

## Улица Бакинских Комиссаров, очереди 6, 7

Жилой комплекс



Дома расположены в северной части города, в 8 км от центра Екатеринбурга, в жилом районе Уралмаш. Это идеальное место жительства для горожан, которые предпочитают шумному центру спокойный район с хорошей экологией. Всего в 20 минутах ходьбы от улицы Бакинских Комиссаров расположилось живописное место — парковая зона и озеро Шувакиш. В непосредственной близости от объекта имеются социально-бытовые и торговые предприятия: супермаркет «Кировский», универсам «Четверка», «Уралмашевский рынок», спорткомплекс «Уралмаш» и др.

Развита транспортная сеть: автобусы, троллейбусы, трамваи, маршрутные такси, метро, близость к ЕКАД (Екатеринбургская кольцевая автодорога). Кроме того, через Уралмаш проходят магистрали, связывающие город с северными и северо-восточными районами через Серовский (Тагильский), Верхнепышминский и Режевской тракты.

Объект представляет собой два панельных дома (10 и 12 этажей), которые объединяет встроенно-пристроенное 2-этажное офисное здание

Екатеринбург,  
Орджоникидзевский  
район,  
улица Бакинских Комиссаров, 109, и улица Восстания, 99

Чистая продаваемая площадь: **10,4 тыс. кв. м**

## Зеленый мыс

Жилой комплекс



Екатеринбург,  
Чкаловский район,  
пересечение улиц  
Авиационной и 8 Марта

Жилой комплекс расположен в южной части города, в 4 км от его центра, в районе автовокзала, на пересечении улиц 8 Марта и Авиационной. С южной стороны этот живописный уголок Екатеринбурга окружен зеленым массивом с видом на «Ботанический сад», с западной граничит с парковой зоной. Район имеет развитую социальную и торговую инфраструктуру: торговый центр «Мегамарт», торговый город «Дирижабль», рядом расположены торгово-развлекательный центр «Мегаполис» и развлекательный парк на улице Академика Шварца.

Район застройки имеет отличное транспортное сообщение – в непосредственном доступе три крупные улицы в сторону центра и четыре выезда на Срединное транспортное кольцо. В 2010 году в 5-минутной доступности от объекта планируется открытие станции метро «Чкаловская».

Жилой комплекс представляет собой сборно-монолитный дом класса «Комфорт+», состоящий из четырех 16-, 19- и 24-этажных секций со встроенно-пристроенными объектами социально-бытовой сферы, магазинами, офисными помещениями и подземным паркингом.

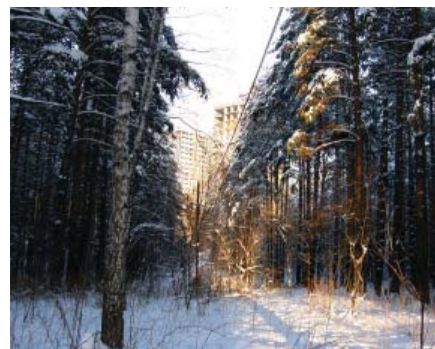
*Чистая продаваемая площадь: **33,4 тыс. кв. м***

*Количество мест в паркинге: **364***



## Локомотив

Жилой комплекс



Новый жилой комплекс «Локомотив» расположится в 9 км от центра города, в квартале улиц Билимбаевской и Ангарской жилого района Сортировка. Это тихая, зеленая часть города. Неподалеку находится живописный лесопарк.

В непосредственной близости от комплекса расположены социально-бытовые предприятия, стадион и ДЮСШ «Локомотив», торговый центр «Семь ключей», ряд крупных универсамов: «Пикник», «Купец» и др.

В районе хорошая транспортная доступность: реконструированная Таватуйская улица позволяет быстро и удобно добраться до улицы Бебеля, которая является частью Срединного транспортного кольца. Помимо этого через новую развязку можно выехать на Серовский тракт, в направлении озера Таватуй и Ганиной ямы.

Комплекс состоит из двух 18-этажных панельных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом.

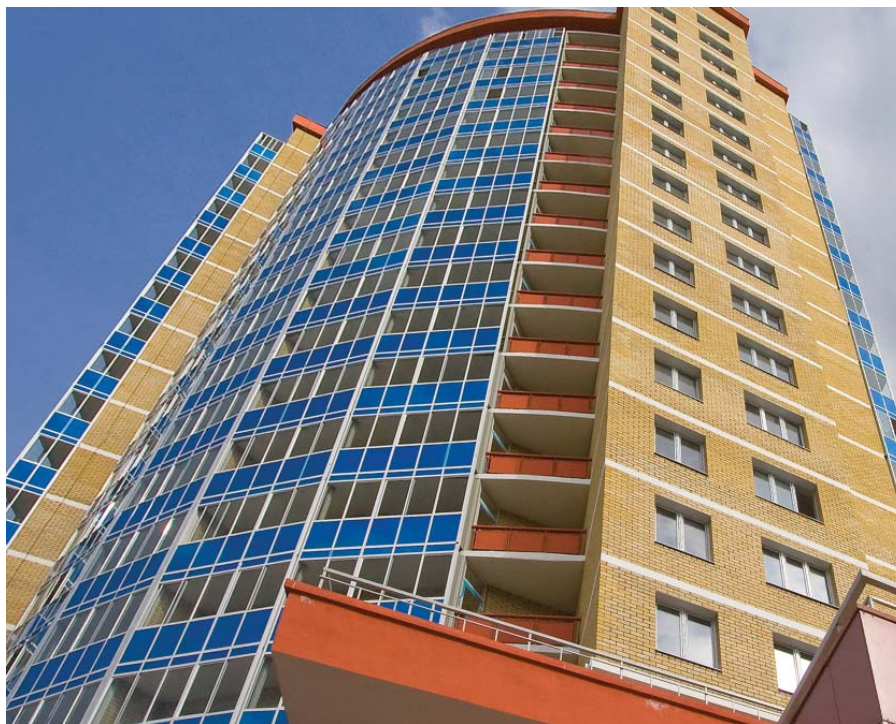
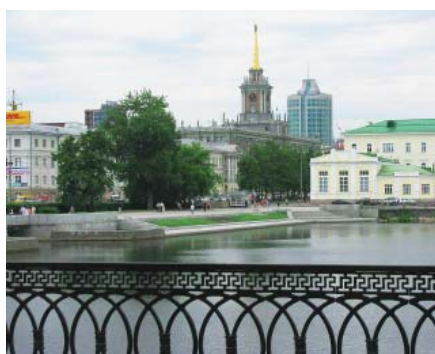
*Чистая продаваемая площадь: **15,0 тыс. кв. м***

*Количество мест в паркинге: **85***

Екатеринбург,  
Железнодорожный район,  
Билимбаевская улица

## Европейский

Жилой дом



Екатеринбург,  
Железнодорожный район,  
улица Готвальда, 14 А

Жилой дом расположен в уютном, экологически благоприятном районе практически в центре Екатеринбурга, в 700 метрах от центрального городского пруда и благоустроенной набережной.

Объект находится на границе Вокзального и Заречного жилых районов, в непосредственной близости к будущему Европейскому проспекту, который обеспечит удобный проезд до центральной части города. Кроме того, здесь проходит магистральная улица Бебеля, являющаяся частью Срединного транспортного кольца города. В районе развита сеть общественного транспорта, а ж/д станция «ВИЗ» позволяет без проблем добраться до отдаленных районов на городской электричке.

В непосредственной близости от объекта расположены Уральский государственный университет путей сообщения, Уральская государственная юридическая академия, Уральский международный институт туризма, торгово-развлекательный центр «Карнавал», универсамы «Звездный», «Монетка», «Ранет», «МиниМарт».

Жилой 18-этажный монолитный дом класса «Комфорт+» создан по специальному проекту, имеет встроенные нежилые помещения и подземную автостоянку.

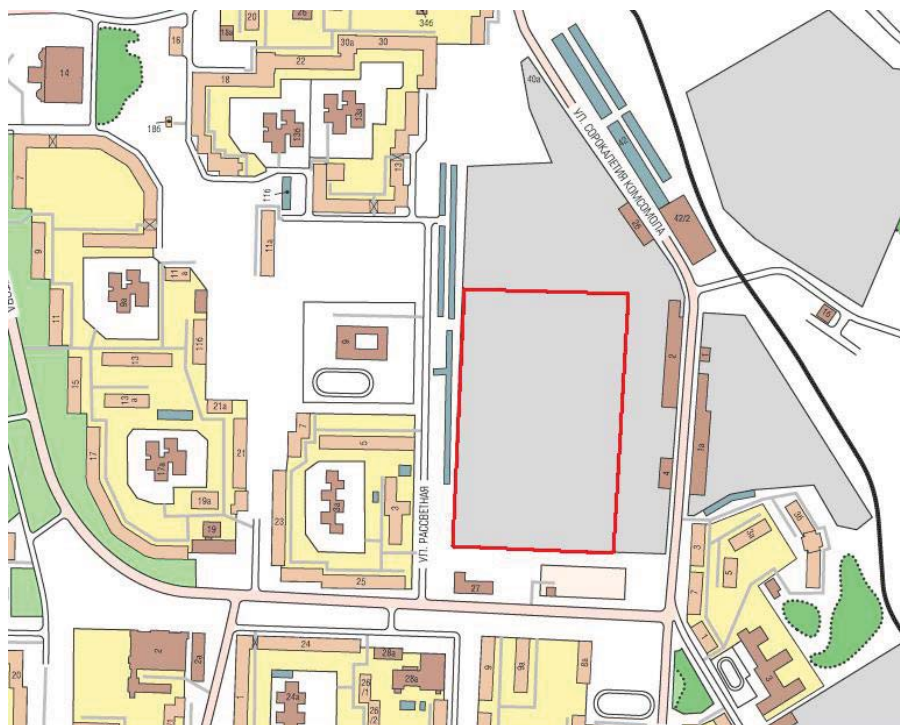
*Чистая продаваемая площадь: **10,1 тыс. кв. м***

*Количество мест в паркинге: **39***



# Улица Сорокалетия Комсомола

Жилой микрорайон



Участок для застройки расположен в восточной части Екатеринбурга, примерно в 5 км от центра города. Основной концепции является создание нового квартала в спальном районе города, где жизнь устроена удобно и комфортно. В непосредственной близости от нового жилого массива расположены объекты социально-бытовой сферы и предприятия торговли, рекреационные зоны: лесопарк «Каменные палатки» и озеро Шарташ. С разных сторон от территории застройки находятся крупные торговые объекты городского значения: ТК «Сибирский тракт», супермаркет «Кировский», комплекс строительных материалов «КОР», строительный гипермаркет «СтройАрсенал».

Район сообщается с городом тремя транспортными магистралями: улицами Малышева и Комсомольской, Дублером Сибирского тракта. Расположение комплекса на границе с центром города обеспечивает хорошую транспортную доступность, также имеется прямой выезд на ЕКАД, по которому можно попасть на остальные крупные магистрали: Режевской, Серовский, Челябинский, Московский и Полевской тракты.

Жилой микрорайон будет застраиваться домами переменной этажности (до 25 этажей), расположенными таким образом, что позволит сформировать уютную и безопасную дворовую территорию. Жилые квартиры сдаются с полной чистой отделкой «под ключ».

Екатеринбург,  
Кировский район,  
улицы Сыромолотова,  
Рассветная, Сорокалетия  
Комсомола

Чистая продаваемая площадь: **77 тыс. кв. м**

Количество мест в паркинге: **1 376**

## Калиновский

Жилой комплекс



Екатеринбург,  
Орджоникидзевский район,  
улицы Шефская, Совхоз-  
ная, Таганская

Объект расположен в северной части Екатеринбурга, примерно в 8 км от центра города, в жилом районе Эльмаш. Близкое расположение к обширной лесопарковой зоне с водоемами «Калиновские разрезы» делает его привлекательным местом для жизни и отдыха. Рядом находятся остановка общественного транспорта и метро «Проспект Космонавтов». Близость к магистральной Шефской улице и проспекту Космонавтов позволяют без затруднений выехать на ЕКАД и за город.

В непосредственной близости от объекта расположены социально-бытовые и торговые предприятия: универсамы «Мегамарт», «Купец», «Монетка», «Бест маркет», магазин «Товары для дома», мини-рынок «Белка» и др.

Жилой комплекс состоит из девяти многосекционных панельных (10 и 12 этажей), четырех монолитных домов (16 и 18 этажей), а также двух высотных 25-этажных башен. Проектом предусмотрено строительство детского сада.

Чистая продаваемая площадь: **150 тыс. кв. м**

Количество мест в паркинге: **1 193**



# Мичуринский

Жилой микрорайон



Участок расположен рядом с поселком Мичуринский на юго-западной окраине Екатеринбурга. От Срединного транспортного кольца к поселку ведет удобная асфальтовая дорога (расстояние от Срединного транспортного кольца до поселка около 4 км), доступен общественный транспорт: автобус и маршрутное такси.

Новый микрорайон расположится в границах Ширококореченского лесхоза, улиц Суходольской и Удельной. Район будет состоять из нескольких самостоятельных кварталов с развитой социальной инфраструктурой, включающей школы и детские сады. Застройка будет комплексной. Предположительно, в микрорайоне будут проживать 19,5 тысячи человек.

Недалеко от участка находится проектируемый крупный микрорайон «Академический» (окончание строительства — 2015 г.), застройка которого существенно увеличит близость «Мичуринского» к объектам инфраструктуры и коммуникациям.

По генеральному плану развития города южнее «Мичуринского» пройдет ЕКАД, таким образом, микрорайон окажется внутри ее границ. Планом также предусмотрено строительство прямого выезда на ЕКАД.

Екатеринбург,  
Верх-Исетский район,  
улицы Суходольская  
и Удельная

Чистая продаваемая площадь: **542 тыс. кв. м**

Количество мест в паркинге: **будет определено в процессе проектирования**

## Ударный

Жилой комплекс



Екатеринбург,  
Чкаловский район,  
улицы Молотобойцев  
и Мартовская

Комплекс расположен в жилом районе Елизавет — в южной, экологически благополучной части Екатеринбурга, примерно в 9 км от центра города. Недалеко от объекта находятся лесной массив, речка Патрушиха, Елизаветинский и Патрушихинский пруды. Из всех окраинных районов Елизавет является наиболее привлекательным, так как сочетает развитую инфраструктуру, транспортную доступность и благоприятную экологическую обстановку.

В непосредственной близости к объекту расположена одна из основных крупных транспортных магистралей города — улица Бисертская (Елизаветинское шоссе). Ближайшая остановка общественного транспорта находится в 5 минутах ходьбы, в 15-минутной доступности — городская электричка. Согласно плану развития метрополитена до 2010 года будут открыты две новые станции метро — в районе Южного автовокзала и в жилом районе Ботанический. Это разгрузит некоторые основные транспортные артерии города и позволит жителям ближайших районов, в том числе и Елизавет, проще добираться до центра, а также до ж/д вокзала, районов Уралмаш и Эльмаш.

Рядом с комплексом расположены объекты социально-бытовой сферы и предприятия торговли: супермаркеты «Кировский», «Купец», а также спортивный комплекс «Олимп».

Жилой комплекс состоит из пяти 10-этажных панельных домов, с нежилыми помещениями на первых этажах и подземным паркингом на выделенном земельном участке.

Квартиры сдаются с полной чистовой отделкой «под ключ».

Чистая продаваемая площадь: **26 тыс. кв. м**

Количество мест в паркинге: **100**



## Улицы Постовского и Онуфриева

Жилой комплекс



Жилой комплекс расположен в 8 км от центра Екатеринбурга, в юго-западном районе — одном из самых экологически чистых в городе, что обусловлено отсутствием крупных перерабатывающих и промышленных предприятий. Юго-западный лесопарк, окружающий дом, позволит жителям наслаждаться свежим воздухом в черте города.

Район обладает развитой инфраструктурой. Рядом расположены объекты социально-бытовой сферы и предприятия торговли: торгово-развлекательный центр «КИТ», супермаркет «Купец», магазины «Кардинал», «Мир».

В непосредственной близости от объекта расположена одна из основных крупных транспортных магистралей города — улица Амундсена. Проект обеспечен хорошей транспортной доступностью: по Срединному транспортному кольцу можно быстро добраться до ЕКАДа и жилого района ЖБИ, а по Кольцовскому тракту — до аэропорта и крупнейшего спортивно-оздоровительного горнолыжного комплекса Урала «Уктус» — излюбленного места отдыха екатеринбуржцев. В перспективе через район будет проходить маршрут скоростного трамвая до центра города, который можно сравнить по пропускной способности с наземной линией метро.

Жилой комплекс в районе улиц Постовского и Онуфриева состоит из двух 16-этажных домов класса «Комфорт» со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом.

Екатеринбург,  
Ленинский район,  
улицы Постовского  
и Онуфриева

Чистая продаваемая площадь: **13 тыс. кв. м**

Количество мест в паркинге: **44**

## Татищев

Жилой комплекс



Екатеринбург,  
Верх-Исетский район,  
улицы Токарей, Татищева,  
Сухорукова, Нагорная

Жилой комплекс расположен в Верх-Исетском районе в границах улиц Токарей, Татищева, Сухорукова и Нагорной. Район находится на западе Екатеринбурга и непосредственно прилегает к центру города.

Вблизи от объекта — один из главных водоемов города Верх-Исетский пруд и одна из основных магистралей, улица Татищева, по которой можно добраться до ближайших лесопарков на юге и западе города. В ближайших планах намечены проведение реконструкции и расширение улицы Татищева, которая станет продолжением центральной магистрали города, проспекта Ленина, и строительство станции метро «Татищевская» в шаговой доступности от жилого комплекса.

В непосредственной близости от комплекса расположены Уральский технический институт связи и информатики, гимназия «Менталитет», торгово-развлекательный центр «Карнавал», универсамы «Татищев», «Кировский», «Пикник» и др.

Жилой комплекс «Татищев» представляет собой квартальную застройку из 8 монолитных домов переменной этажности (10, 16 и 18 этажей) класса «Комфорт».

*Чистая продаваемая площадь: **38 тыс. кв. м***

*Количество мест в паркинге: **195***



## Улица Черепанова, 18

Жилой дом



Объект расположен в уютном, экологически благоприятном Заречном жилом районе на западе Екатеринбурга, в 4 км от центра города. Привлекателен для тех, кто не хочет далеко удаляться от центра, но мечтает о спокойной жизни в тихом, зеленом месте. В непосредственной близости от дома находятся социально-бытовые объекты и предприятия торговли: торгово-развлекательный центр «Карнавал», универсамы «Звездный», «Монетка», «Ранет», «МиниМарт» и др.

Район хорошо обеспечен общественным городским транспортом, а ж/д станция «ВИЗ» позволяет на городской электричке добраться до отдаленных районов. Недалеко проходит магистральная улица Бебеля (являющаяся частью Срединного транспортного кольца), которая обеспечивает удобное сообщение с другими районами города. В перспективе улица Черепанова станет частью Европейского проспекта – крупнейшей магистралью, соединяющей Заречный жилой район с центральной частью города.

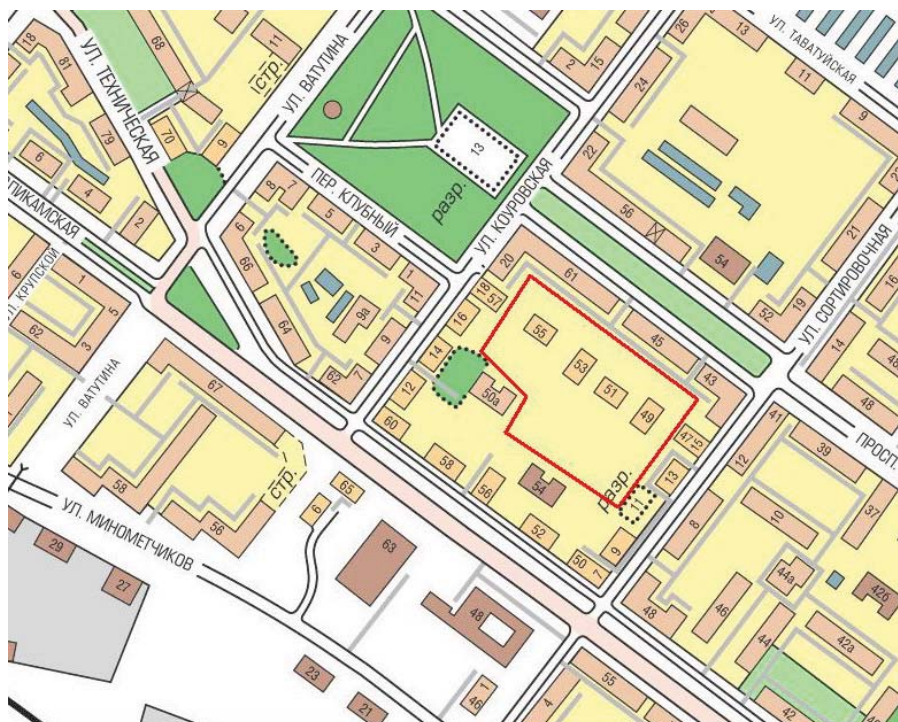
Объект состоит из одного 16-этажного дома класса «Комфорт».

Чистая продаваемая площадь: **6,1 тыс. кв. м**

Екатеринбург,  
Верх-Исетский район,  
улица Черепанова, 18

## Улицы Техническая и Сортировочная

Жилой комплекс



Екатеринбург,  
Железнодорожный район,  
улицы Техническая  
и Сортировочная

Объект застройки находится в центре жилого района Сортировка, в 6 км от центра Екатеринбурга. Признанными преимуществами района являются развитая инфраструктура, близость к лесопарку и Верх-Исетскому пруду, а также хорошая транспортная доступность (благодаря двухуровневой транспортной развязке на пересечении улиц Бебеля и Технической). В 2008 году построен прямой выезд на Серовский тракт с Расточной улицы.

Рядом расположены торговый центр «Семь ключей», стадион и ДЮСШ «Локомотив», крупный универсам «Пикник», супермаркет «Купец», торговый комплекс «Таганский ряд».

Комплекс будет состоять из четырех панельных домов со встроенными нежилыми помещениями (10- и 16-этажные жилые дома).

**Чистая продаваемая площадь: 25 тыс. кв. м**

**Количество мест в паркинге: 256**



# Строительство

Бизнес-сегмент «Строительство» Группы ЛСР включает в себя три домостроительных комбината, два из которых расположены в Санкт-Петербурге и один — в Екатеринбурге.

Группа ЛСР является лидером рынка панельного домостроения Санкт-Петербурга и Екатеринбурга.

Панельное домостроение представляет собой интегрированный процесс строительства типовых панельных домов, включающий в себя массовое производство комплектов сборных домов из железобетонных панелей на домостроительных комбинатах и последующий их монтаж на строительной площадке.

Технология массового панельного домостроения была впервые применена в Советском Союзе в 1960-е годы с целью быстрого строительства жилых домов для снижения уровня дефицита жилья.

К настоящему времени технологии панельного домостроения были модернизированы и стали более эффективными.

Панельное жилье класса масс-маркет является наиболее массово востребованным потребителями благодаря хорошему сочетанию цены и качества.

Поскольку производство панелей осуществляется в заводских условиях в теплых цехах, производственный процесс идет круглый год, а не только в теплое время года.

Монтаж панельных домов также производится круглогодично. Это является важным преимуществом панельного домостроения в условиях холодного климата европейской части России, поскольку позволяет не снижать объемы строительства в зимнее время.

Панельные дома обладают высокими качественными характеристиками, поскольку производство железобетонных панелей происходит в условиях налаженного технологического процесса на домостроительном комбинате с постоянным контролем соблюдения параметров производства, рецептуры и температурных режимов.

Домостроительные комбинаты Группы ЛСР в Санкт-Петербурге ЗАО «Домостроительный комбинат Блок» и ОАО «Гатчинский ДСК» обеспечивают полный цикл работ по строительству панельных жилых домов, включая проектирование, производство железобетонных панелей и строительство домов «под ключ» с применением различных технологий отделки фасада, а также, в ряде случаев, выполняют функции генерального подрядчика.

Панельное домостроение предполагает строительство стандартизированных проектов жилых домов, однако наличие собственного проектного бюро обеспечивает возможность гибкого дизайна и позволяет вносить изменения в типовый проект в соответствии с требованиями заказчика.

Каждый из домостроительных комбинатов Группы ЛСР имеет около пятидесяти вариантов стандартного дизайна панельных домов высотой от 3 до 18 этажей, а также обладает разрешениями на строительство зданий высотой до 100 метров.

Возводимые панельные дома сдаются с полной отделкой, что является важным конкурентным преимуществом, так как потребители в данном сегменте рынка крайне чувствительны к срокам заселения в приобретенные квартиры.

ДСК Группы ЛСР вертикально интегрированы с бизнес-единицей Группы ЛСР, занимающейся девелопментом жилья класса масс-маркет, что позволяет получать прибыль на всех этапах создания дома и соблюдать сроки строительства, что является важным конкурентным преимуществом в данном сегменте. Также, помимо собственного масс-маркет девелопера Группы ЛСР, заказчиками ДСК выступают сторонние девелоперы и государственные структуры.

ДСК Группы ЛСР расположены на севере Санкт-Петербурга и на юге от города, что обеспечивает удобную логистику.

Начиная с 2007 года, Группа ЛСР проводит комплексную модернизацию домостроительных комбинатов, направленную на повышение эффективности производственного процесса, повышение качества продукции и расширение возможностей дизайна панельных домов.

В апреле 2008 года в Екатеринбурге мы приобрели контроль над комбинатом ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор», а также в августе 2008 года над строительной компанией ООО «СМУ Нова-Строй», осуществляющей строительство домов из изделий комбината и проектную организацию ООО «ПКУ «Нова-СтройПроект», осуществляющую проектирование и разработку комплексной проектной документации для объектов гражданского строительства.



## Панельное домостроение – быстрый и эффективный способ строительства жилья сегмента масс-маркет

1



### Проектирование

Конструкторско-технологические бюро домостроительного комбината разрабатывает проектную документацию на панельный дом в соответствии с требованиями заказчика и особенностями земельного участка, на котором будет осуществляться застройка.

Также готовые проектные решения заказываются в профильных проектных институтах.

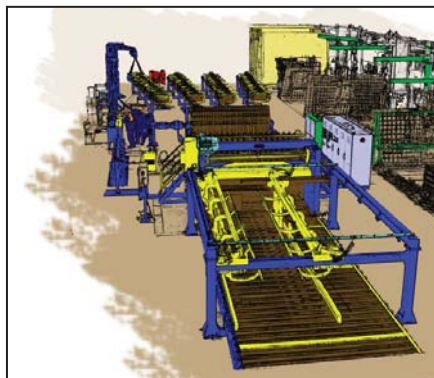
2



### Закупка и подготовка сырья и материалов

Основным сырьем для производства железобетонных панелей являются: цемент, щебень, песок и стальная арматура. Данные материалы поставляются на комбинат железнодорожным и автомобильным транспортом. Хранение сырья и материалов организовано в крытых специализированных складах.

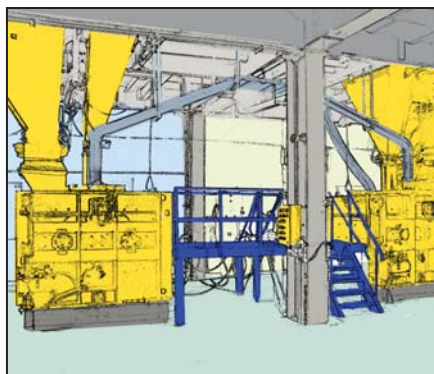
3



### Изготовление арматурных изделий

В арматурном цехе из стали изготавливаются арматурные изделия (блоки, каркасы, сетки, закладные детали), которые являются основой для будущих железобетонных панелей. Арматурный цех оснащен отрезными, гибочными станками, гильотиной, прессами, сварочными машинами. Арматурные изделия после их изготовления поступают в формовочные цеха, где происходит их заливка бетонной смесью.

4

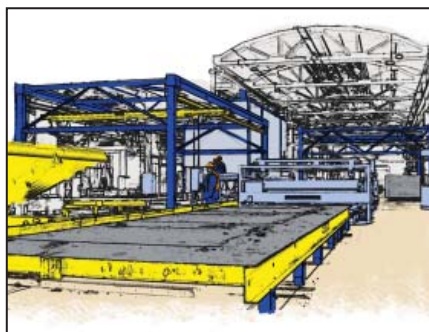


### Приготовление бетонной смеси

В бетоносмесительном цехе приготавливается бетонная смесь по рецептурам, которые определены лабораторией комбината в соответствии с параметрами проектной документации. Готовая бетонная смесь подается в пролеты формовочных цехов для заливки в формы.

### Формование панелей

В формовочном цехе осуществляется изготовление всей комплекта панелей, необходимых для строительства жилого дома. Панели изготавливаются в формовочном оборудовании по кассетной и конвейерной технологии. В кассету или форму сначала устанавливается арматурные изделия (блоки, каркасы, сетки, закладные детали), а затем укладывается бетонная смесь. Укладка смеси или раствора выполняется бетоноукладчиком, после чего смесь уплотняется при помощи вибрационных механизмов. После формования панели проходят цикл тепловой обработки непосредственно в кассетных установках или в камерах твердения. Готовые панели вынимаются из кассеты и формы при помощи мостового крана и поступают на посты приемки панелей. Затем панели вывозятся на склад комплектации.



5

### Складирование и поставка панелей

Склад комплектации принимает панели из формовочных цехов для временного хранения и осуществляет комплектацию и поставку на строительные объекты в соответствии с графиком строительства.



6

### Строительство панельного дома и передача квартир покупателям

Готовые панели автомобильным транспортом поступают на склад строительного объекта. На месте возведения жилого дома организуется строительная площадка с учетом требований по охране окружающей среды. Подъем панелей на монтажный горизонт выполняется башенным краном. Конструкции панелей соединяются между собой при помощи сварных соединений. Межпанельные внутренние стыки замоноличиваются растворами, а наружные заполняются герметизирующими материалами.



7

На строительной площадке выполняется весь комплекс строительных работ: монтаж цокольного этажа, монтаж этажей, отделочные работы, инженерные работы, включая устройство внутренних систем водопровода, отопления, канализации, противопожарных систем, электромонтажные работы, а также внутренняя отделка помещений и благоустройство прилегающих территорий.

Монтаж панельных домов производится круглогодично. Это является важным преимуществом панельного домостроения в условиях холодного климата европейской части России, поскольку позволяет не снижать объемы строительства в зимнее время.

Построенный жилой дом предьявляется государственной комиссии на соответствие строительным и эксплуатационным нормам, пожарной и экологической безопасности. После приемки дома государственной комиссией квартиры передаются покупателям.

### Контроль качества

Для обеспечения качества выпускаемой продукции и строительных работ на всех стадиях производства и строительства осуществляются проверки на соответствие нормативно-техническим требованиям.

## Рынок и рыночная позиция

### Санкт-Петербург

Сектор панельного домостроения в Санкт-Петербурге в 2008 году продолжил тенденцию роста предыдущих лет. По данным аналитиков, в 2008 году в Санкт-Петербурге введены в эксплуатацию панельные и монолитно-панельные дома общей площадью 682 тыс. кв. м, или 23% от общего объема введенного в городе в эксплуатацию жилья без учета индивидуального жилого строительства.

В сегменте панельного домостроения в Санкт-Петербурге конкурируют несколько компаний. Доля домостроительных комбинатов Группы ЛСР в объеме ввода панельных и монолитно-панельных домов в Санкт-Петербурге составила, по оценкам аналитиков, 40%. Группа ЛСР является лидером рынка панельного домостроения Санкт-Петербурга.

Панельные дома традиционно пользуются высоким спросом со стороны населения как наиболее доступный по цене тип жилья, сдающийся с полной отделкой. Также панельные дома строятся по государственному заказу. Заказчики услуг панельного домостроения — девелоперские компании и государственные органы — привлекают домостроительные комбинаты в качестве производителей комплектов панельных домов и подрядчиков строительства. Около половины выручки за 2008 год у ДСК «Блок» получено за счет проведения работ по новым контрактам, с более широким комплексом выполняемых работ (авторский надзор, строительство паркингов и встроенных помещений, прокладка наружных инженерных сетей, проведение пусконаладочных работ, содержание объекта до сдачи эксплуатирующей организации).

Крупным заказчиком услуг панельного домостроения является государство, которое развивает строительство социального жилья для государственных служащих, военнослужащих и малообеспеченных слоев населения. Государственные органы выступают в качестве застройщиков, выделяя землю под строительство социального жилья и привлекая домостроительные комбинаты Группы ЛСР в качестве подрядчиков строительства. Помимо этого, государственные органы приобретают квартиры в уже построенных девелоперами домах. Учитывая то, что программы социального жилья объявлены одним из приоритетов развития страны, можно прогнозировать увеличение спроса со стороны государства и востребованность объектов панельного домостроения даже в условиях кризиса.

**Доля Группы ЛСР во вводе панельных и монолитно-панельных домов в Санкт-Петербурге в 2008 г.**



### Екатеринбург и Свердловская область

ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор» является одним из лидеров рынка изделий для крупнопанельного домостроения в Свердловской области. По нашим оценкам, ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор» в 2008 году занимал 35% рынка изделий крупнопанельного домостроения в Екатеринбурге и Свердловской области. В 2008 году, с момента консолидации в отчетности Группы, объем реализации составил 70 тыс. куб. м изделий крупнопанельного домостроения.

Покупателями продукции ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор» являются компании-подрядчики при строительстве панельных домов. Часть продукции поставляется строительной компании ОАО «СМУ Нова-Строй», входящей в состав Группы ЛСР. В 2008 году, с момента консолидации в отчетности Группы, компания передала заказчику 20 тыс. кв. м построенного жилья. Уровень концентрации на рынке подрядных услуг значительно ниже. В 2009 году ожидается уменьшение объема строительных работ и спроса на изделия крупнопанельного домостроения, дальнейшие перспективы рынка будут определяться динамикой жилищного строительства.

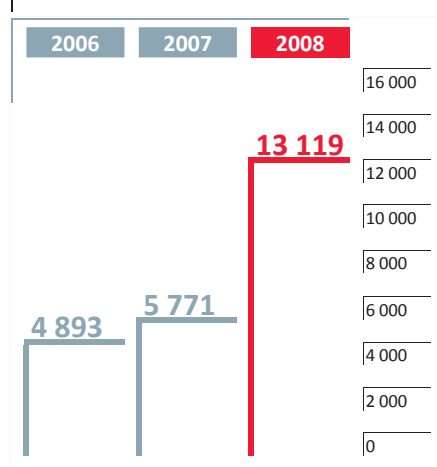


## Операционные и финансовые показатели

	2006	2007	2008	Изменение 2007-2008	Плюс приобретения в Екатеринбурге*	Итого 2008
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	%	млн руб.	млн руб.
Объем продаж, тыс. куб. м	346	311	445	43%	20	464
<b>Выручка</b>	<b>4 893</b>	<b>5 771</b>	<b>10 980</b>	<b>90%</b>	<b>2 139</b>	<b>13 119</b>
в т.ч. выручка от внутригрупповых продаж	269	1 489	2 926	97%	540	3 467
<b>EBITDA</b>	<b>663</b>	<b>837</b>	<b>2 704</b>	<b>223%</b>	<b>417</b>	<b>3 121</b>
EBITDA, %	14%	14%	25%		19%	24%
<b>Операционная прибыль</b>	<b>513</b>	<b>625</b>	<b>2 436</b>	<b>290%</b>	<b>263</b>	<b>2 700</b>
Операционная прибыль, %	10%	11%	22%		12%	21%

\* Показатели представлены с момента консолидации Группой ЛСР в 2008 году.

## Выручка



## Санкт-Петербург

В 2008 году домостроительные комбинаты Группы ЛСР в Санкт-Петербурге передали заказчикам 445 тыс. кв. м построенной площади. Объем передачи готовых площадей заказчикам увеличился по сравнению с 2007 годом на 30%.

В 2008 году мы получили выручку от продаж в размере 10 980 млн руб. 27% выручки было получено от собственной девелоперской бизнес-единицы Группы ЛСР, 36% — по государственным заказам, и оставшиеся 37% — от сторонних девелоперских компаний.

EBITDA составила 2 704 млн руб., а операционная прибыль — 2 436 млн руб. Рентабельность по EBITDA выросла до 25%, а операционная рентабельность достигла 22%.

Рост выручки и рентабельности был вызван рядом факторов:

> значительным ростом объемов производства и строительства, который сопровождался снижением средних затрат на единицу продукции благодаря достигнутому эффекту от масштаба;

> увеличением цен на услуги по строительству панельных домов, имевшим место на фоне общей инфляции затрат в строительном секторе;

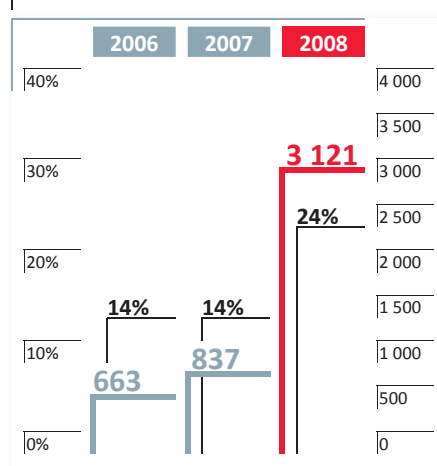
> ЗАО «ДСК «Блок» в 2008 году выполняло расширенный комплекс работ по генеральному подряду и проектированию, что также привело к увеличению стоимости квадратного метра возводимых площадей. ДСК «Блок» впервые начал предоставлять заказчикам услуги генерального подряда и проектирования с 2007 года;

> также рентабельность деятельности в 2008 году увеличилась по сравнению с 2007 годом благодаря тому, что в 2007 году компания завершила выполнение нескольких низкорентабельных контрактов.

В 2008 году ОАО «Гатчинский ДСК» разработал и согласовал с градостроительными органами новый проект 25-этажного панельного дома, который позволяет компании выйти на рынок панельного домостроения с новой продукцией — жилыми домами повышенной высотности, с новой высотой потолка квартир, более гибкими планировочными решениями и улучшенной тепло- и звукоизоляции.

ДСК «Блок» прошел сертификацию системы менеджмента качества в соответствии с требованиями международного стандарта ISO 9001:2000 в сертификационном обществе «Societe Generale de Surveillance».

## EBITDA и маржа EBITDA



### Приобретения в Екатеринбурге

В апреле 2008 года мы приобрели контроль над ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор», расположенным в Екатеринбурге. «Бетфор» — крупнейший в Екатеринбурге домостроительный комбинат, производящий конструкции для панельного домостроения. В отличие от домостроительных комбинатов Группы ЛСР, расположенных в Санкт-Петербурге, ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор» не осуществляет строительство домов, а только производит изделия для крупнопанельного домостроения (панели). Также предприятие имеет мощности для производства железобетонных изделий, товарного бетона и газобетона. В августе 2008 года мы также приобрели строительную компанию «СМУ Нова-Строй», осуществляющую строительство домов из изделий комбината.

С момента приобретения в 2008 году наши бизнес-единицы в Екатеринбурге передали заказчикам 20 тыс. кв. м построенного панельного жилья.

Кроме того, было реализовано 70 тыс. куб. м панелей для панельного домостроения, 82 тыс. куб. м железобетонных изделий, 13 тыс. куб. м товарного бетона и 79 тыс. куб. м газобетона.

Выручка от реализации составила 2 139 млн руб., EBITDA — 417 млн руб., а операционная прибыль в размере 263 млн руб. Операционная рентабельность составила 12%.

### Производственная мощность и программа модернизации

В 2008 году мы продолжали реализацию программы модернизации домостроительных комбинатов в Санкт-Петербурге, начатую в 2007 году. Программа модернизации предусматривает постепенную замену устаревшего оборудования на новые современные производственные линии, а также значительное увеличение производственных мощностей.

#### Цели программы модернизации:

- > повысить операционную эффективность и рентабельность бизнеса;
- > повысить качество производимых изделий;
- > расширить возможности гибкого дизайна производимых домов;
- > повысить производственную мощность в Санкт-Петербурге с 370 тыс. кв. м в 2007 году до 750 тыс. кв. м.

В течение 2008 года домостроительные комбинаты Группы ЛСР установили целый ряд нового производственного оборудования в цехах основного производства, а также ряд вспомогательного оборудования. В частности, ДСК «Блок» ввел в эксплуатацию новую высокоэффективную производственную линию немецкого производства в формовочном цехе, которая заменила устаревшее оборудование советского производства, а также осуществил модернизацию котельной. «Гатчинский ДСК» провел замену части производственного оборудования и начал выпуск усовершенствованных наружных стеновых панелей.

За 2008 год производственная мощность домостроительных комбинатов в Санкт-Петербурге была существенно увеличена.

В условиях ухудшающейся экономической ситуации в конце 2008 года мы приняли решение об уменьшении объема инвестиций на техническое перевооружение производственных мощностей и частичном перенесении сроков работ.

#### Производственная мощность по состоянию на конец 2008 года составила:

Санкт-Петербург: 600 тыс. кв. м панельного жилья.

Екатеринбург: мощности для производства конструкций панельного домостроения, эквивалентные 200 тыс. кв. м панельного жилья в год, а также строительную мощность на 60 тыс. кв. м в год.

Дополнительно, ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор» в Екатеринбурге имеет мощности по производству 130 тыс. куб. м железобетонных изделий, 125 тыс. куб. м газобетона, 100 тыс. куб. м товарного бетона.

# Коммерческая недвижимость

Бизнес-единица Группы ЛСР ЗАО «А Плюс Естейт» занимается управлением коммерческой недвижимостью, находящейся в собственности Группы ЛСР.

Группа ЛСР открыла направление коммерческой недвижимости в 2006 году после приобретения ряда уникальных земельных участков крупного размера в центре Санкт-Петербурга. Размер данных земельных участков позволяет реализовать концепцию комплексной квартальной застройки, а их уникальное месторасположение делает их идеальными для девелопмента коммерческой, прежде всего первоклассной офисной недвижимости.

ЗАО «А Плюс Естейт» занимается управлением современными офисными центрами.

Девелопментом коммерческой недвижимости занимается бизнес-единица «Элитная недвижимость» Группы ЛСР.

При проектировании объектов мы используем самые современные материалы, технологии, а также творческие, архитектурные и инженерные решения для того, чтобы наша недвижимость оставалась востребованной и современной и через пятнадцать-двадцать лет без серьезной модернизации. Мы преимущественно сфокусированы на создании масштабных деловых комплексов с развитой инфраструктурной составляющей.

Для достижения этих целей мы сотрудничаем с ведущими архитекторами и девелоперами, участвуя в качестве конечного заказчика во всех этапах проектирования и строительства от разработки концепции до сдачи объекта в эксплуатацию. Каждый объект компании обладает уникальными характеристиками, делающими его единственным в своем роде предложением на рынке, что позволяет работать в высшем ценовом сегменте коммерческой недвижимости и дает дополнительные конкурентные преимущества.

## Классификация офисных помещений

На российском рынке недвижимости широко используется разделение офисной недвижимости на классы «А», «В» и «С». Ниже приводится такая классификация применительно к рынку Санкт-Петербурга.

### **Класс «А»**

Офисы класса «А» являются самыми престижными и сдаются по самым высоким арендным ставкам. Они должны удовлетворять самому высокому набору требований: расположение в центре города с удобным транспортным доступом, планировка здания, позволяющая менять планировку внутренних помещений и гарантирующая определенное соотношение арендуемой и полезной площади, самый высокий уровень инженерных систем здания и систем безопасности, наличие паркинга с определенным минимальным количеством мест, наличие общественных зон, обслуживание здания высокопрофессиональной управляющей компанией, собственность здания в руках единственного собственника.



### Класс «В»

К офисам класса «В» применяется меньший набор требований, чем к офисам класса «А». Например, в данном классе офисов могут применяться более низкий класс и параметры инженерных систем, может отсутствовать собственный независимый источник электроэнергии, может быть менее удобная планировка. Также офисы класса «В» могут быть расположены за пределами центра города.

### Класс «С»

К офисам класса «С» относятся все остальные офисные помещения, которые по своим характеристикам не могут быть отнесены к классам «А» и «В». Зачастую это помещения, которые изначально не проектировались как офисы, например бывшие промышленные здания, переоборудованные под офисные помещения.

## Рынок и рыночная позиция

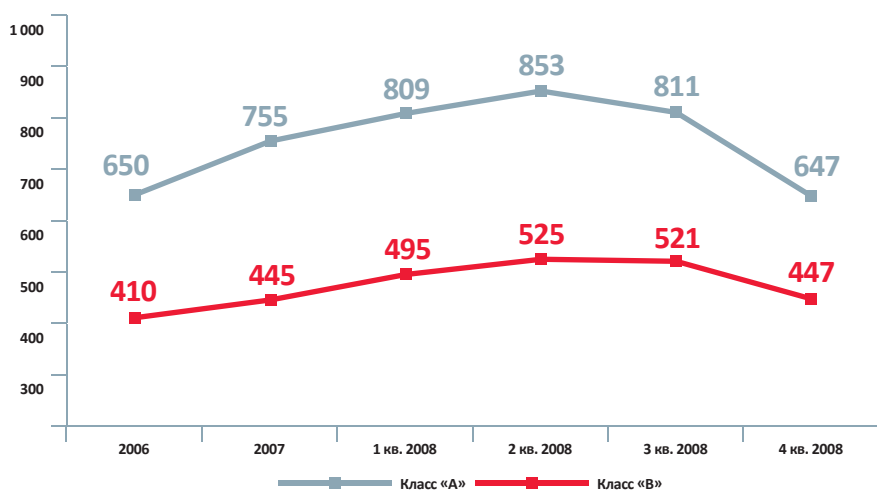
В первой половине 2008 года рынок качественной офисной недвижимости демонстрировал положительную динамику роста, движимый неудовлетворенным спросом на офисы классов «А» и «В». По обеспеченности населения качественными офисами Санкт-Петербург все еще значительно отстает от средневропейского уровня. По итогам 2008 года на 1000 петербуржцев приходилось лишь 200 кв. м качественных офисов (класс «А» и «В»), в то время как соответствующий показатель по крупным европейским городам превышает 1 тыс. кв. м.

Однако во второй половине года рынок испытал на себе воздействие финансового кризиса, что, в частности, выразилось в сокращении площадей, занимаемых арендаторами, и смещении спроса в сторону менее качественной, но более доступной офисной недвижимости. Результатом явилось сокращение ставок в 4 квартале года, а также увеличение доли пустующих площадей в классе «А».

По данным Colliers International, объем рынка офисных помещений классов «А» и «В» в Санкт-Петербурге на конец 2008 года составил 925 тыс. кв. м общей площади. В 2008 году было введено 352 тыс. кв. м офисной недвижимости, при этом к открытию было запланировано около 674 тыс. кв. м. Прирост объема предложения в 2008 году достиг рекордной отметки в 61%. В 2009 году прогнозируется ввод около 320 тыс. кв. м новых офисных площадей классов «А» и «В».

В первой половине 2008 года ставки аренды высококлассных офисных помещений выросли в долларовом выражении на 12%, однако в четвертом квартале рынок, в полной мере ощутив воздействие кризиса, откатился на уровень 2006 года.

### Динамика ставок аренды офисных помещений в Санкт-Петербурге, USD



Источник: Colliers International

Доля вакантных помещений в классе «А» выросла с начала года с 5% до 24%, в классе «В» — с 6% до 10%.

По состоянию на 31 декабря 2008 года под управлением ЗАО «А Плюс Естейт» находились 4 бизнес-центра общей площадью около 20 тыс. кв. м. Таким образом, доля компании на рынке качественных офисов (классы «А» и «В») составляет чуть более 2%.

### Операционные и финансовые результаты

	2006	2007	2008	Изменение 2007-2008
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	%
Чистая арендопригодная площадь, тыс. кв. м	5	12	15	26%
<b>Выручка</b>	<b>18</b>	<b>93</b>	<b>181</b>	<b>93%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>105</b>	<b>741%</b>
EBITDA, %	13%	13%	58%	
<b>Нормализованная операционная прибыль</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>103</b>	<b>754%</b>
Нормализованная операционная прибыль, %	22%	13%	57%	
Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	4	1 197	(649)	(154%)

В 2008 году бизнес-сегмент «Коммерческая недвижимость» получил выручку от продаж в размере 181 млн руб. и EBITDA в размере 105 млн руб. Кроме того, в отчете о прибылях и убытках был отражен убыток от переоценки действующих офисных центров в размере 649 млн руб.

В связи с трудной ситуацией на финансовых рынках мы временно приостановили строительство ряда проектов коммерческой недвижимости. Поскольку наши наиболее крупные проекты находятся на начальных стадиях девелопмента, это не повлечет существенных негативных последствий для финансовых результатов и финансовой позиции компании.

Мы готовы начать (или по ряду проектов – возобновить) строительные работы, как только экономическая ситуация начнет улучшаться. В текущее время мы продолжаем активную работу над улучшением проектной документации и решений по всем проектам девелопмента коммерческой недвижимости, которая поможет сократить сроки строительства и повысить качество недвижимости в будущем.

### Портфель офисной недвижимости: Действующая коммерческая недвижимость

Название офисного центра	Описание	Чистая арендопригодная площадь, кв. м				Доля владения Группы ЛСР, %
		Всего	Офисы	Торговые помещения	Прочее	
«Аполло»	Офисная недвижимость класса «А»	6 073	5 338	381	354	100%
«Орлов»	Офисная недвижимость класса «А»	3 414	3 414			100%
«Гелиос»	Офисная недвижимость класса «В»	2 977	2 530	407	40	100%
«Литера»	Офисная недвижимость класса «В»	2 167	1 509		658	100%
<b>ИТОГО</b>		<b>14 630</b>	<b>12 791</b>	<b>788</b>	<b>1 052</b>	<b>100%</b>



По состоянию на конец 2008 года под управлением компании находятся четыре действующих бизнес-центра в Санкт-Петербурге чистой арендопригодной площадью около 15 тыс. кв. м: «Гелиос» на ул. Марата, 47/49, «Литера» на ул. Галерной, 10, «Аполло» на пр. Добролюбова, 8А, и офисный центр «Орлов» в составе 1-й очереди комплекса «Парадный Квартал». Заполняемость трех действующих бизнес-центров «Гелиос», «Аполло» и «Литера» на конец 2008 года составила более 90%.

Девелопмент офисного центра «Орлов» был завершен бизнес-единицей «Элитная недвижимость» Группы ЛСР в июле 2008 года, на большую часть его площади были заключены контракты на аренду.

#### Коммерческая недвижимость в стадии девелопмента

Название проекта	Описание	Чистая арендопригодная площадь, кв. м				Непроданная/не сданная в аренду чистая площадь, кв. м	Фактическая дата начала строительства, месяц/год	Завершенность проекта, %	Стадия девелопмента	Доля владения Группы ЛСР, %
		Всего	Офисы	Торговые помещения	Прочее					
Электрик Сити	Офисная недвижимость класса А	179 559	152 234	5 403	21 922	179 559	-	18%	Проектирование	100%
Смольный квартал	Офисная недвижимость класса «А»	90 938	74 518	5 070	11 350	90 938	-	18%	Проектирование	100%
Парадный квартал	Офисная недвижимость класса «А»	16 242	15 217		1 026	16 242	-	-		100%
Очередь 1, корпус 14		3 561	3 561			3 561	ноя-05	100%	Завершено	100%
Очередь 3, корпус 11		2 164	1 340		824	2 164	янв-06	32%	Строительство	100%
Очередь 4, корпус 16		3 219	3 219			3 219	июн-07	42%	Строительство	100%
Очередь 5, корпуса 17,18		7 298	7 096		202	7 298	-	2%	Проектирование	100%
Каменноостровская коллекция	Офисная недвижимость класса «А»	7 460	7 460			7 460	-	13%	Проектирование	100%
Дом с видом на Эрмитаж	Офисная недвижимость класса «А»	7 104	6 210	491	403	7 104	дек-08	24%	Строительство	100%
ул. Куйбышева, д. 13	Офисная недвижимость класса «А»	6 774	6 643		131	6 774	-	15%	Проектирование	100%
ТОЦ на Ленинградском	Офисная недвижимость класса «В»	6 673	6 673			6 673	окт-07	7%	Строительство	80%
ИТОГО		314 749	268 954	10 964	34 831					

В девелоперском портфеле Группы ЛСР на различных стадиях девелопмента находится более 300 тыс. кв. м чистой арендопригодной площади офисной недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге.

#### Земельные участки для девелопмента коммерческой недвижимости в будущем

Название проекта	Описание	Чистая арендопригодная площадь, кв. м			Стадия девелопмента	Доля владения Группы ЛСР, %
		Всего	Офисы	Торговые помещения		
Охтинская вертикаль	Офисная недвижимость класса «В»	278 111	267 701	10 410	Разработка концепции	100%
ул. Салова, 61	Офисная недвижимость класса «В»	91 696	83 020	8 676	Разработка концепции	100%
ул. Вали Грибалева, 9	Офисная недвижимость класса «В»	28 026	25 781	2 245	Разработка концепции	100%
ИТОГО		397 832	376 502	21 330		



# Коммерческая недвижимость

Описание ключевых проектов

## *Коммерческая недвижимость в стадии девелопмента*

Electric City

Смольный квартал

Парадный квартал

ул. Куйбышева, д. 13

Дом с видом на Эрмитаж

Каменноостровская  
коллекция

## *Действующая коммерческая недвижимость*

Аполло

Орлов

Гелиос

Литера



## Деловой квартал «Electric City»

Офисная недвижимость класса «А»



Санкт-Петербург,  
Петроградский  
административный район,  
проспект Медиков, 10

Деловой квартал «Electric City» будет расположен на Петроградской стороне, в одном из наиболее динамично развивающихся исторических районов Петербурга. Удобные транспортные развязки — Петроградская, Ушаковская, Песочная и Ждановская набережные — связывают Каменноостровский проспект с основными магистралями города, а проспект Медиков служит важнейшей транспортной артерией, соединяющей Петроградский и Выборгский районы. Недалеко от объекта застройки располагаются исторические символы Петербурга: Петропавловская крепость и крейсер «Аврора».

Проект «Electric City» предполагает возведение на бывшей производственной площадке завода «Электрик» делового квартала, состоящего из десяти офисных зданий класса «А», расположенных вдоль проспекта Медиков в две линии и образующих внутреннюю улицу, превращенную в остекленный атриум. Под всей территорией выделенного под застройку участка расположена двухуровневая подземная стоянка.

Уникальной особенностью комплекса является масштабная инфраструктура, включающая магазины, кафе и рестораны, фитнес-центр, банк, медицинский центр, детский сад, полиграфический центр, конференц-центр, а также различные учреждения сферы услуг.

Чистая арендопригодная площадь: **180 тыс. кв. м**

Количество мест в паркинге: **2 663**