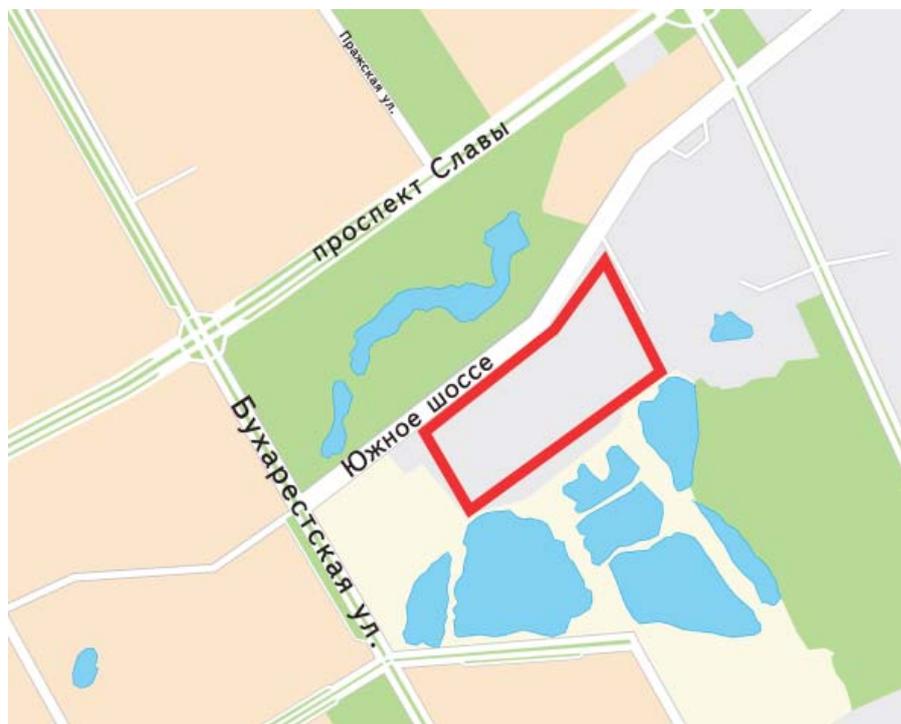


## София

Жилой комплекс



Санкт-Петербург,  
Фрунзенский  
административный район,  
Южное шоссе

Комплекс расположен в южной части города, во Фрунзенском районе. Проект реализуется в зеленой зоне: непосредственно к участку застройки примыкают парк Интернационалистов и искусственные озера – излюбленные места отдыха жителей Фрунзенского района.

В районе широко развита сеть всех видов городского транспорта. В 2010 году планируется ввод новой станции метро «Международная», которая будет расположена в непосредственной близости от «Софии». Жители нового жилого комплекса могут также воспользоваться услугами станции метро «Купчино». Главная транспортная артерия района — проспект Славы — связывает Фрунзенский район с другими районами города. После завершения строительства трассы наземного экспресса транспортное сообщение с Московским, Красносельским и Невским районами города улучшится. Также жители микрорайона получают удобный выезд из города в южном направлении, где сегодня активно развиваются садоводства и дачные хозяйства.

Разновысотность зданий проектируемого жилого комплекса обеспечивает отличные виды из окон большинства квартир.

Комплекс будет полностью автономным, со своей социальной, торговой и спортивной инфраструктурами. Прилегающая к кварталу территория с озерами благоустраивается, там будет создана современная парковая зона для отдыха жителей микрорайона.

Чистая продаваемая площадь: **360 тыс. кв. м**

Количество мест в паркинге: **3000**

# Недвижимость в Москве

Бизнес-единица Группы ЛСР ЗАО «Мосстройреконструкция» занимается девелопментом жилой и коммерческой недвижимости в Москве.

ЗАО «Мосстройреконструкция» работает на рынке Москвы с 2001 года.

За период с момента основания в 2001 году бизнес-единица полностью сформировала штат сотрудников и организационную структуру, готовую к реализации крупных девелоперских проектов в Москве. Ряд ключевых должностей в ней заняли сотрудники Группы ЛСР, которые ранее являлись менеджерами компании в Санкт-Петербурге.

В 2007 году мы полностью завершили девелопмент и начали передачу покупателям квартир в своем первом проекте – комплексе бизнес-класса «Дом на Давыдовской». В настоящее время в девелоперском портфеле ЗАО «Мосстройреконструкция» находятся два жилых комплекса и один бизнес-центр класса «А».

В долгосрочной перспективе мы нацелены на значительное увеличение объемов нашей девелоперской деятельности в Москве, которая является крупнейшим российским рынком недвижимости. Однако ограничивающим фактором для нас в последние годы являлась значительная перегретость рынка земельных активов в столице. На наш взгляд, в большинстве случаев владельцы прав на землю запрашивали слишком высокую цену, которая оставляла слишком низкую маржу для девелопера. По этой причине за прошедшие годы мы отклонили целый ряд предложений о приобретении прав на землю в Москве.

Мы планируем определить дальнейшую стратегию развития нашего девелоперского бизнеса в Москве после улучшения макроэкономической ситуации.

## Рынок и рыночная позиция

### Жилая недвижимость

Рынок жилой недвижимости Москвы является одним из крупнейших в России и стабильно характеризуется самыми высокими в стране ценами на все типы недвижимости.

По данным Федеральной службы государственной статистики, в 2008 году в Москве было введено в эксплуатацию 3,28 млн кв. м жилья, что составляет 68% от соответствующего показателя 2007 года. В Московской области было введено 7,8 млн кв. м, то есть почти 100% от показателя 2007 года. Рынок нового строительства Московской области является крупнейшим в России (12% от общероссийского ввода жилья в 2008 году), Москва по объемам нового строительства занимает третье место (5%).

В первой половине 2008 года московский рынок жилья демонстрировал положительную динамику, давая повод для прогнозов двукратного роста цен по итогам года. Однако в период с конца лета до декабря наблюдалась вначале стагнация, а затем небольшая коррекция цен в рублевом выражении. По оценкам аналитиков, по итогам года рост цен в рублевом выражении составил 38%.

На конец февраля 2009 года первичные продажи квартир велись в 40 строящихся жилых комплексах бизнес-класса, то есть в сегменте, в котором работает ЗАО «Мосстройреконструкция». При этом традиционно первенство принадлежит Западному административному округу — там в стадии реализации находилось 15 проектов (суммарная площадь квартир составляет около 0,9 млн кв. м, то есть 36% жилой застройки данной категории). Средняя цена одного квадратного метра в указанном сегменте составила порядка 190 тыс. руб.

### Офисная недвижимость

Московский рынок качественных офисов (классы «А» и «В») в 2008 году демонстрировал похожую динамику. По данным Colliers International, в 2008 году в Москве было введено 2,09 млн кв. м качественных офисных площадей, из которых 9,4% пришлось на класс «А» и 90,6% — на класс «В». Таким образом, общий «офисный фонд» составил порядка 9,43 млн кв. м. По итогам года поглощение (реализованный спрос) составило 2,5 млн кв. м, из которых 70% пришлось на сделки по аренде.

Ставки аренды на качественные офисы выросли на 20% в первом полугодии 2008 года, однако затем после непродолжительной стагнации снизились на те же 20—30%. В конце года средневзвешенная ставка в классе «А» составила порядка 1000 долл. США (за вычетом НДС и эксплуатационных расходов), в классе «В» — около 800 долл. (за вычетом НДС и эксплуатационных расходов). Компании-арендаторы, столкнувшись с финансовыми трудностями, сокращали занимаемые площади или переезжали в офисы более низкого класса. В связи с этим по состоянию на конец 2008 года доля пустующих площадей в классе «А» достигла своего исторического максимума за последние восемь лет и составила 10,3%, соответствующий показатель в классе «В» составил 8,7%.

В 2008 году мы продолжили строительство и продажу квартир в жилом комплексе «Грюнвальд», а также проектные работы по двум другим девелоперским проектам в Москве: офисному центру на Садовнической улице и жилому комплексу на Ленинградском шоссе.

## Операционные и финансовые показатели

	2006	2007	2008	Изменение 2007-2008
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	%
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	-	29	-	-
Заключено новых контрактов, тыс. кв. м	13	3,2	1,6	(49%)
Передано покупателям, тыс. кв. м	-	15,0	2,3	(84%)
<b>Выручка</b>	<b>1</b>	<b>1 231</b>	<b>504</b>	<b>(59%)</b>
<b>ЕБИТДА</b>	<b>(82)</b>	<b>317</b>	<b>245</b>	<b>(23%)</b>
ЕБИТДА, %	-	26%	49%	
<b>Операционная прибыль</b>	<b>(84)</b>	<b>315</b>	<b>239</b>	<b>(24%)</b>
Операционная прибыль, %	-	26%	47%	

В 2008 году мы заключили контракты на продажу 1,6 тыс. кв. м жилой недвижимости. Уменьшение продаж объясняется сокращением предложения недвижимости в связи с небольшим объемом нашей девелоперской деятельности в Москве в 2008 году.

В 2008 году мы закончили передачу квартир покупателям в «Доме на Давыдовской», нашем первом девелоперском проекте в Москве, завершенном в 2007 году. Покупателям было передано 2,3 тыс. кв. м. Выручка от реализации в 2008 году составила 504 млн руб., ЕБИТДА составила 245 млн руб. Рентабельность по ЕБИТДА составила 49%.

## Портфель проектов

По состоянию на 31 декабря 2008 года в наш портфель проектов недвижимости в Москве входит три проекта общей продаваемой площадью 89 тыс. кв. м.

В мае 2008 года мы приобрели права на несколько земельных участков общей площадью 1,8 га на Ленинградском шоссе в Москве, на которых мы планируем осуществить проект по строительству жилого комплекса. Чистая продаваемая площадь комплекса, по нашим оценкам, может составить около 50 тыс. кв.м. Также в комплексе предусмотрено 990 машино-мест в паркингах.

## Портфель девелоперских проектов в Москве

Название проекта	Описание	Чистая продаваемая/ 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	Жилье	Офисы					
Грюнвальд	Жилой комплекс	23 528	23 528		10 335	мар-05	64%	Строительство	100%
Новый Балчуг	Офисная недвижимость класса «А»	15 815		15 815	15 815	-	49%	Проектирование	100%
Ленинградское шоссе, 88	Жилой комплекс	49 389	46 079	3 310	49 389	-	15%	Разработка концепции	100%
<b>ИТОГО</b>		<b>88 732</b>	<b>69 607</b>	<b>19 125</b>	<b>75 539</b>				

# Недвижимость в Москве



Жилая недвижимость



Коммерческая недвижимость



Ленинградское шоссе, 58



Останкинская телебашня



Северный речной вокзал



Кремль. Спасская башня



Московский государственный университет



Новый Балчуг



Музей-заповедник «Коломенское»



Грюнвальд



Третьяковская галерея



Мещерские пруды



Ближайшие достопримечательности



Музей-заповедник «Царицино»



# Недвижимость в Москве

Описание ключевых проектов

Грюнвальд

Новый Балчуг

Ленинградское шоссе, 58

## Грюнвальд

Жилой комплекс



Московская область,  
пос. Заречье  
Одинцовского района

Жилой комплекс премиум-класса «Грюнвальд» расположен в экологически чистом районе Подмосковья недалеко от поселка Заречье, окружен парком и развитой социальной инфраструктурой. Находящийся в пределах одного километра от МКАД, комплекс хорошо связан с центром Москвы через Сколковское шоссе.

Комплекс состоит из серии отдельно стоящих малоэтажных домов. Каждый дом в комплексе индивидуален, но все они создают единый архитектурный ансамбль.

Внешний и внутренний облик зданий подчиняется двум основным принципам: функциональность и рационализм. В каждом из домов «Грюнвальда» не более двадцати квартир с зимним садом, каминным залом, французскими балконами и панорамным остеклением. Проектом также предусмотрены большие квартиры площадью 330 кв. м, которые занимают этаж целиком и имеют выход на эксплуатируемую кровлю.

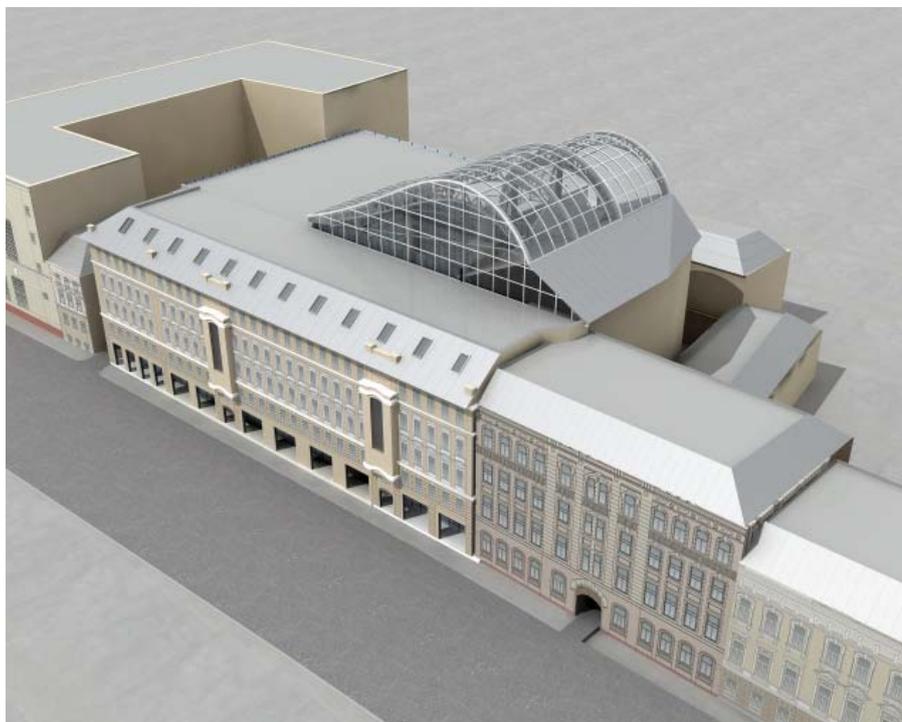
В «Грюнвальде» вся территория, не занятая строениями, представляет собой сплошную зону отдыха. Вдоль границ комплекса устроена круговая прогулочная аллея, освещенная в темное время суток, разбиты цветники из многолетних и однолетних растений и высажены деревья различных пород. Аллея ведет к набережной реки Сетунь.

*Чистая продаваемая площадь: 23,5 тыс. кв. м*

*Количество мест в паркинге: 261*

## Новый Балчуг

Многофункциональный деловой центр



Девелоперский проект по строительству многофункционального делового центра класса «А» «Новый Балчуг» расположен в самом центре Москвы, на расстоянии пятисот метров от Красной площади. Из окон офисов открываются живописные виды на Кремль, Раушскую и Садовническую набережные. Деловое окружение комплекса представлено офисами Банка России и Роснефти, зданием фешенебельного гостиничного комплекса «Балчуг Кемпински».

Местоположение «Нового Балчуга» удобно как для автомобилистов, так и для тех, кто перемещается на метро. Транспортную доступность обеспечивают Садовое кольцо и Бульварное кольцо, а также ближайшие станции метро «Новокузнецкая» и «Третьяковская».

Проект включает в себя деловой центр и трехуровневую подземную автостоянку на 170 машино-мест. Здание будет разноэтажным и максимально приближенным по образу и конфигурации к существующей на участке застройке XIX века. При строительстве «Нового Балчуга» будут воссозданы дворцовые фасады строений, расположенных на этой территории. Деловой центр будет представлять собой единый замкнутый комплекс с внутренним дворовым пространством.

*Чистая арендопригодная площадь: 16 тыс. кв. м*

*Количество мест в паркинге: 170*

Москва,  
Центральный  
административный округ,  
улица Садовническая, 9

## Ленинградское шоссе, 58

Жилой комплекс



Москва,  
Северный  
административный округ,  
Ленинградское шоссе, 58

Изначально объект проектировался как многофункциональный деловой центр. В конце 2008 года, в связи с изменением рыночной конъюнктуры, было принято решение о перепрофилировании данного проекта в объект жилой недвижимости, тем более что территориальные характеристики местоположения объекта (близость метро, удобные автомобильные подъезды, наличие рядом водохранилища и др.) идеально подходят и для жилой застройки.

Проектом предусмотрено строительство жилого высотного комплекса бизнес-класса в перспективном Северном округе столицы.

Архитектурный ансамбль комплекса представлен двумя современными зданиями: 40-этажной башней и секционным домом переменной этажности. Общая площадь комплекса — около 97 тыс. кв. м.

Будущий объект имеет удобное месторасположение: в 500 метрах от станции метро «Водный стадион»; в 12 км от центра Москвы; в 15 км от Международного аэропорта «Шереметьево». Строящаяся эстакада у Пулковской улицы обеспечит беспрепятственный выезд на Ленинградское шоссе в любом направлении. Сложившаяся в Северном округе социальная инфраструктура гарантирует будущим жителям настоящий комфорт.

Напротив планируемого жилого комплекса находится Химкинское водохранилище, на которое будет открываться живописный вид из квартир, расположенных в высотной части.

В подземной части комплекса будет оборудован паркинг на 990 машино-мест.

*Чистая продаваемая площадь: 49 тыс. кв. м*

*Количество мест в паркинге: 990*

# Загородная недвижимость

Бизнес-единица Группы ЛСР «Загородная недвижимость» ООО «Особняк» занимается развитием загородных коттеджных поселков элитного и бизнес-классов в пригородах Санкт-Петербурга и в Ленинградской области.

ООО «Особняк» начало свою деятельность в 2004 году и в 2007 году передало первые построенные дома покупателям.

Бизнес-модель ООО «Особняк» предусматривает развитие комфортабельных загородных поселков в наиболее престижных местах в непосредственной близости от Санкт-Петербурга. Концепция развития каждого поселка предполагает разработку единой комплексной инфраструктуры, нацеленной на создание комфортной жизни за городом. Помимо реализации готовых коттеджей ООО «Особняк» также продает права на земельные участки с подготовленной инфраструктурой, предназначенные для индивидуального загородного строительства.

Для развития ООО «Особняк» выбирает лучшие места в зоне перспективной коттеджной застройки Ленинградской области и ближайших престижных пригородов Санкт-Петербурга. Основные конкурентные преимущества бизнес-модели компании – развитая инфраструктура районов застройки, их хорошая транспортная доступность, возможность круглогодичного проживания в построенных коттеджах, расположение в экологически чистой зеленой зоне.

ООО «Особняк» обладает качественным земельным банком, расположенном в наиболее престижном направлении к северу от Санкт-Петербурга.

Построенные поселки обслуживаются собственной службой эксплуатации.

При продвижении строящихся коттеджных поселков ООО «Особняк» использует экспертизу и опыт работы с элитными клиентами, накопленные бизнес-единицей «Элитная недвижимость» Группы ЛСР.

## Рынок и рыночная позиция

В 2008 году на рынке загородной недвижимости Ленинградской области были представлены 140 коттеджных поселков, в которых предлагались:

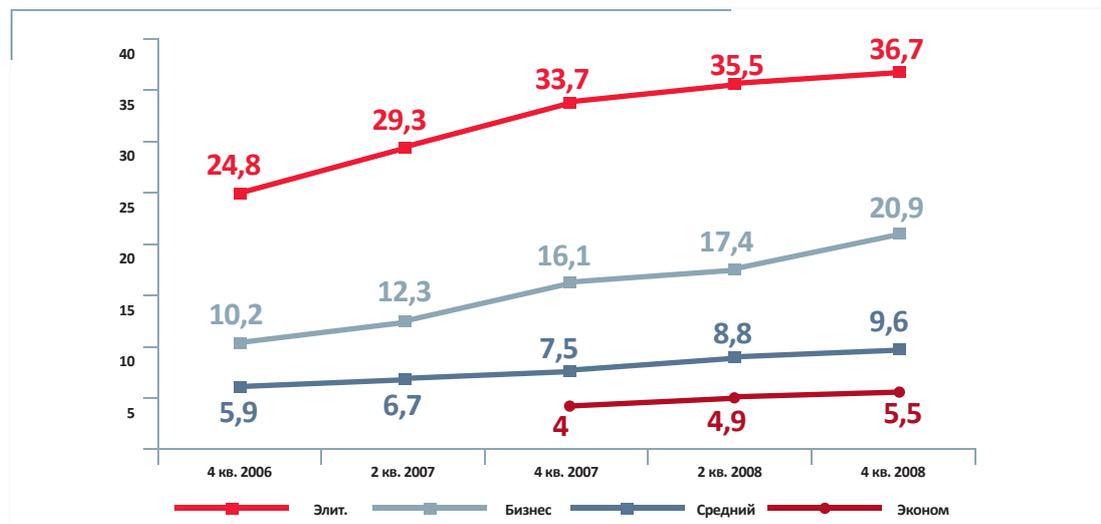
- > земельные участки с готовыми домами;
- > участки, обеспеченные инфраструктурой;
- > участки, не обеспеченные инфраструктурой.

В структуре предложения готовые дома составили 41%, участки, обеспеченные инфраструктурой, – 33%, участки, не обеспеченные инфраструктурой, – 26%.

Традиционно наиболее популярными для загородного строительства районами являются Всеволожский (30% от общего числа поселков), Выборгский (25%), Курортный (12%) и Приозерский (10%).

Незначительное сокращение объема сделок отмечалось только в ноябре-декабре 2008 года (на 10–15%), что объясняется в большей степени сезонным фактором. По оценкам аналитиков, в течение 2008 года средние цены на загородные объекты выросли по отношению к 2007 году: в элитном сегменте — на 9%, в бизнес-классе – на 30%, в среднем и эконом – на 28 и 38% соответственно. Во втором полугодии 2008 года рынок ощутил на себе воздействие финансового кризиса, что выразилось в существенном снижении цен в долларовом выражении. Коррекция коснулась, в первую очередь крупных участков без инженерной подготовки. В то же время цены в рублевом выражении в поселках с высокой степенью готовности домов продолжали расти даже в конце года.

Динамика средней стоимости домовладения с участком, млн руб.



Традиционно самые дорогие участки предлагались в Курортном районе. Средняя цена за сотку превышала здесь 530 тыс. руб. Наиболее значительно выросла среднегодовая цена земли в Выборгском (на 75%) и Гатчинском районах (на 63%).

Самые дорогие загородные дома также продавались в Курортном районе: среднегодовая цена предложения составила здесь 147,6 тыс. руб. за 1 кв. м коттеджа (рост — 109% по сравнению с 2007 годом). Во Всеволожском и Волховском районах средняя стоимость квадратного метра составила 80 тыс. руб. и 78 тыс. руб. соответственно.

Рынок загородной недвижимости Ленинградской области в целом является слабо консолидированным – на нем оперируют большое количество мелких девелоперских компаний и подразделений крупных компаний, которые занимают небольшую долю рынка.

### Основные финансовые показатели

	2007	2008	Изменение 2007-2008
	млн руб.	млн руб.	%
<b>Выручка</b>	<b>90</b>	<b>146</b>	<b>61%</b>
<b>ЕБИТДА</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>200%</b>
<b>ЕБИТДА, %</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	

В 2008 году мы завершили девелопмент первых домов в поселке «Новый мир» и передали покупателям около 3 тыс. кв. м чистой продаваемой площади и около 0,7 га земельных участков.

Выручка от реализации в 2008 году составила 146 млн руб., ЕБИТДА составила 4 млн руб.

В 2008 году мы продолжили продажи строящихся коттеджей в поселках «Жемчужина Разлива» и «Парквэй». Кроме того, в 2008 году мы начали продажи земельных участков в поселках «Элегия» и «Малое Репино». В 2008 году были заключены новые контракты на продажу 14,4 га земельных участков.

Цена 1 кв. м коттеджа, предлагаемого в наших загородных поселках, по состоянию на конец 2008 года составила от 125 тыс. руб. до 160 тыс. руб. в зависимости от характеристик коттеджа и площади земельного участка.

### Портфель проектов

По состоянию на 31 декабря 2008 года в наш портфель проектов загородной недвижимости, находящихся на различных стадиях девелопмента, входит 2 проекта общей продаваемой площадью 20 тыс. кв. м и 141 га земельных участков, предназначенных для продажи.

### Портфель девелоперских проектов загородной недвижимости в пригородах Санкт-Петербурга

Название проекта	Площадь земельного участка, га	Чистая продаваемая площадь, кв. м	Непроданная чистая площадь, кв. м	Фактическая дата начала строительства, месяц/год	Завершенность проекта, %	Стадия девелопмента	Доля владения Группы ЛСР, %
<b>Репино-Ленинское</b>		<b>2004</b>					
Новый мир (коттеджи)	20,00	11 021	11 021			Строительство	100%
Новый мир (земельные участки)		3,45	2,27		86%		100%
Парквэй (коттеджи)	8,66	1 573				Строительство	100%
Парквэй (земельные участки)		4,29	3,98		84%		100%
Элегия (земельные участки)	5,70	4,53	3,82		33%		100%
Большой Алакуль (земельные участки)	77,29	53,10	53,10		65%		100%
Победа L-Парк (земельные участки)	18,44	13,66	13,66		62%		100%
Бабочка (земельные участки)	14,92	13,76	13,76		24%		100%
Дачное (земельные участки)	29,97	21,25	21,25		61%		100%
Малое Репино (земельные участки)	32,88	26,92	14,75		75%		100%
<b>Жемчужина Разлива</b>	<b>6,84</b>	<b>7 655</b>	<b>3 610</b>	<b>2006</b>	<b>81%</b>	<b>Строительство</b>	<b>100%</b>
<b>Итого коттеджи</b>	<b>36</b>	<b>20 250</b>	<b>3 610</b>				
<b>Итого земля для продажи</b>	<b>179</b>	<b>141</b>	<b>127</b>				



# Загородная недвижимость

описание ключевых проектов

Жемчужина Разлива

Репино-Ленинское

## Жемчужина Разлива

Коттеджный поселок



Для строительства коттеджного поселка «Жемчужина Разлива» выбрано одно из красивейших мест пригородной зоны Санкт-Петербурга, в 30 км от города и всего в двухстах метрах от озера Сестрорецкий разлив. Живописный ландшафт, развитая инфраструктура района, транспортная доступность – главные достоинства этого престижного пригородного направления.

На территории 6,8 га будет возведено 4 типа двухэтажных домов площадью от 144 до 238 кв. м. Каждый дом расположен на земельном участке площадью от 10 до 15 соток. Все коттеджи будут обеспечены современными инженерными системами. Дома подключены к магистральным коммуникациям и снабжены электричеством, газом, водопроводом и канализацией.

Собственная эксплуатационная служба обеспечит решение всех вопросов коммунального обслуживания. На территории будет действовать единая система безопасности.

Территория поселка будет освещена декоративными уличными фонарями, проложены пешеходные дорожки, оборудованы спортивная и детская игровые площадки. Помимо этого к услугам жителей — вся инфраструктура близлежащих курортов Сестрорецка и Репино.

Чистая продаваемая площадь: **7,6 тыс. кв. м**

Ленинградская область,  
Курортный район,  
г. Сестрорецк

## Репино-Ленинское

Комплекс коттеджных поселков



Ленинградская область,  
район Репино-Ленинское

Группа ЛСР развивает комплекс коттеджных поселков в одном из самых перспективных районов престижного северного направления от Санкт-Петербурга. Комплекс включает в себя серию из восьми загородных коттеджных поселков: «Новый мир», «Парквэй», «Элегия», «Малое Репино», «Большой Алакуль», «Победа L-Парк», «Баттерфляй», «Дачное». Комплекс поселков находится на расстоянии около 50 км от Петербурга. Быстрый и удобный доступ к Петербургу обеспечивается федеральной трассой «Скандинавия».

В настоящее время в продаже находятся четыре коттеджных поселка: «Новый мир», «Парквэй», «Элегия» и «Малое Репино».

Коттеджный поселок элит-класса «Новый Мир» включает в себя 93 кирпичных дома площадью от 121 до 230 кв. м. К домам прилегают участки площадью от 12 до 22 соток. В основе архитектурного ансамбля «Новый мир» лежит идея создания образа западно-европейского дома с учетом российских традиций и ландшафтных особенностей.

Коттеджный поселок бизнес-класса «Парквэй» — идеальное место для круглогодичного проживания семей с детьми. На территории в 9 га разместятся 57 домов площадью от 100 кв. м на прилегающих земельных участках в 10 соток.

В 2008 г. Группа ЛСР также вывела на рынок новый продукт — инженерно-подготовленные участки для инвестиционных целей клиентов или для дальнейшей застройки. На сегодняшний день такие участки реализуются в двух загородных проектах Репино-Ленинское



«Элегия» — живописный земельный участок всего в 5 км от побережья Финского залива. Отсутствие промышленных предприятий, большой лесомассив, расположение с южной стороны в пределах водоохранной зоны р. Сестра лишней раз подтверждают статус курортного района и говорят о благоприятной экологической обстановке.

На территории 6 га предлагаются к продаже земельные участки площадью от 15 соток. Вместе с землей клиент приобретает удобную инженерную развязку. К продаже планируется 27 инженерно подготовленных участков.

«Малое Репино» — земельный участок площадью 33 га. Участок имеет хорошую транспортную доступность. Общий путь от города до поселка займет не более 40 минут на автомобиле, что привлекательно для городского жителя, привыкшего к динамичной жизни мегаполиса. В соответствии с утвержденным генпланом планируется продажа 121 земельного участка.

В остальных поселках комплекса «Репино-Ленинское» ведутся проектные работы.

В настоящее время разработана общая концепция коттеджных поселков района Репино-Ленинское, которая предполагает строительство разнообразной спортивной инфраструктуры: площадки для занятий волейболом, баскетболом, теннисом и футболом. Жителям поселков будут предложены специальные дорожки для бега и катания на велосипеде, объединяющие всю территорию рекреационной зоны. Спортивный комплекс будет включать в себя бассейн с детской зоной.

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

*Чистая продаваемая площадь земельных участков: **141 гектар***

# Недвижимость в Екатеринбурге

Бизнес-единица Группы ЛСР ЗАО «Нова-Строй» является одним из крупнейших девелоперов на рынке недвижимости Екатеринбурга. Группа ЛСР приобрела контроль над компанией в августе 2008 года.

Основная сфера деятельности компании — развитие территорий и квартальная застройка: возведение жилых домов с офисными и торговыми помещениями, паркингами, объектами социальной инфраструктуры в сегментах эконом- и бизнес-классов.

Предприятие осуществляет полный цикл работ: от архитектурно-инженерного проектирования объектов до их строительства и реализации.

## Рынок и рыночная позиция

Будучи крупным промышленным и административным центром с постоянным миграционным притоком населения, Екатеринбург в последние годы характеризуется относительно большими объемами и высокими темпами роста жилищного строительства. В 2008 году ввод жилья составил, по данным администрации города, 955 тыс. кв. м, что на 6% превышает показатель 2007 года.

Жилищное строительство в последние годы характеризуется постепенным перемещением объемов из центральных районов города на окраины и в города — спутники Екатеринбурга, а также переходом от точечной к квартальной застройке и комплексному освоению территорий. По оценкам аналитиков, в настоящее время 55% предложения жилья на первичном рынке относится к сегменту масс-маркет, и в ближайшие годы эта доля будет расти.

В 2007—2008 годы уровень цен на строящееся жилье в Екатеринбурге можно считать стабильным с тенденцией к понижению в 2008 году. Стабилизация последовала за предшествующим бурным ростом в 2006 году, также в 2008 году сказывается влияние финансового кризиса и резкое сокращение ипотечного кредитования. Кроме того, продолжается наращивание предложения жилья, его прирост за последний год составил, по нашим оценкам, около 130%. На конец 2008 года, по данным компании, средняя цена на первичном рынке в нижних ценовых сегментах составляла от 38 тыс. руб. до 55 тыс. руб. за квадратный метр.

ЗАО «Нова-Строй» является одним из крупнейших застройщиков в Екатеринбурге. В 2008 году компания ввела в эксплуатацию более 80 тыс. кв. м жилья (в том числе с момента консолидации Группой ЛСР — 50 тыс. кв. м), что составляет, по нашим оценкам, около 11% от ввода многоквартирных домов в городе. Ввод жилья в 2008 году осуществляли 49 застройщиков, среди них несколько крупных компаний.

## Операционные и финансовые результаты

	2008
	млн руб.
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	50
Заключено новых контрактов, тыс. кв. м	24
Передано покупателям, тыс. кв. м	43
<b>Выручка</b>	<b>2 012</b>
<b>ЕБИТДА</b>	<b>333</b>
ЕБИТДА, %	17%
<b>Операционная прибыль</b>	<b>332</b>
Операционная прибыль, %	17%

С момента приобретения контроля над ЗАО «Нова-Строй» в 2008 году в период с августа по декабрь 2008 года мы ввели в эксплуатацию 50 тыс. кв. м чистой продаваемой площади недвижимости, находящейся в составе 11 девелоперских проектов.

Мы заключили контракты на продажу 24 тыс. кв. м недвижимости и передали покупателям 43 тыс. кв. м чистой продаваемой площади в построенных объектах.

Выручка от реализации в 2008 году составила 2 012 млн руб., ЕБИТДА составила 333 млн руб., а операционная прибыль — 332 млн руб. Операционная рентабельность составила 17%.

## Портфель проектов

По состоянию на 31 декабря 2008 года в наш портфель проектов недвижимости в Екатеринбурге, находящихся на различных стадиях девелопмента, входит 17 проектов общей продаваемой площадью 1 008 тыс. кв. м.

### Портфель девелоперских проектов в Екатеринбурге

Название проекта	Описание	Чистая продаваемая/ арендопригодная площадь, кв. м					Непроданная чистая площадь, кв. м	Фактическая дата начала строительства, месяц/год	Завершенность проекта, %	Стадия девелопмента	Доля владения Группы ЛСР, %
		Всего	Жилье	Офисы	Торговые помещения	Прочее					
<b>Мичуринский</b>	<b>Жилой микрорайон</b>	<b>541 920</b>	<b>526 920</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>	<b>541 920</b>	-	<b>10%</b>	<b>Проектирование</b>	<b>100%</b>	
<b>Калиновский</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>150 082</b>	<b>145 138</b>	<b>2 779</b>	<b>2 165</b>	<b>131 374</b>	-	<b>15%</b>		<b>100%</b>	
	Очередь 2, корпуса 1, 2	11 498	11 498			1 057	июл-07	94%	Закончено и частично реализовано	100%	
	Очередь 2, корпуса 3, 4, 5	22 439	22 439			15 669	авг-07	50%	Строительство	100%	
	Очередь 2, корпуса 6, 7	11 547	11 547			10 050	фев-08	13%	Строительство	100%	
	Очередь 2, корпус 8	12 964	12 964			12 964	окт-08	8%	Строительство	100%	
	Очередь 2, корпус 9	12 964	12 964			12 964	окт-08	4%	Проектирование	100%	
	Очередь 3	78 669	73 725	2 779	2 165	78 669	-	2%	Проектирование	100%	
<b>40-летия Комсомола</b>	<b>Жилой микрорайон</b>	<b>76 621</b>	<b>65 133</b>	<b>6 308</b>	<b>5 181</b>	<b>76 621</b>	-	<b>6%</b>	<b>Проектирование</b>	<b>100%</b>	
<b>Восстания — Молодежи</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>39 960</b>	<b>39 960</b>			<b>39 960</b>	-	<b>8%</b>	<b>Проектирование</b>	<b>100%</b>	
	Очередь 1, корпуса 1, 2, 3, 4	6 751	6 751			6 751	-	23%	Проектирование	100%	
	Очередь 1, корпус 5	3 127	3 127			3 127	-	25%	Проектирование	100%	
	Очередь 1, корпуса 6, 7	3 431	3 431			3 431	-	23%	Проектирование	100%	
	Очередь 2	26 651	26 651			26 651	-	0%	Проектирование	100%	
<b>Татищев</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>38 015</b>	<b>34 780</b>	<b>374</b>	<b>2 862</b>	<b>35 333</b>	-	<b>12%</b>		<b>100%</b>	
	Очередь 1	5 130	3 996		1 134	2 448	мар-08	40%	Строительство	100%	
	Очередь 2	4 660	4 432		228	4 660	-	9%	Проектирование	100%	
	Очередь 3	8 258	7 558		700	8 258	-	8%	Проектирование	100%	
	Очереди 4, 5, 6	14 110	13 310		800	14 110	-	7%	Проектирование	100%	
	Очереди 7, 8	5 857	5 484	374		5 857	-	11%	Проектирование	100%	
<b>Зеленый мыс</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>33 406</b>	<b>25 763</b>	<b>6 015</b>	<b>1 629</b>	<b>22 572</b>	-	<b>39%</b>			
	Очередь 1	6 297	4 681	1 217	400	1 930	апр-06	100%	Закончено и частично реализовано	100%	
	Очередь 2	27 109	21 082	4 798	1 229	20 641	январь-08	29%	Строительство	100%	
<b>Ударный</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>25 927</b>	<b>25 819</b>		<b>108</b>	<b>3 713</b>	-	<b>94%</b>		<b>100%</b>	
	Очереди 1—4	21 404	21 296		108	2 386	июль-07	97%	Закончено и частично реализовано	100%	
	Очередь 5	4 523	4 523			1 327	ноябрь-07	86%	Строительство	100%	
<b>Техническая-Сортировочная</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>25 032</b>	<b>24 939</b>		<b>93</b>	<b>25 032</b>	-	<b>3%</b>	<b>Проектирование</b>	<b>100%</b>	
<b>Локомотив</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>15 018</b>	<b>14 939</b>		<b>79</b>	<b>14 669</b>	<b>июнь-08</b>	<b>25%</b>	<b>Строительство</b>	<b>100%</b>	
<b>Постовского-Онуфриева</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>12 985</b>	<b>12 912</b>		<b>73</b>	<b>7 326</b>	-	<b>74%</b>		<b>100%</b>	
	Очередь 1	6 515	6 515			1 484	ноябрь-07	85%	Закончено и частично реализовано	100%	
	Очередь 2	6 470	6 397		73	5 842	май-08	62%	Строительство	100%	
<b>ул. Авиаторов, 2</b>	<b>Жилой дом</b>	<b>12 396</b>	<b>12 181</b>	<b>215</b>		<b>75</b>	<b>май-06</b>	<b>100%</b>	<b>Закончено и частично реализовано</b>	<b>100%</b>	
<b>Европейский</b>	<b>Жилой дом</b>	<b>10 144</b>	<b>8 989</b>	<b>900</b>		<b>255</b>	<b>декабрь-06</b>	<b>93%</b>	<b>Закончено и частично реализовано</b>	<b>100%</b>	
<b>Ул. Бакинских Комиссаров, очереди 6, 7</b>	<b>Жилой комплекс</b>	<b>10 352</b>	<b>10 352</b>			<b>302</b>	<b>май-07</b>	<b>96%</b>	<b>Закончено и частично реализовано</b>	<b>100%</b>	
<b>ул. Черепанова, 18</b>	<b>Жилой дом</b>	<b>6 109</b>	<b>6 109</b>			<b>6 109</b>	-	<b>2%</b>	<b>Проектирование</b>	<b>100%</b>	
<b>Опалихинская</b>	<b>Офисное здание</b>	<b>872</b>		<b>872</b>		<b>212</b>	<b>апрель-07</b>	<b>91%</b>	<b>Закончено и частично реализовано</b>	<b>100%</b>	
<b>КОСК</b>	<b>Офисная и торговая недвижимость</b>	<b>9 000</b>		<b>8 000</b>	<b>1 000</b>	<b>9 000</b>	-	<b>1%</b>	<b>Проектирование</b>	<b>100%</b>	
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 007 839</b>	<b>953 932</b>	<b>30 463</b>	<b>23 189</b>	<b>255</b>				<b>914 882</b>	

Данная таблица не включает проект паркинга на ул. Фурманова

# Недвижимость в Екатеринбурге

-  Жилая недвижимость масс-маркет и бизнес-класса
-  Коммерческая недвижимость

-  Действующие станции метрополитена
-  Строящиеся станции метрополитена
-  Ближайшие достопримечательности



Восстания — Молодежи

Улица Бакинских Комиссаров

Калиновский

Локомотив

Улицы Техническая и Сортировочная

Улица Черепанова

Европейский

Улица Опалихинская



Храм-на-Крови



Обелиск «Европа—Азия»



Озеро Шарташ

Татищев



Памятник Татищеву и де Генину



Театр оперы и балета

КОСК

Улица Сорокалетия Комсомола

Мичуринский

Зеленый мыс

Улицы Постовского и Онуфриева



Нижнеисетский пруд



Юго-западный лесопарк

Ударный



Аэропорт «Кольцово»

Улица Авиаторов



# Недвижимость в Екатеринбурге

Описание ключевых проектов

Улица Авиаторов

Улица Бакинских Комиссаров, очереди 6, 7

Зеленый мыс

Локомотив

Европейский

Улица Сорокалетия Комсомола

Калиновский

Мичуринский

Ударный

Улицы Постовского и Онуфриева

Татищев

Улица Черепанова, 18

Улицы Техническая и Сортировочная

## Улица Авиаторов

Жилой дом



Екатеринбург,  
Октябрьский район,  
улица Авиаторов, 10

Жилой дом расположен в районе поселка Кольцово. Недалеко от дома находятся река Исток и лесной массив, также в непосредственной близости — социально-бытовые объекты и предприятия торговли: супермаркеты «Купец», «Кировский», магазин «Пятерочка» и др.

Кольцово сегодня — активно развивающийся район, соединенный с городом скоростными транспортными магистралями: Кольцовским трактом и Дублером Сибирского тракта. Доступность скоростных дорог позволяет быстро добраться из Кольцово в любой район города. Рядом находится ж/д станция «Кольцово».

Дом состоит из шести 10-этажных панельных секций. Теплотехнические и архитектурные характеристики дома отвечают самым современным требованиям. Квартиры сдаются с полной чистовой отделкой «под ключ».

*Чистая продаваемая площадь: 12,4 тыс. кв. м*