



Биржевые облигации ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02

Презентация для инвесторов

Апрель 2010

Факторы инвестиционной привлекательности ЛенСпецСМУ



- Один из крупнейших вертикально-интегрированных строительных холдингов Северо-Западного региона России
- Компания имеет наивысший международный кредитный рейтинг среди отраслевых аналогов на уровне «В/Стабильный» от S&P
- Первый эмитент среди строительных компаний, вышедший на публичный рынок с конца 2008г. Размещение облигаций ЛенСпецСМУ в декабре 2009г. было первым и пока единственным среди компаний строительного сектора
- Своевременное исполнение обязательства перед держателями облигаций в период массового дефолта эмитентов 3-го эшелона.
- Диверсифицированный портфель заказов (61% - жилая недвижимость, 22% – коммерческая и 16% – гаражи) включает 67 объектов, общей площадью 1,8 млн. кв. м и обеспечивает девелоперскую деятельность ЛСС до 2016г.
- Компания регулярно публикует консолидированную отчетность по МСФО на полугодовой основе. В середине мая 2010г. компания ожидает публикацию результатов за 2009г.
- Сильные промежуточные финансовые результаты ССМО ЛенСпецСМУ по РСБУ за 2009г.:
 - ✓ рост операционных показателей более чем в 2 раза (выручка, EBITDA)
 - ✓ значительное снижение уровня долговой нагрузки до 1.2х в терминах «Чистый долг/EBITDA» по сравнению с 5.6х в 2008г.
 - ✓ хороший уровень ликвидности (на 14.04.2010г. у компании на депозитах находится 961,4 млн руб., а сумма невыбранных кредитных линий – \$42 млн.)
- Выпуски облигаций ЛСС соответствуют критериям Ломбардного списка ЦБ РФ. После включения первого выпуска ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в Ломбардный список ЦБ, можно ожидать включения и новых выпусков облигаций компании

Ключевые финансовые показатели, МСФО

млн. руб.	2007	2008	2009П	2010П	2011П
Выручка	8 903	13 024	15 105	20 947	13 241
ЕБИТДА	2 138	3 863	4 514	7 146	3 564
Чистая прибыль	1 077	1 307	2 861	5 508	2 155
Чистый долг	5 980	5 220	4 021	4 912	3 147
Чистый долг / EBITDA	2,80x	1,35x	0,89x	0,69x	0,88x

Источник: данные Компании

Ввод в эксплуатацию жилых домов в Санкт-Петербурге и доля ЛенСпецСМУ, тыс. кв.м.



Источник: ФСГС, данные Компании

Устойчивый международный кредитный рейтинг

S&P B/Стабильный/B

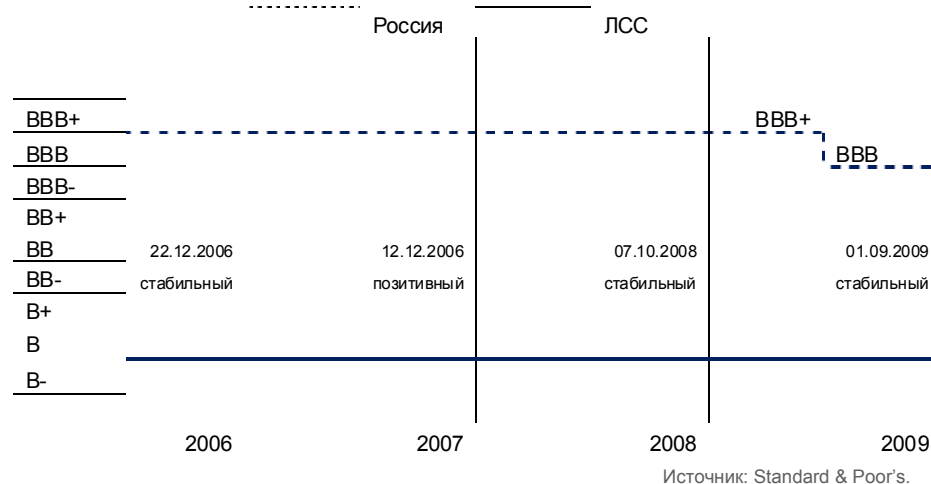
- Самый высокий международный рейтинг среди предприятий строительной отрасли РФ и Восточной Европы
- В течение 2009г. рейтинг подтверждался четыре раза
- В течение трех лет с момента присвоения рейтинга, рейтинг ЛСС ни разу не был понижен

Кредитные рейтинги публичных заемщиков

РФ	BBB
...	
АФК Система (S&P) ММК (S&P) Северсталь (S&P) МТС (S&P)	BB
ИКС 5 (S&P) Мосэнерго (S&P) Северо-Западный Телеком (S&P)	BB-
Акрон (Fitch) Уралсвязьинформ (S&P) ЕвразХолдинг (S&P)	B+
ЛенСпецСМУ (S&P)	B
ЮТК (S&P)	
Группа ЛСР (Fitch) Ситроникс (Fitch)	B-

Источник: Standard & Poor's, Fitch

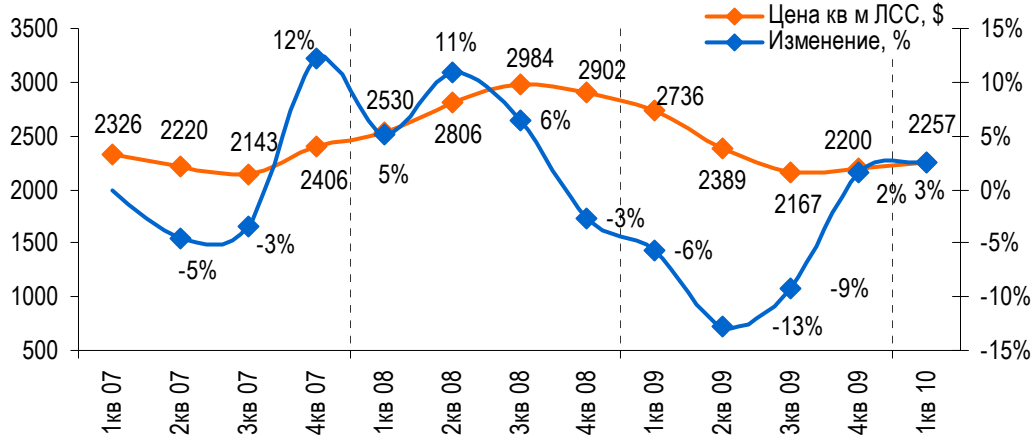
Международный кредитный рейтинг ЛСС и суверенный рейтинг РФ, 2006-2009гг.



Факторы поддерживающие рейтинг ЛСС:

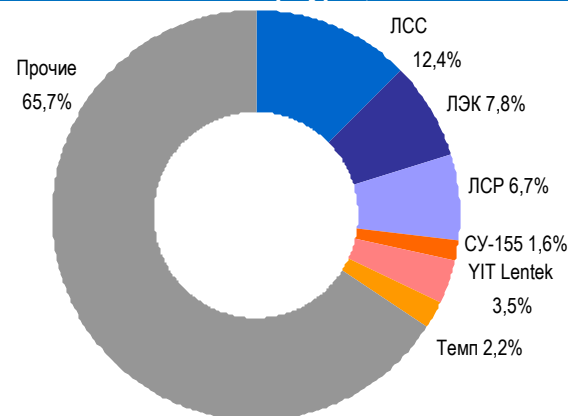
- Ведущие позиции на основном рынке
- Контроль на всех этапах реализации проекта – эффективное управление затратами
- Сохранение высоких показателей рентабельности в 2009 г.
- Успехи ЛСС в улучшении дюрации долга и общее улучшение структуры кредитного портфеля

Динамика цен на жилое недвижимое ЛСС в 2007-1кв2010гг., USD за кв.м.



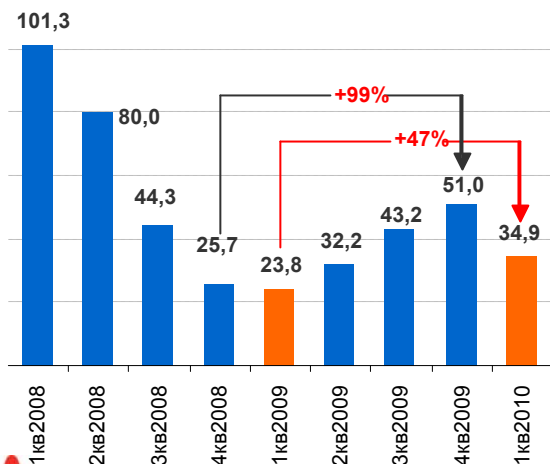
Источник: данные Компании

Конкуренция на рынке строительства жилой недвижимости Санкт-Петербурга, 2009 г.



Источник: ПетроСтат, данные Компании

Продажи недвижимости ЛСС в 1кв2008-1кв2010гг., тыс. кв. м.



Источник: данные Компании

- В 2008 г. и большую часть 2009гг. рынок недвижимости Санкт-Петербурга переживал стадию спада как и весь российский рынок
- После достижения «дна» в середине 2009г., отмечается оживление спроса и рост цен с 4 кв. 2009г. Первые месяцы 2010г. также позволяют говорить о сохранении динамики восстановления спроса
- Объем продаж недвижимости компании вырос на 99% в 4кв 2009г. по сравнению с 4 кв 2008г. и на 47% в 1 кв 2009г. по сравнению с 1 кв 2009г.

Рыночная стратегия

- Формирование узнаваемого бренда в России и за рубежом
- Географическая экспансия в девелоперские проекты России и Европы
- Поддержание доли рынка в базовом регионе (Санкт-Петербурге) на уровне порядка 15%
- Расширение продуктовой линейки за счет промышленного строительства

Бизнес-стратегия

- Усиление вертикальной структуры группы и минимизация операционных рисков
- Вступление в альянсы и организация совместных венчуров для реализации крупных девелоперских проектов
- Включение в адресную программу земельных участков, позволяющих осуществлять комплексную квартальную застройку
- Постоянный контроль за качеством и себестоимостью на всех стадиях производства товаров и услуг

Финансовая стратегия

- Снижение средневзвешенной цены капитала (WACC)
- Приоритет в использовании необеспеченного публичного долга
- Обеспечение постоянного наличия источников для рефинансирования / поддержания ликвидности компании
- Расширение базы кредиторов
- Оптимизация кредитного портфеля компании (удлинение сроков заимствований, отказ от bullets и put-options)

ЛенСпецСМУ охватывает все этапы создания добавленной стоимости в инвестиционно-строительном процессе

ЗАО «АКТИВ»

Управление активами

ЗАО «ЗСМ
«Эталон»

Производство
кирпича

ОАО «СМУ
«Электронстрой»

Производство
материалов и
конструкций

Получение земли

Получение
разрешений

Проектирование

Строительство

Продажи и маркетинг

Эксплуатация
построенной
недвижимости

Застройщики

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
ЗАО «СПб МФТЦ»
ЗАО «Затонское»

ЗАО «ЭталонПроект»

Ген. подрядчики

ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»
ЗАО «Новатор»
ЗАО «Славянский строитель»
ЗАО «СУ-267»

Суб. подрядчики

ЗАО «УСР «Нулевик»
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Комфорт»
ЗАО «Электронстрой-1»
ЗАО «ЭталонСтрой-РиО»

ЗАО «ЦУН»

ЗАО «Сервис-Недвижимость»
ЗАО «СервисГараж»

Диверсифицированный портфель проектов до 2016г.

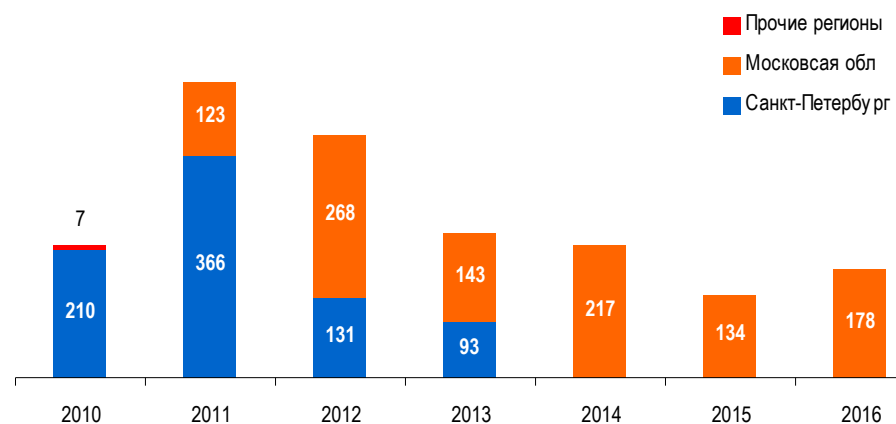
- Компания обладает диверсифицированным портфелем проектов, который в настоящий момент включает 67 объектов общей площадью 1,8 млн. кв. м. Портфель заказов обеспечивает девелоперскую деятельность ЛСС до 2016г.
- ЛСС осуществляет преимущественно квартальную застройку
- Точечная географическая диверсификация с 2008г. – «Изумрудные Холмы» (Московская обл.), г.Гусев (Калининградская область)

Портфель проектов, 2010-2016гг.

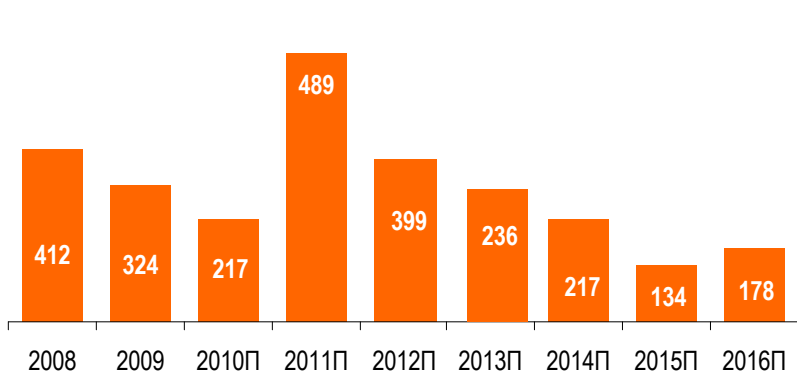
Площадь земельного фонда, га	135.4
Вводимая площадь, тыс. кв.м.	1809.9
Ввод в эксплуатацию в 2010 году, тыс. кв.м	216.9
в т.ч. построенные, тыс. кв. м	61
Кол-во возводимых объектов	67
Количество машиномест	4 316

Географическая диверсификация портфеля проектов, 2010П-2016Пг, тыс. кв.м

Структура портфеля проектов, 2010-2016гг., тыс. кв.м



План ввода в эксплуатацию жилых площадей ЛСС в 2009-2016гг., тыс. кв.



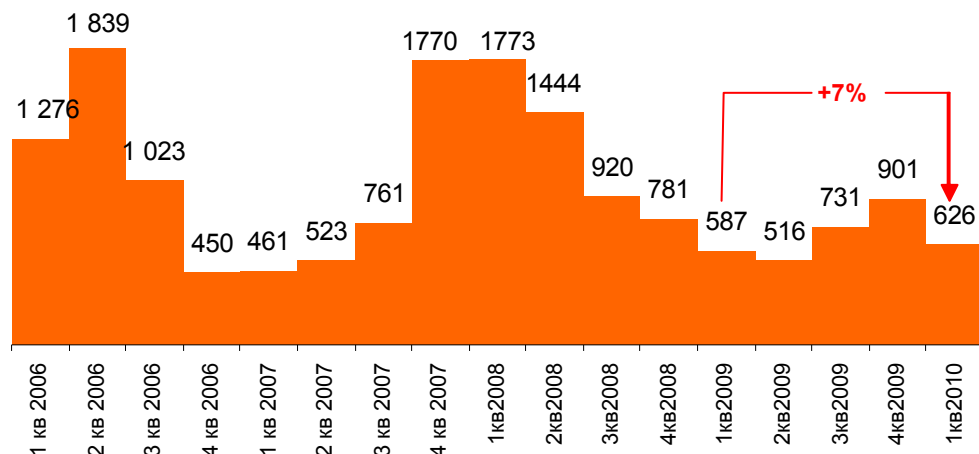
Источник: данные Компании

Поступление денежных средств от покупателей, млн. руб.



Источник: данные Компании

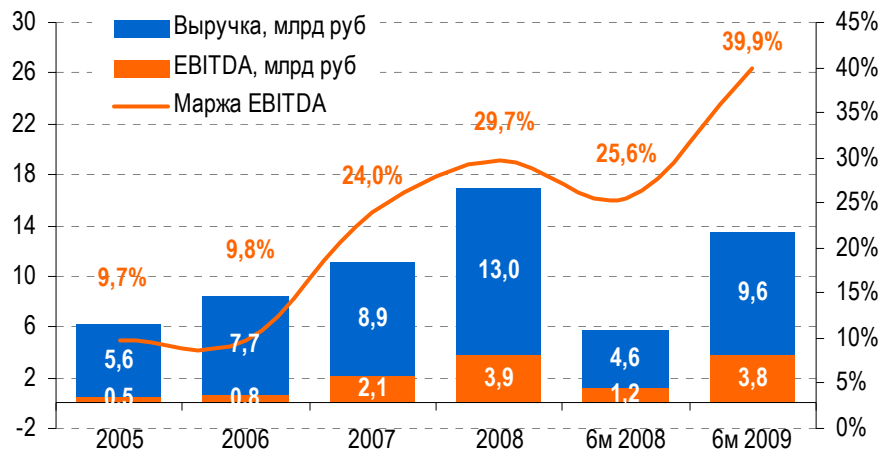
Статистика заключения сделок клиентами ЛСС на первичном рынке жилья в С.Петербурге, кол-во договоров в квартал



Источник: данные Компании

- Увеличение доли ЛСС в объеме заключенных договоров на приобретение первичной недвижимости с 14% до 30% (от общего кол-ва договоров, заключенных в С.Петербурге в 1П2009г.)
- ЛСС в период с 2010г. по 2016г. планирует ввести в эксплуатацию 1809.9 тыс. кв. м. недвижимости
- Реализация большей части объектов на условиях предоплаты снижает зависимость ЛСС от заемных источников финансирования

Динамика выручки и EBITDA, 2005-1п2009гг. млн. руб. МСФО



Ключевые финансовые показатели ЛСС, 2007 – 1п2009

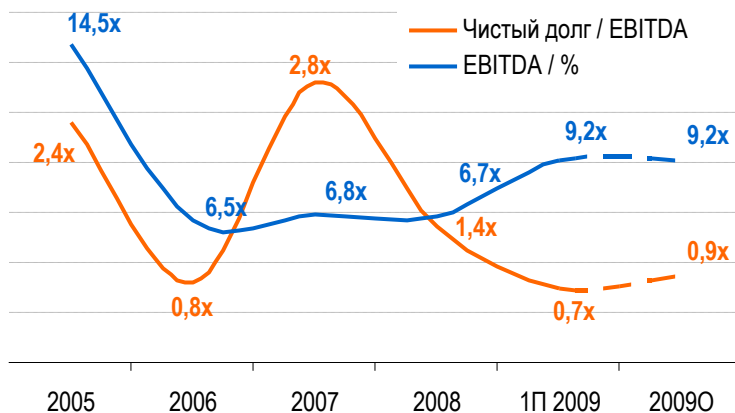
МСФО, млн. руб.	2007	2008	1П 2008	1П 2009
Выручка	8 903	13 024	4 615	9 593
EBITDA	2 138	3 863	1 180	3 826
Совокупный долг	6 655	6 619	5 345	6 638
Чистый долг	5 980	5 220	4 135	4 879
Долг / EBITDA	3,11	3,26	1,71	1,02
Чистый долг / EBITDA	2,80	1,35	2,52	0,75
EBITDA / Проц. расходы	6,77	4,21	6,69	9,21

- Компания сохраняет положительную динамику основных финансовых показателей в период кризиса за счет строительства преимущественно законтраktованных объектов, оптимизации затрат, гибкой политики продаж и фиксации цен в у.е.
- Компания применяет метод полного завершения (full completion) при признании выручки, что отражается на финансовой отчетности ЛСС
- Основной фактор роста выручки в 1п2009 г. – ввод в эксплуатацию порядка 280 тыс.кв.м. недвижимости во 2п2008г.
- Основным драйвером роста денежных поступлений стало доверие к бренду ЛСС на фоне ухода с рынка ряда конкурирующих компаний
- Уровень цен, зафиксированный в договорах купли-продажи на докризисном уровне, позволил ЛСС нарастить операционную рентабельность до максимального за последние пять лет значения. По итогам 1п2009г. рентабельность EBITDA компании составила 39,9% по сравнению с 25,6% за аналогичный период 2008г.

Источник: данные Компании.

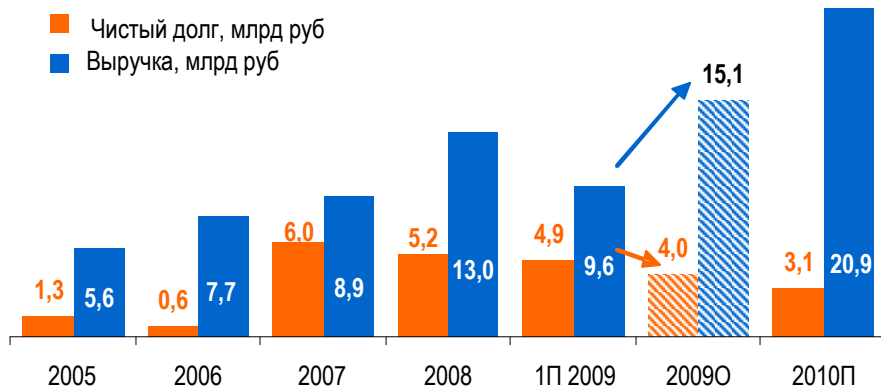
Текущая долговая нагрузка

Динамика показателей долговой нагрузки ЛСС в 2005-2009гг.



Источник: данные Компании

Динамика выручки и чистого долга ЛСС в 2005-2010П

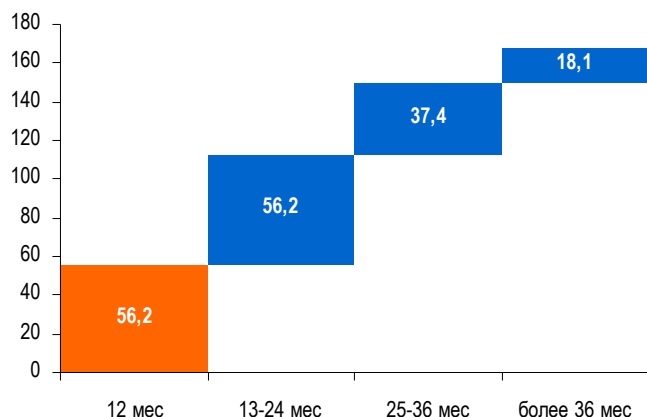


Источник: данные Компании.

- Один из самых низких уровней долговой нагрузки среди российских строительных компаний. Это позволяет компании своевременно исполнять обязательства по облигациям: даже в период массовых дефолтов в 3-м эшелоне (в том числе, среди строителей)
- Компания стремится поддерживать уровень долговой нагрузки не более 3.0x в терминах «Чистый долг/ EBITDA»
- В период мирового финансового кризиса компания сфокусировала свои усилия на поддержании высокого уровня ликвидности. Благодаря этому значение коэффициента «Чистый долг/EBITDA» составляет 0.7x (данные МСФО за 6М2009). Это один из самых низких показателей за всю историю компании
- Текущий операционный денежный поток позволяет ЛСС финансировать существующую адресную программу (портфель проектов). Компании требуется внешнее финансирование на приобретение новых проектов (документация, проектно-изыскательские работы, частичное приобретение земельных участков)
- Компания реализует программу перехода к амортизируемому кредитному портфелю в целях снижения риска рефинансирования, что должно добавить комфорта кредиторам

Изменение в кредитном портфеле

Структура кредитного портфеля по срокам (на 20.04.2010), \$ млн.

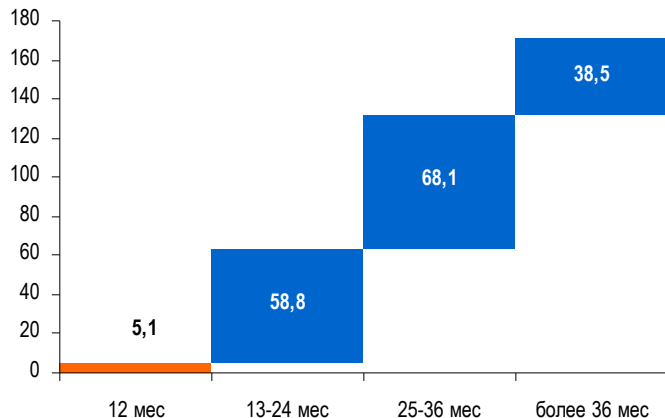


Источник: данные Компании

- После размещения нового выпуска облигаций, структура долгового портфеля претерпит значительные изменения в сторону увеличения средней дюрации по портфелю
- Компания планирует направить средства от нового выпуска биржевых облигаций на погашение краткосрочных кредитов (Райффайзенбанк – \$14,0 млн, Росбанк – \$6,9, Банк Александровский – \$7,8, CLN – \$16,3, Банк Санкт-Петербург (лизинг) – \$9,1, Альфа-банк – \$1,7, облигации серии 01 – \$13,7) и на приобретение и развитие новых проектов

Структура кредитного портфеля после размещения

Структура кредитного портфеля после размещения, \$ млн.



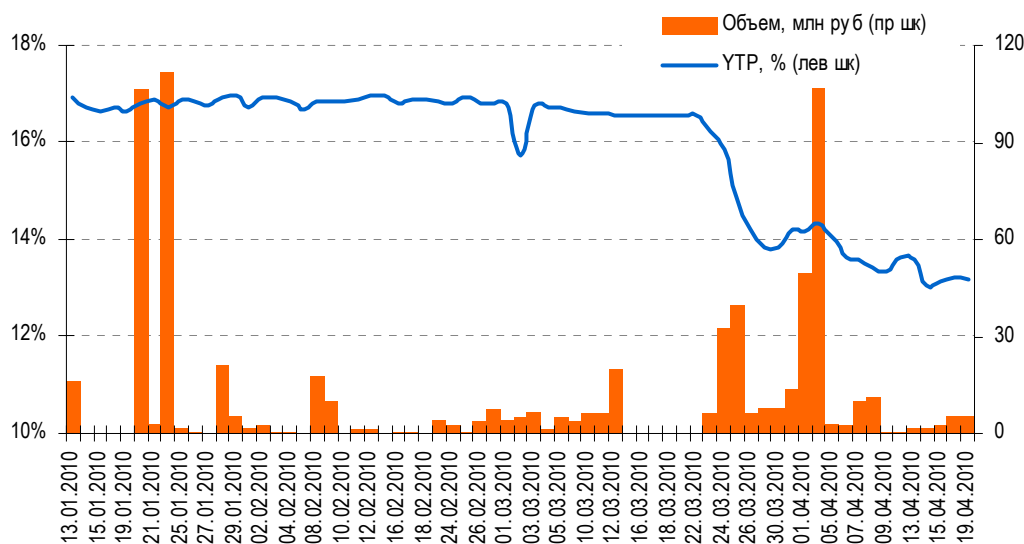
источник: данные Компании



Источник: данные Компании

Включение предыдущего выпуска облигаций в Ломбардный список ЦБ

Динамика торгов после размещения облигаций серии 01



Источник: ММВБ

- С начала вторичного обращения облигации ЛенСпецСМУ демонстрируют хорошую ликвидность
- С конца февраля 2010г. наблюдается рост объемов торгов в бумагах ЛенСпецСМУ, что связано с ожиданиями включения выпуска в Ломбардный список ЦБ
- С 31 марта 2010г. ЦБ РФ включил облигации ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 01 в Ломбардный список
- Новый выпуск ЛенСпецСМУ также будет соответствовать критериям Ломбардного списка ЦБ
- Среди облигаций компаний в Ломбардном списке выпуск ССМО ЛенСпецСМУ 01 предлагает одну из самых привлекательных доходностей

Основные параметры облигационного займа



Эмитент	ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Объем эмиссии	2 000 000 000 руб.
Срок обращения	1080 дней (3 года)
Купонный период	90 дней
Амортизация	10%,15%, 20%, 25%, 30% от номинальной стоимости облигаций каждые полгода начиная с 4го купона
Досрочное погашение	В случае делистинга Облигаций из котировального списка «В»
Организаторы	Альфа Банк, Промсвязьбанк
Платежный агент	Альфа Банк
Агент по размещению	Промсвязьбанк
Кредитный рейтинг	Standard & Poor's: B / Стабильный
Ломбардный список ЦБ	Планируется включение
Листинг	Планируется включение в Список В (ФБ ММВБ)

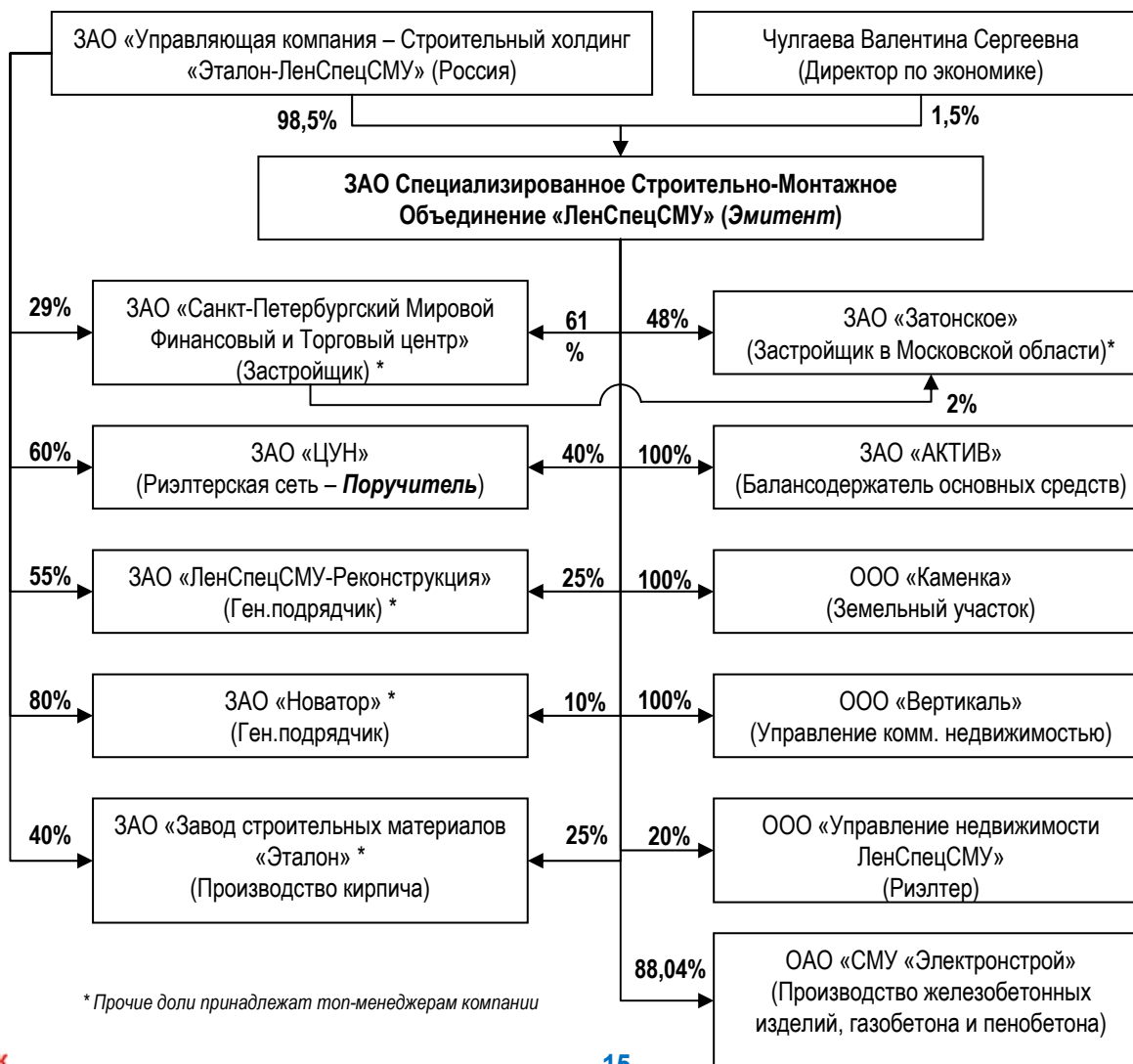
Приложение 1. Финансовые показатели ЛСС, МСФО 2003 – 1П2009г.



млн. руб.	2004	2005	2006	2007	2008	1П2008	1П2009
Выручка	6 145	5 629	7 712	8 903	13 024	4 615	9 593
ЕБИТДА	202	547	754	2 138	3 863	1 180	3 826
Чистая прибыль	105	303	393	1 077	1 307	643	1 924
Финансовый долг	268	1 568	2 606	6 655	6 619	5 345	6 638
Краткосрочный долг	266	38	255	2 487	3 683	976	5 032
Денежные средства	41	242	2 025	674	1 400	1 210	1 758
Чистый долг	227	1 326	581	5 980	5 220	4 135	4 879
Авансы от клиентов	4 974	5 775	7 652	10 325	20 079	19 794	16 041
Собственный капитал	337	654	1 068	2 053	3 884	3 219	6 042
Всего активы	6 685	9 728	13 585	20 979	36 055	32 077	34 205
Рентабельность по ЕБИТДА	3,3%	9,7%	9,8%	24,0%	29,7%	25,6%	39,9%
ЕБИТДА / Процентные расходы	36,2	14,5	6,5	6,8	6,7	4,2	9,2
Финансовый долг / ЕБИТДА	1,3	2,9	3,5	3,1	1,7	3,3	1,0
Чистый долг / ЕБИТДА	1,1	2,4	0,8	2,8	1,4	2,5	0,7
Финансовый долг / Собственный капитал	0,8	2,4	2,4	3,2	1,7	1,7	1,1

Источник: консолидированная аудированная отчетность Компании по МСФО

Приложение 2. Дочерние и ассоциированные Компании ЛСС, 6М2009г.



Приложение 3. Объекты недвижимости ЛСС, введенные в 2009г

Бизнес-центр «На реке Смоленке»



Бизнес-центр «Биржевой комплекс»



Юбилейный квартал 75А, корп. 1



Юбилейный квартал 75А, корп. 2



Юбилейный квартал 75А, корп. 5



Юбилейный квартал 75А, корп. 6



Приложение 3. Объекты недвижимости ЛСС, введенные в 2009г

Радуга, корп. 1



октябрь 2009

Радуга, корп. 2



октябрь 2009

Радуга, корп. 3



март 2009

Радуга, корп. 4



март 2009

Приложение 4. Портфель проектов ЛСС, 2010 – 2016гг.



	Площадь земельного участка, га	Вводимая площадь, кв.м.	Количество м/м	Начало по РГ	Планируемый срок сдачи
Санкт-Петербург					
Радуга ФОК	7,2	4 977		1 кв. 2005	4 кв. 2010
Этюд (ул. Седова, 24)	0,4	18 737		2 кв. 2007	2 кв. 2011
Этюд - гараж (ул. Седова, 24)		2 800		2 кв. 2007	2 кв. 2011
Талисман (15 линия Васильевского острова, 76)	0,5	15 280		4 кв. 2007	2 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.75А кор.3	37,0	46 658		3 кв. 2007	2 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.75А кор.3, гараж		6 199	212	3 кв. 2007	2 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.1		51 783		2 кв. 2007	3 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.1, гараж		5 823	179	2 кв. 2007	3 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.2		56 639		1 кв. 2008	3 кв. 2012
Юбилейный квартал кв.78 А кор.2, гараж		9 372	253	1 кв. 2008	3 кв. 2012
Юбилейный квартал кв.78 А кор.3		29 012		1 кв. 2008	3 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.3, гараж		4 883	153	1 кв. 2008	3 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.4		29 126		1 кв. 2008	2 кв. 2012
Юбилейный квартал кв.78 А кор.4, гараж		3 427	100	1 кв. 2008	2 кв. 2012
Юбилейный квартал кв.78 А кор.5		28 886		1 кв. 2008	4 кв. 2012
Юбилейный квартал кв.78 А кор.5, гараж		3 606	99	3 кв. 2008	4 кв. 2012
Юбилейный квартал кв.78 А кор.6		61 370		3 кв. 2007	3 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.6, гараж		8 475	275	3 кв. 2007	3 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.7		30 493		3 кв. 2007	3 кв. 2010
Юбилейный квартал кв.78 А кор.7, гараж	3 891	114	3 кв. 2007	3 кв. 2010	

Приложение 3. Портфель проектов ЛСС, 2010 – 2016гг.



	Площадь земельного участка, га	Вводимая площадь, кв.м.	Количество м/м	Начало по РГ	Планируемый срок сдачи
Орбита, кор.1	7,9	61 384		4 кв. 2007	3 кв. 2011
Орбита, кор.1 - гараж		8 310	222	4 кв. 2007	3 кв. 2011
Орбита, кор.2		34 509		4 кв. 2007	1 кв. 2013
Орбита, кор.2 - гараж		5 790	175	4 кв. 2007	1 кв. 2013
Орбита, кор.3		48 124		4 кв. 2007	1 кв. 2013
Орбита, кор.3 - гараж		5 015	130	4 кв. 2007	1 кв. 2013
Орбита, кор.4		43 246		4 кв. 2007	2 кв. 2011
Орбита, кор.4 - гараж		6 955	199	4 кв. 2007	2 кв. 2011
Орбита, надземный паркинг		4 050	125	4 кв. 2007	4 кв. 2011
Биржа 2 очередь (жилой комплекс)		0,6	17 605		1 кв. 2008
Бизнес-центр, пр.Богатырский 1-3 (собств.)	0,3	15 624		2 кв. 2008	4 кв. 2012
Бизнес-центр "Удельный парк"	1,1	67 875	513	4 кв. 2007	4 кв. 2012
Москва и Московская область					
Изумрудные холмы, оч. 1	80,0	114 802	506	3 кв. 2008	4 кв. 2011
Изумрудные холмы, оч. 1-а		8 271		3 кв. 2010	4 кв. 2011
Изумрудные холмы, оч. 2		239 029	956	1 кв. 2011	4 кв. 2012
Изумрудные холмы, оч. 2-а		29 270	176	2 кв. 2011	4 кв. 2012
Изумрудные холмы, оч. 3		138 296	612	4 кв. 2011	2 кв. 2013
Изумрудные холмы, оч. 3-а		4 378		4 кв. 2012	3 кв. 2013
Изумрудные холмы, оч. 4		178 522	529	1 кв. 2013	4 кв. 2014
Изумрудные холмы, оч. 4-а		38 234		4 кв. 2013	4 кв. 2014
Изумрудные холмы, оч. 5		134 390	732	1 кв. 2014	4 кв. 2015
Изумрудные холмы, оч. 6		177 889	952	3 кв. 2014	4 кв. 2016
Прочие регионы					
Дом у Ратуши (Калининградская область, г. Гусев)	0,4	6 900		2 кв. 2008	3 кв. 2010



Альфа-Банк (Москва)
Управление долговых ценных бумаг и деривативов
Россия, Москва, 107078, пр-т Академика Сахарова, 12

Игорь Панков
т. (495) 786-48 92
ipankov@alfabank.ru



ОАО «Промсвязьбанк»
Инвестиционный департамент
109052, г.Москва, Смирновская ул., д.10, стр.22

Александр Панфилов
т. (495) 782-6219
panfilov@psbank.ru

Вся необходимая для анализа эмитента и поручителя информация находится в открытом доступе на финансовом сайте ЛенСпецСМУ: <http://finance.lenspecsmu.ru> .

Данный материал предназначен ОАО «Альфа-Банк» и ОАО «Промсвязьбанк» (далее – Организаторы) для распространения в Российской Федерации. Он не предназначен для распространения среди частных инвесторов. Несмотря на то, что приведенная в данном материале информация получена из источников, которые, по мнению Организаторов, являются надежными, Организаторы, его руководящие и прочие сотрудники не делают заявлений и не дают заверений ни в прямой, ни в косвенной форме, относительно своей ответственности за точность, полноту такой информации и отсутствие в данном материале каких-либо важных сведений. Любая информация и любые суждения, приведенные в данном материале, могут быть изменены без предупреждения. Организаторы не дают заверений и не заявляют, что упомянутые в данном материале ценные бумаги и/или суждения предназначены для всех его получателей. Данный материал и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер и не могут рассматриваться ни как приглашение или побуждение сделать оферту, ни как просьба купить или продать ценные бумаги или другие финансовые инструменты, или осуществить какую-либо иную инвестиционную деятельность. Организаторы и связанные с ним компании, руководящие сотрудники и прочие сотрудники всех этих структур, в т.ч. лица, участвующие в подготовке и издании данного материала, могут иметь отношения с маркет-мейкерами, а иногда и выступать в качестве таковых, а также в качестве консультантов, брокеров или представителей коммерческого или инвестиционного банка в отношении ценных бумаг, финансовых инструментов или компаний, упомянутых в данном материале, либо входить в органы управления таких компаний. Ценные бумаги с номиналом в иностранной валюте подвержены колебаниям валютного курса, которые могут привести к снижению их стоимости, цены или дохода от вложений в них. Кроме того, инвесторы, вкладывающие средства в ценные бумаги типа АДР, стоимость которых изменяется в зависимости от курса иностранных валют, принимают на себя валютный риск. Инвестиции в России и в российские ценные бумаги сопряжены со значительным риском, поэтому инвесторы, прежде чем вкладывать средства в такие бумаги, должны провести собственное исследование и изучить экономические и финансовые показатели самостоятельно. Инвесторы должны обсудить со своими финансовыми консультантами риски, связанные с таким приобретением. Организаторы и их дочерние компании могут публиковать данный материал в других странах. Поскольку распространение данной публикации на территории других государств может быть ограничено законом, лица, в чьем распоряжении окажется данный материал, должны быть информированы о таких ограничениях и соблюдать их. Любые случаи несоблюдения указанных ограничений могут рассматриваться как нарушение закона о ценных бумагах и других соответствующих законов, действующих в той или иной стране.