	603 441
II. Оборотные активы			
Запасы	210	843 490	819 106
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	353 493	170 145
затраты в незавершенном производстве	213	482 979	623 895
готовая продукция и товары для перепродажи	214	125	9 063
расходы будущих периодов	216	4 459	6 897
прочие запасы и затраты	217	2 434	9 106
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	637 213	1 460 639
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	230 359	567 545
Краткосрочные финансовые вложения	250	95 644	142 621
Денежные средства	260	1 184	36 832
Итого по разделу II	290	1 592 677	2 459 871
Баланс	300	2 019 123	3 063 312
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	280	290
Резервный капитал	430	10	10
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	10	10
Нераспределенная прибыль отчетного года	470	40 513	108 990
Итого по разделу III	490	40 803	109 290
IV. Долгосрочные обязательства			
Займы и кредиты	510	0	55 000
Отложенные налоговые обязательства	515	778	2 991
Итого по разделу IV	590	778	57 991
V. Краткосрочные обязательства			
Займы и кредиты	610	171 707	569 172
Кредиторская задолженность	620	1 805 835	2 326 859
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	526 349	894 839
задолженность перед персоналом организации	622	3 271	20 432
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	8 863	22 752
задолженность по налогам и сборам	624	23 640	95 429
прочие кредиторы	625	1 243 712	1 293 407
Итого по разделу V	690	1 977 542	2 896 031
Баланс	700	2 019 123	3 063 312

Отчет о прибылях и убытках за период с 1 января по 31 декабря 2007 г.

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
Наименование	код		
1	2	3	4
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг	10	5 872 477	2 207 229
Себестоимость реализации товаров, продукции, работ, услуг	20	5 555 308	2 068 995
Валовая прибыль	29	317 169	138 234
Управленческие расходы	40	118 902	56 853
Прибыль (убыток) от реализации	50	198 267	81 381
Проценты к получению	60	1 723	204
Проценты к уплате	70	38 276	7 469
Прочие операционные доходы	90	296 796	36 190
Прочие операционные расходы	100	341 038	50 999
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	117 472	59 307
Отложенные налоговые активы	141	1 933	164
Отложенные налоговые обязательства	142	2 544	780
Текущий налог на прибыль	150	40 747	15 242
Чрезвычайные расходы	180	2 861	0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	73 253	43 167
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	9 384	1 906

Контактная информация

ОАО АКБ «Связь-Банк»
125375, г. Москва, ул. Тверская, д. 7
Тел.: +7 (495) 771-32-60;
факс: +7 (495) 771-32-76
sviaz-bank@sviaz-bank.ru
http://www.sviaz-bank.ru

Руководство ib@sviaz-bank.ru	Автухов Михаил Олегович	тел.: 228-38-01
	Бахшиян Шаген Геннадьевич	тел.: 228-38-01
Эмиссия долговых инструментов emission@sviaz-bank.ru тел.: 228-36-42	Барков Дмитрий	доб. (30-93)
	Смакаев Роберт	доб. (33-37)
	Менлиаманова Мирана	доб. (30-23)
	Сухинина Юлия	доб. (30-24)
	Кривоногова Юлия	доб. (31-99)
	Волгарев Виктор	доб. (30-97)
	Сумин Андрей	доб. (31-07)
Продажи на финансовых рынках sales@sviaz-bank.ru тел.: 228-38-06	Сумин Владимир	доб. (30-32)
	Очкин Алексей	доб. (31-01)
	Голубничий Денис	доб. (30-42)
	Дергачев Дмитрий	доб. (30-48)
	Бабаджанов Сухроб	доб. (31-24)
Клиентское обслуживание broker@sviaz-bank.ru тел.: 228-38-06	Хмелева Ольга	доб. (30-77)
	Виноградова Анна	доб. (31-02)
Анализ финансовых рынков research@sviaz-bank.ru тел.: 228-38-01	Свиридов Станислав	доб. (31-92)
	Бодрин Юрий	доб. (31-06)
	Гребцов Максим	доб. (31-88)
Кредитный анализ CR@sviaz-bank.ru тел.: 228-38-06	Чердаков Евгений	доб. (30-95)
	Тарасов Олег	доб. (30-96)