

ООО «ГЛАВМОССТРОЙ - ФИНАНС»



4 000 000 000

рублей

Информационный меморандум

Организатор



Декабрь 2005

# Оглавление

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>Основные условия выпуска</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>ОАО «Компания «Главмосстрой»</b>                | <b>7</b>  |
| <b>1. Общая характеристика компании</b>            | <b>7</b>  |
| <b>2. Система управления</b>                       | <b>9</b>  |
| 2.1. Структура холдинга                            | 9         |
| 2.2. Акционеры                                     | 12        |
| 2.3. Менеджмент                                    | 13        |
| <b>3. Позиции на рынке</b>                         | <b>14</b> |
| 3.1. Обзор рынка недвижимости Москвы и Подмосковья | 14        |
| 3.2. Позиции ОАО «Компания «Главмосстрой» на рынке | 16        |
| <b>4. Производственная деятельность</b>            | <b>17</b> |
| 4.1. Итоги деятельности компании в 2004 году       | 19        |
| 4.2. Планы деятельности на 2005-2006 гг            | 20        |
| <b>5. Финансы</b>                                  | <b>22</b> |
| 5.1. Структура активов                             | 22        |
| 5.2. Структура пассивов                            | 24        |
| 5.3. Финансовые результаты                         | 25        |
| 5.4. Прогноз движения денежных средств             | 27        |
| <b>Факторы риска</b>                               | <b>28</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>                                  | <b>29</b> |
| <b>Контактная информация</b>                       | <b>32</b> |

# ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

---

АКБ «СОЮЗ» (ОАО) ВЫСТУПАЕТ ОРГАНИЗАТОРОМ ВЫПУСКА КОРПОРАТИВНЫХ РУБЛЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ ООО «ГЛАВМОССТРОЙ – ФИНАНС» НА ОБЩУЮ СУММУ 4 000 000 000 РУБЛЕЙ (РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР 4-02-36057-R).

ЭМИТЕНТ ПОРУЧИЛ ОРГАНИЗАТОРУ ПОДГОТОВКУ ДАННОГО ИНФОРМАЦИОННОГО МЕМОРАНДУМА. НАСТОЯЩИЙ МЕМОРАНДУМ НОСИТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ИНФОРМАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР И НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОКУМЕНТОМ ИЛИ ЧАСТЬЮ ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ В РЕГУЛИРУЮЩИЕ ИЛИ ИНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ РФ.

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

В ПЕРВОЙ ЧАСТИ МЕМОРАНДУМА СОДЕРЖИТСЯ ИНФОРМАЦИЯ, ОПИСЫВАЮЩАЯ ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ И СТРУКТУРУ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ. ВО ВТОРОЙ-ПЯТОЙ ЧАСТЯХ МЕМОРАНДУМА ПРЕДСТАВЛЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ПОРУЧИТЕЛЕ ПО ЗАЙМУ, ДАНО ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ИНВЕСТИРОВАНИЕМ В ОБЛИГАЦИИ ООО «ГЛАВМОССТРОЙ – ФИНАНС».

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В МЕМОРАНДУМЕ, ПРЕДОСТАВЛЕНА РУКОВОДСТВОМ ЭМИТЕНТА ЛИБО ВЗЯТА ИЗ ПУБЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ.

ОРГАНИЗАТОР ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ НЕ ПРОВОДИЛ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ ПРОВЕРКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛАГАЕТСЯ НА ЗАВЕРЕНИЯ ЭМИТЕНТА ОТНОСИТЕЛЬНО ЕЕ ДОСТОВЕРНОСТИ.

ОРГАНИЗАТОР ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ НЕ БЕРЕТ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО АНАЛИЗУ ФИНАНСОВОЙ И/ИЛИ ДРУГОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНО К ДАННОМУ МЕМОРАНДУ МЫ РЕКОМЕНДУЕМ КАЖДОМУ ПОТЕНЦИАЛЬНОМУ ИНВЕСТОРУ САМОСТОЯТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРОСПЕКТОМ ЭМИССИИ, РЕШЕНИЕМ О ВЫПУСКЕ ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА, А ТАКЖЕ С ИНФОРМАЦИОННЫМ МЕМОРАНДУМОМ ПО ПЕРВОМУ ВЫПУСКУ ОБЛИГАЦИЙ ООО «ГЛАВМОССТРОЙ – ФИНАНС».

# Основные условия выпуска

В декабре 2005 года планируется размещение второго облигационного займа компании ООО «Главмосстрой – Финанс». Объем выпуска – 4 млрд. рублей, срок обращения – 5 лет. Ценные бумаги будут размещены в форме процентных облигаций на предъявителя с обязательным централизованным хранением на ФБ ММВБ.

Эмитент облигаций (ООО «Главмосстрой – Финанс») - компания специального назначения (SPV), созданная в январе 2004 года как 100 % дочерняя структура ОАО «Компания «Главмосстрой». Поручителем по займу выступает материнская организация - ОАО «Компания «Главмосстрой».

В связи с тем, что по своим характеристикам кредитоспособности компания - SPV не сможет самостоятельно выполнить обязательства по облигационному займу, основной объем информации, представленной в данном меморандуме, посвящен описанию финансово-хозяйственной деятельности поручителя по займу - ОАО «Компания «Главмосстрой».

|   |  |
|---|--|
| Эмитент   | ООО «Главмосстрой - Финанс»  |
| Поручитель  | Открытое акционерное общество Холдинговая компания «Главмосстрой»  |
| Вид ценных бумаг  | Облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя серии 02 с обязательным централизованным хранением             |
| Государственный регистрационный номер                       | 4-02 -36057 -R   |
| Дата регистрации  | 29.11.2005   |
| Депозитарий   | Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»   |
| Организатор   | АКБ «СОЮЗ» (ОАО)   |
| Объем эмиссии   | 4 000 000 000 рублей   |
| Количество облигаций  | 4 000 000 штук   |
| Номинал облигации   | 1 000 рублей   |
| Цена размещения   | 100 % от номинала  |
| Начало размещения   | Декабрь 2005 г.  |
| Срок обращения  | 1820 дней (5 лет)  |
| Способ размещения   | Открытая подписка на ФБ ММВБ, конкурс по определению ставки 1-ого купона   |
| Купонный период   | 182 дня (полгода)  |
| Ставка купона   | 1 купон - определяется на конкурсе, 2-3 купоны - равны 1 купону, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 купоны - определяются эмитентом              |
| Даты выплаты купонов  | В 182-й, 364-й, 546-й, 728-й, 910-й, 1092-й, 1274-й, 1456-й, 1638-й и 1820-й дни с даты начала размещения Облигаций                |
| Обязательство эмитента по выкупу облигаций                  | Через 1,5 года после начала размещения по цене 100% от номинала  |
| Условия и порядок погашения и выплаты доходов по облигациям | Погашение облигаций и выплата купонных доходов производятся Платежным агентом по поручению Эмитента в рублях в безналичном порядке |
| Платежный агент   | АКБ «СОЮЗ» (ОАО)   |

## Сведения об эмитенте

|  |  |
|--|--|
| Наименование                           | ООО «Главмосстрой-Финанс»  |
| Сведения о государственной регистрации | Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006178417 от 16 января 2004 года. Основной государственный регистрационный номер 1047796021570 от 16 января 2004 года |
| ИНН                                    | 7704510579   |
| Контакты                               | Россия, 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр.2<br>Контактный телефон: (095) 629-26-75<br>Факс: (095) 925-31-55   |
| Интернет-сайт                          | <a href="http://www.glavmosstroy.ru">www.glavmosstroy.ru</a>   |

## Организатор, андеррайтер и платежный агент

|                      |  |
|----------------------|--|
| Наименование         | Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (ОАО)   |
| ИНН                  | 7714056040   |
| КПП                  | 774401001  |
| ОКПО                 | 17534194   |
| Сведения о лицензиях | Лицензия на осуществление банковских операций № 2307 выдана Центральным Банком Российской Федерации 03 марта 2004 года;<br>Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 177-08425-001000 от 5.05.2005 г. (выдана банку АКБ «СОЮЗ» (ОАО) срок действия лицензии до 5.05.2008 г.);<br>Лицензия на осуществление дилерской деятельности № 177-06759-01000 от 17.06.2003 г. (выдана банку АКБ «СОЮЗ» (ОАО) без ограничения срока действия);<br>Лицензия на осуществление депозитарной деятельности № 177-06769-000100 от 17.06.2003 г. (выдана банку АКБ «СОЮЗ» (ОАО) без ограничения срока действия);<br>Лицензия на осуществление брокерской деятельности № 177-06756-100000 от 17.06.2003 г. (выдана банку АКБ «СОЮЗ» (ОАО) без ограничения срока действия). |
| Контакты             | 127006, Россия, Москва, ул. Долгоруковская, д. 34, стр. 1<br>Тел. (095) 729-55-67  |
| Интернет-сайт        | <a href="http://www.banksoyuz.ru">www.banksoyuz.ru</a>   |

## Сведения об обеспечении

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Лицо, предоставившее обеспечение   | Открытое акционерное общество Холдинговая компания «Главмосстрой»<br>Сокращенное фирменное наименование: ОАО «Компания «Главмосстрой»         |
| ИНН                                | 7710013494  |
| Способ обеспечения                 | Поручительство  |
| Размер обеспечения                 | 6 000 000 000 (Шесть миллиардов) рублей   |
| Условия предоставления обеспечения | Поручитель и Эмитент несут солидарную ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по облигациям |
| Контакты                           | 125009, Россия, г. Москва, ул. Тверская, д.6, стр.2<br>Тел.: (095) 629-26-75<br>Факс: (095) 925-31-55   |
| Интернет-сайт                      | <a href="http://www.glavmosstroy.ru">www.glavmosstroy.ru</a>  |

## Сведения о депозитарии

|                     |   |
|---------------------|---|
| Наименование        | Некоммерческое партнерство «Национальный Депозитарный Центр» (НДЦ)  |
| Сведения о лицензии | Лицензия на осуществление депозитарной деятельности № 177-03431 от 4.12.2000 г. (выдана без ограничения срока действия) |
| ИНН                 | 7706131216  |
| КПП                 | 770301001   |
| Контакты            | 125009, г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр. 4<br>Тел. (095) 956-26-59<br>Факс. (095) 956-09-38            |
| Интернет сайт       | <a href="http://www.ndc.ru">www.ndc.ru</a>  |

## Сведения о торговой площадке

|                     |  |
|---------------------|--|
| Наименование        | Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» (ЗАО «ФБ ММВБ»)                                |
| Сведения о лицензии | Лицензия фондовой биржи № 077-07985-000001 от 15.09.2004 г. (выдана до 15.09.2007 г.).             |
| ИНН                 | 7703507076   |
| КПП                 | 770301001  |
| Контакты            | 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13<br>Тел. (095) 234-48-11<br>Факс. (095) 705-96-22 |
| Интернет сайт       | <a href="http://www.micex.ru">www.micex.ru</a>   |

# I. ОАО «Компания «Главмосстрой»

## I. Общая характеристика компании

**Главмосстрой**  
крупнейшая градостроительная  
компания России



Главмосстрой – это одна из крупнейших строительных компаний в России. В состав Главмосстроя входит около 70 организаций различного профиля. Спектр деятельности холдинга включает в себя все направления жилищного строительства: застройка микрорайонов столицы, постройка жилых элитных домов и комплексов, реконструкция исторических зданий и ветхого жилого фонда.

За последние 50 лет Главмосстроем было введено около 150 млн. м<sup>2</sup> площадей жилого фонда в городе Москве, построены общественные здания, объекты здравоохранения, культуры, спорта, в частности, Кремлевский Дворец съездов, гостиница «Россия», гостиничный комплекс «Измайлово», цирк на проспекте Вернадского, Детский музыкальный театр им. Н. Сац, Онкологический и Кардиологический центры, МХАТ, здание бывшего СЭВа и многое другое.

В 2004 году Главмосстроем было возведено 911,9 тыс. м<sup>2</sup> жилья, 80 % из которых пришлось на городской заказ. Чтобы обеспечить свой вклад во все возрастающую программу московского жилищного строительства, Главмосстрой способен производить до 1 млн. м<sup>2</sup> общей площади жилья в год. С 2006 г. этот объем будет складываться из 500 тыс. м<sup>2</sup> площадей в крупнопанельных домах и 500 тыс. м<sup>2</sup> - в монолитных, возводимых как по индивидуальным проектам, так и на основе базовых блок - секций.

По итогам 2004 года выручка ОАО «Компания «Главмосстрой» составила 10,7 млрд. рублей. Компания закончила год с чистой прибылью в 50 млн. рублей. Размещение нового облигационного займа позволит Главмосстрою рефинансировать текущую задолженность и реализовать ряд перспективных инвестиционных проектов.

**Таблица 1. Крупнейшие строительные компании России по данным журнала «Эксперт»**

|    | Компания                     | Объем реализации в 2004 г. (млн. руб.) | Объем реализации в 2003 г. (млн. руб.) | Темп прироста (%) | Объем реализации в 2004 г. (млн. \$) |
|----|------------------------------|--|--|-------------------|--------------------------------------|
| 1  | «Стройтрансгаз»              | 32 266,20                              | 40 738,40                              | -20,8             | 1 119,60                             |
| 2  | Домостроительный комбинат N1 | 20 991,00                              | 16 850,40                              | 24,6              | 728,3                                |
| 3  | Корпорация «Трансстрой»      | 19 032,00                              | 20 050,00                              | -5,1              | 660,4                                |
| 4  | «Мосинжстрой»                | 14 746,10                              | 13 871,70                              | 6,3               | 511,7                                |
| 5  | Группа компаний «ДОН-строй»  | 12 179,30                              | 13 242,70                              | -8                | 422,6                                |
| 6  | «Мосстроймеханизация-5»      | 11 649,00                              | 15 063,60                              | -22,7             | 404,2                                |
| 7  | «Моспромстрой»               | 11 048,30                              | 11 035,90                              | 0,1               | 383,4                                |
| 8  | «Главмосстрой»               | 10 654,20                              | 10 446,30                              | 2                 | 369,7                                |
| 9  | «Мостотрест»                 | 9 976,90                               | 9 869,90                               | 1,1               | 346,2                                |
| 10 | Группа «Терра»               | 7 433,10                               | 5 077,60                               | 46,4              | 257,9                                |

Источник: журнал «Эксперт»

## Отдельные факты из истории Главмосстроя

История Главмосстроя  
насчитывает более 50 лет

**1954 год** – Постановлением Совета Министров СССР и ЦК КПСС было создано Главное управление по жилищному и гражданскому строительству в г. Москве - ГЛАВМОССТРОЙ на правах МИНИСТЕРСТВА СССР.

**1964 год** - За достижения в градостроительстве Главмосстрой был награжден высшим орденом страны - орденом Ленина.

**1960-80 годы** - Главмосстроем возведены жилые районы Москвы, строятся крупные здания и сооружения. В составе Главмосстроя объединены: 53 общестроительных и специализированных треста, 255 строительных и специализированных управлений, свыше 600 производственных предприятий и организаций. Коллектив насчитывал около 200 тысяч рабочих, 15 тысяч инженерно-технических работников и 4 тысячи служащих.

**1990-е годы** - Возведены жилые микрорайоны: Крюково, Митино, Жулебино, Ново-Косино, Марьинский парк, Южное и Северное Бутово с полной инфраструктурой и сдачей «под ключ».

**1994 год** – Создано ОАО «Компания «Главмосстрой». Общество стало правопреемником имущественных и неимущественных прав и обязанностей муниципального предприятия «Главмосстрой», зарегистрированного 25.06.1992г.

**2002 год** – Зарегистрирован товарный знак Главмосстроя. Товарный знак Главмосстроя используется в рекламе, печатных изданиях, на вывесках, при демонстрации экспонатов на выставках и ярмарках, проводимых в Российской Федерации и за рубежом, на товарах и их упаковках.



## 2. Система управления

Организационная структура холдинга позволяет Главмосстрою осуществлять полный цикл строительных проектов



### 2.1. Структура

ОАО «Компания «Главмосстрой» - это крупный строительный холдинг, объединяющий более 70 различных фирм. В структуру «Главмосстроя» входят подразделения монолитного строительства, строительные тресты, заводы железобетонных изделий и многие другие компании.

Сложившаяся структура позволяет холдингу осуществлять реализацию строительных проектов на всех стадиях: от инвестирования и проектирования до строительства и эксплуатации построенных объектов. Такой подход существенно снижает затраты, способствует сокращению просрочек в поставках. Более того, благодаря сложившейся организационной структуре, деятельность «Главмосстроя» практически не зависит от смежных организаций.

#### Основными компаниями холдинга являются:

ОАО «УЖС – 1» - Компания была зарегистрирована в 2000 году. На сегодняшний день эта организация осуществляет деятельность в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в промышленности и строительстве.

ОАО «УЖС – 2 ГМС» - Общество было зарегистрировано в 2002 году. Компания занимается хозяйственным управлением строительством, консультирует по вопросам коммерческой деятельности.

ОАО «УМИС» - Регистрация компания была осуществлена в 2001 году. Основным видом деятельности компании является архитектурная деятельность. В составе компании 3 дочерних структуры, в частности «Главмосстрой – Опалубка», «Гранит Главстрой – 215», «ГМС – Ландшафт».

ОАО «Управление промышленных предприятий ГМС» - управляющая компания, под эгидой которой объединены 5 производственных активов холдинга. Организация была зарегистрирована в 2000 году.

ОАО «УМЭСТР ГМС» - Компания была зарегистрирована в 2001 году и сейчас специализируется на общестроительных работах. В состав общества входят 6 организаций, в частности, «ГМС-Телевик», «Мосмеханмонтаж», «Управление наладочных работ ГМС», «ЭПС», «Электромонтаж –1», «МЭМ - СС».

ОАО «Главмосстроймонолит» - Регистрация общества была осуществлена в 1998 году. На сегодняшний день компания занимается общестроительными работами. Среди дочерних структур можно выделить «Строймонолит – 14».

**Таблица 2. Дочерние и зависимые хозяйственные общества поручителя по займу ОАО «Компания «Главмосстрой»**

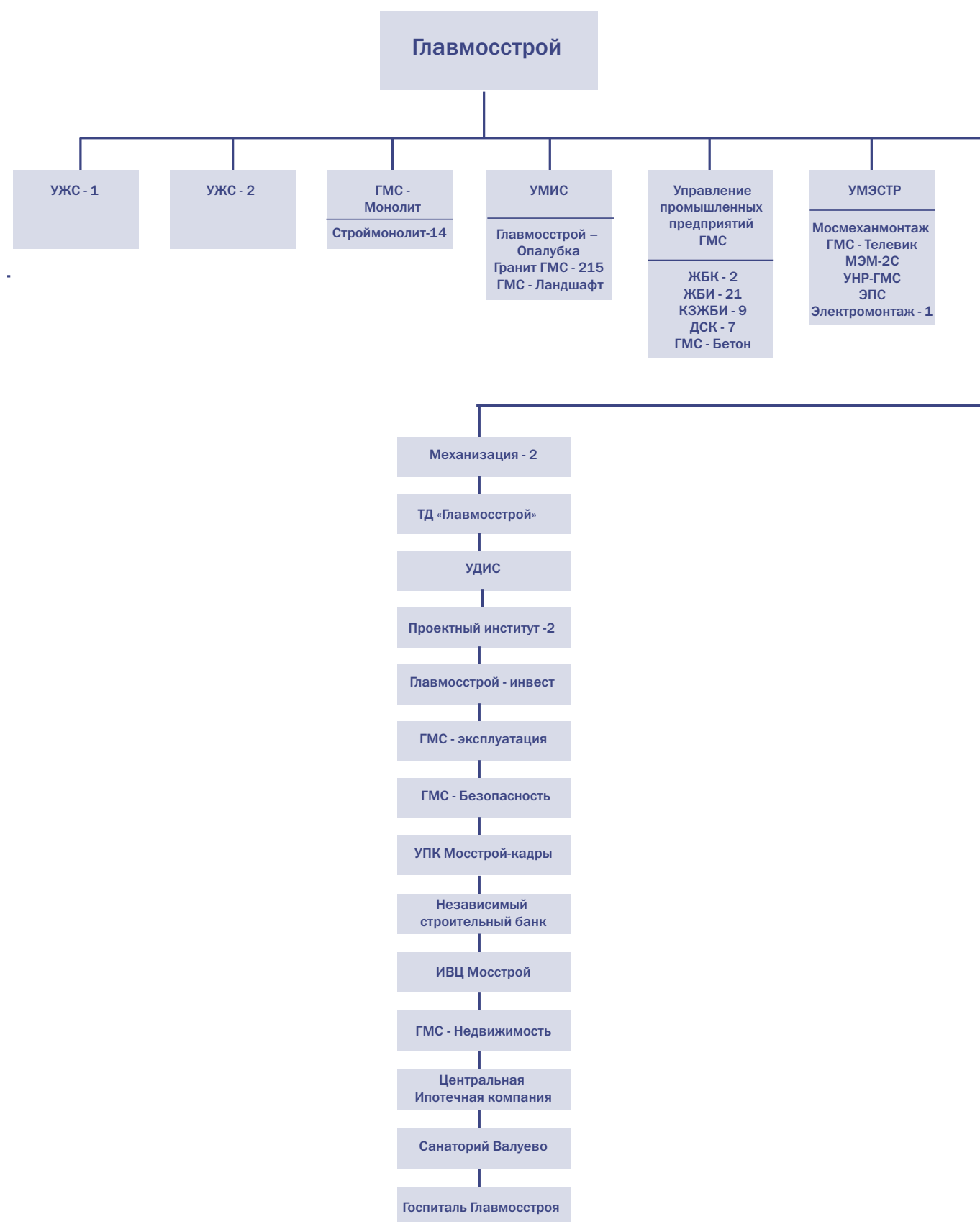
|                                     | Долгосрочные финансовые вложения | Доля ОАО «Компания Главмосстрой» |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ГМС-Безопасность ООО                | 10 000,00                        | 100%                             |
| ГМС-Ландшафт ОАО                    | 100 000,00                       | 100%                             |
| ГМС-Маркетинг ОАО                   | 100 000,00                       | 100%                             |
| ГМС-Недвижимость ОАО                | 100 000,00                       | 100%                             |
| ГМС-Право ЗАО                       | 100 000,00                       | 100%                             |
| ГМС-Финанс ООО                      | 100 000,00                       | 100%                             |
| Торговый Дом ГМС                    | 84 000,00                        | 100%                             |
| УДИС ОАО                            | 100 000,00                       | 100%                             |
| УЖС-1 ОАО                           | 84 000,00                        | 100%                             |
| УЖС-2 ГМС ОАО                       | 100 000,00                       | 100%                             |
| УМИС ОАО                            | 100 000,00                       | 100%                             |
| УПП ГМС                             | 84 000,00                        | 100%                             |
| Управление наладочных работ ГМС ОАО | 100 000,00                       | 100%                             |
| Электромонтаж-1 ОАО                 | 100 000,00                       | 100%                             |
| Строймонолит-14 ОАО                 | 91 600,00                        | 91,6%                            |
| Санвентстрой-1 ОАО                  | 73 280,00                        | 80%                              |
| УМЭСТР ГМС ОАО                      | 80 000,00                        | 80%                              |
| ГМС-Эксплуатация ОАО                | 75 000,00                        | 75%                              |
| Гранит Главстрой № 215 ОАО          | 209 093,37                       | 75%                              |
| ГМС-Энэлэко ООО                     | 5 880,00                         | 70%                              |
| ГМС-Телевик ОАО                     | 64 120,00                        | 70%                              |
| ГМС-Опалубка ОАО                    | 51 240,00                        | 61%                              |
| ГМС-Монолит ОАО                     | 50 400,00                        | 60%                              |
| Механизация-2 ОАО                   | 3 833 860,00                     | 53,54%                           |
| СУ-51 ЗАО                           | 4 250,00                         | 50%                              |
| Управление санации жилого фонда ОАО | 40 000,00                        | 40%                              |
| Механизация ОАО                     | 858 040,00                       | 31,85%                           |
| ГМС-Инвест Компания ЗАО             | 3 500,00                         | 30%                              |
| Мосстрой ИВЦ ОАО                    | 88 080,00                        | 28,987%                          |
| Мосстройкадры ОАО                   | 11 610,00                        | 28,073%                          |
| Мосстройцены МЦЦС ОАО               | 50 000,00                        | 25%                              |
| ЦИК ОАО                             | 35 000 000,00                    | 25%                              |
| Мосмеханкомплект ОАО                | 11 751,94                        | 23,983%                          |
| Мосотделпром ОАО                    | 29 902,70                        | 23,979%                          |
| Мосстройснаб ОАО                    | 54 191,98                        | 23,976%                          |
| Моссанэлектропром ОАО               | 25 274,30                        | 23,971%                          |
| Валуево КС ОАО                      | 9 100,00                         | 22,60%                           |
| Стройинвест-Р ЗАО                   | 1 680,00                         | 20%                              |
| ЖБИ-21 ОАО                          | 265 934,19                       | 19,9%                            |
| Мосмеханмонтаж ОАО Трест            | 219 600,00                       | 19,89%                           |
| Проектный институт -2 ОАО           | 269 450,00                       | 19,54%                           |
| Машстрой ОАО                        | 8 627,38                         | 19,444%                          |
| ГМС-Бетон ЗАО                       | 1 700,00                         | 19%                              |
| ЖБК-2                               | 91 580,00                        | 19%                              |
| Мосстрой-6 ОАО                      | 725 000,00                       | 14,997%                          |
| ККЖБИ № 9                           | 380 740,00                       | 13,029%                          |

Источник: данные поручителя

## Схема 1. Структура холдинга

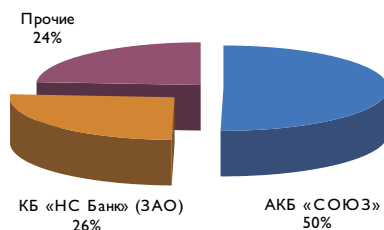
### «Главмосстрой»

Источник: данные эмитента



## 2.2. Акционеры

Основным акционером ОАО «Компания «Главмосстрой» является «Базовый элемент»



Структура акционерного капитала  
ОАО «Компании «Главмосстрой»  
Источник: данные поручителя

Структура акционерного капитала ОАО «Компании «Главмосстрой» высококонцентрирована. В августе 2005 года контрольный пакет акций холдинга приобрела компания «Базовый Элемент». При этом в отношении общества по-прежнему действует специальное право («золотая акция») на участие представителя города Москвы в Совете Директоров компании.

На сегодняшний день состав Совета Директоров ОАО «Компания «Главмосстрой» адекватно отражает структуру акционерного капитала. В нем присутствуют 5 представителей основного акционера (компании «Базовый элемент»), Руководитель Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы - Ресин Владимир Иосифович и менеджмент компании.

В долгосрочной перспективе изменение собственника компании может оказать благоприятное влияние на деятельность холдинга. Вхождение в крупнейшую финансово промышленную группу позволит Главмосстрою значительно увеличить объемы строительства за счет внутреннего финансирования.

Таблица 3. Состав Совета Директоров ОАО «Компания «Главмосстрой»

|                               |  |   |
|-------------------------------|--|---|
| Ресин Владимир Иосифович      | Председатель Совета Директоров                       | Первый заместитель мэра Москвы в Правительстве Москвы, руководитель Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города |
| Улановский Геннадий Моисеевич | Первый заместитель<br>Председатель Совета Директоров | Президент<br>ОАО «Компания «Главмосстрой»   |
| Кременец Ирина Васильевна     | Член Совета Директоров                               | Старший вице-президент<br>ОАО «Компания «Главмосстрой»  |
| Корнелюк Лев Моисеевич        | Член Совета Директоров                               | Первый вице-президент<br>ОАО «Компания «Главмосстрой»   |
| Савельева Марина Георгиевна   | Заместитель<br>Председатель Совета Директоров        | Управляющий директор<br>ООО «Компания «Базовый Элемент»   |
| Комиссарова Елена Ивановна    | Член Совета Директоров                               | Исполнительный директор<br>ОАО «Компания «Главмосстрой»<br>Управляющий директор<br>ООО «Компания «Базовый Элемент»                        |
| Мишаков Сталбек Степанович    | Член Совета Директоров                               | Заместитель Генерального директора<br>ООО «Компания «Базовый Элемент»   |
| Николаенко Игорь Николаевич   | Член Совета Директоров                               | Генеральный директор<br>ООО «Юридическая компания<br>«Антикризисный Управляющий Центр»  |
| Зиновьева Ольга Николаевна    | Член Совета Директоров                               | Директор Финансового департамента<br>ООО «Компания «Базовый Элемент»  |

Источник: данные поручителя

## 2.3. Менеджмент



В ОАО «Компания «Главмосстрой» работает команда профессионалов. Топ - менеджеры занимают должности в холдинге достаточно давно и являются известными, авторитетными специалистами в своей области.

Увеличение объема монолитного строительства, разработка серий домов системы ГМС-1 и ГМС-3, освоение новых технологий строительного производства определяет необходимость непрерывного обучения и повышения квалификации руководящего состава и специалистов Главмосстроя.

Для успешного решения этих задач руководители Главмосстроя проходят аттестацию в Международном институте инженеров строителей и в Центре аттестации специалистов строительной отрасли при РОИС с учетом международных требований.

### Президент компании Г. М. Улановский (1942 г.р.)

Получил высшее образование по специальности «промышленное и гражданское строительство» в Московском инженерно-строительном институте им. В.В. Куйбышева. Прошел от слесаря третьего разряда до Президента «Главмосстроя». Возглавил компанию в 1998 году. Награжден многими орденами и медалями. «Заслуженный строитель Российской Федерации», «Почетный строитель России», «Почетный строитель Москвы». Является академиком Российской инженерной академии, действительный член Академии инвестиций и экономики строительства.

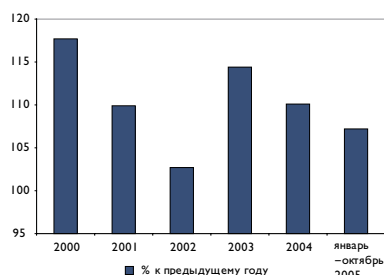
Таблица 4. Топ-менеджмент ОАО «Компания «Главмосстрой»

|  |
|--|
| <b>Улановский Геннадий Моисеевич</b> - Президент ОАО «Компания «Главмосстрой», Заслуженный строитель России, Лауреат Государственной премии  |
| <b>Корнелиук Лев Моисеевич</b> - Первый вице-президент, Заслуженный строитель России, Руководитель производственного комплекса ОАО «Компания «Главмосстрой»                          |
| <b>Попов Владимир Иванович</b> - Первый Вице-президент, Руководитель финансово-экономического комплекса ОАО «Компания «Главмосстрой», Кандидат экономических наук                    |
| <b>Кременец Ирина Васильевна</b> - Старший Вице-президент, Руководитель комплекса кадровой политики, развития социальных программ и формирования имиджа ОАО «Компания «Главмосстрой» |
| <b>Колотов Александр Самуилович</b> - Главный инженер ОАО «Компания «Главмосстрой», Заслуженный строитель России   |
| <b>Гогуа Нугзар Корнелович</b> - Технический директор ОАО «Компания «Главмосстрой», Кандидат технических наук  |
| <b>Танкуйлин Александр Николаевич</b> - Вице-президент ОАО «Компания «Главмосстрой», Заслуженный строитель России  |
| <b>Молотков Юрий Семенович</b> - Вице-президент ОАО «Компания «Главмосстрой»   |
| <b>Комиссарова Елена Ивановна</b> – Исполнительный директор ОАО «Компания «Главмосстрой»   |
| <b>Граб Сергей Иванович</b> - Главный бухгалтер ОАО «Компания «Главмосстрой»   |

Источник: данные поручителя

## 3. Позиции на рынке

Строительство – один из наиболее динамичных секторов российской экономики



Динамика объема работ, выполненных по договорам строительного подряда

Источник: ФСГС

### 3.1. Обзор рынка строительства Москвы и Подмосковья

Строительная отрасль является одним из наиболее быстрорастущих секторов российской экономики. На фоне благоприятной макроэкономической конъюнктуры, параллельно с ростом доходов населения средний темп роста строительной отрасли по итогам последних пяти лет превышал 10% в год. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, составил в 2004 году 1468 млрд. рублей или 8,8% к ВВП. В реальном выражении рост строительной отрасли в 2004 году равнялся 10,1%. В 2005 году темпы роста несколько замедлились – по итогам 9 месяцев рост составил 9 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В текущем году в секторе жилищного строительства в целом по России наблюдается замедление темпов роста. По итогам 1 полугодия было построено 153,2 тыс. новых квартир общей площадью 14,4 млн. м<sup>2</sup>. Рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 6%. Впрочем, московский рынок не подвержен общей тенденции к стагнации. В Москве объёмы жилищного строительства по итогам полугодия превысили 2,6 млн. м<sup>2</sup> по сравнению с 2,1 млн. м<sup>2</sup> за аналогичный период прошлого года. Таким образом, рост год к году составил 21,4%. Всего в прошлом году в Москве было построено 4,8 млн. м<sup>2</sup> жилья, что на 2,1% превысило показатели 2003 года.

Положительные темпы роста строительства жилья в Москве и Московской области, наблюдаемые в 2004-2005 гг. является результатом активности строительных компаний в 2000-2003 гг., когда началась реализация многих масштабных проектов. Средний срок реализации таких проектов – 3 года, и по мере их завершения темпы роста должны несколько снизиться до 5-7%. Таким образом, на этом фоне объём строительства жилья в целом по России в 2005 году составит порядка 43,5-44,0 млн. м<sup>2</sup> (рост на 6,1-7,3%). В Москве объём возведённого жилья может достигнуть 5 млн. м<sup>2</sup>.

Таблица 5. Динамика жилищного строительства в 2000-2005 гг.

|                        | 2000  | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | Янв-июнь |
|------------------------|-------|------|------|------|------|----------|
| новых квартир (тыс.)   | 373   | 382  | 396  | 427  | 477  | 153      |
| ср. размер площади     | 81,23 | 83,0 | 85,4 | 85,2 | 86,0 | 94,0     |
| млн. квадратных метров | 30,3  | 31,7 | 33,8 | 36,4 | 41,0 | 14,4     |
| % год к году           | 5,3   | 4,6  | 6,6  | 7,7  | 12,6 | 9,2      |

Источник: ФСГС

На сегодняшний день московский рынок жилой недвижимости характеризуется несколькими тенденциями:

1. Устойчивый рост цен;
2. Значительная концентрация участников рынка;
3. Существенное влияние на рынок городского правительства;
4. Начало процессов консолидации среди участников.

В 2005 году наблюдаются высокие темпы роста цен на недвижимость в Москве и Подмосковье

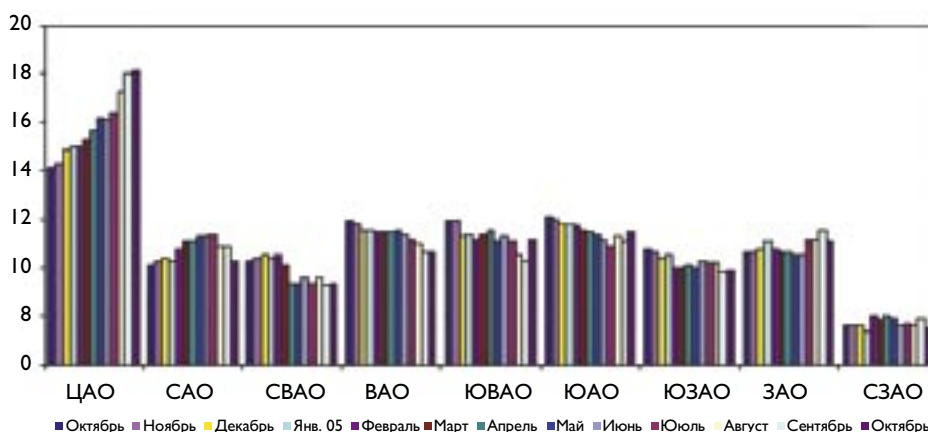
1. Рост цен на московское жильё непрерывно продолжается с 2000 года. Летом 2000 года цены на недвижимость в Москве были на самом низком уровне. Стоимость однокомнатной квартиры составляла 20-25 тысяч долларов, двухкомнатной – 23-35 тысяч долларов.

Очень скоро на фоне экономического роста начал формироваться спрос на жильё. Число потенциальных покупателей с каждым годом существенно увеличивалось. И уже к концу 2000 года цены на московскую недвижимость выросли на 20-22 %. К весне 2001 года рынок еще сильнее разогрелся, и в первом полугодии темпы роста составили 20-25 %. Именно с начала 2001 года недвижимость стала использоваться как инвестиционный инструмент, с целью наращивания прибыли.

Основной тенденцией начала 2005 года стало достаточно заметное расслоение рынка жилья по сегментам - «дорогое» жильё (бизнес-класс и класс премиум) незначительно росло в цене, в то время как «дешёвое» жильё (панель и пятиэтажки) дешевето. С лета 2005 года ситуация стала меняться. Снижение цен в дешёвом сегменте практически прекратилось, а к лету стало очевидно, что имеет место рост цен по всему рынку. Средний индекс московских цен, рассчитываемый IRN.RU, поднялся с \$1800 за квадратный метр в начале года, до \$2221 по данным на начало декабря 2005 года. При этом темпы роста цен на жильё, составлявшие в первой половине года не более 1% в месяц, в третьем квартале приблизились к 3% в месяц.

Увеличению цен способствовало и вступление в силу Закона «Об участии в долевом строительстве», который существенно усложнил процесс вовлечения частных лиц в долевое строительство жилья и тем самым повлиял по повышательный ценовой тренд. По мнению большинства экспертов рынка недвижимости, наиболее вероятным прогнозом на начало 2006 года является стабилизация темпов роста цен именно на этом уровне – порядка 3-3,5 % в месяц. По итогам года рост цен составит, по-видимому, 25-30 %.

Динамика средней цены предложения 1 кв. метра в различных типах домов в 2005 году.  
(цифрами обозначена этажность дома, П - панельный - блочный, К - кирпичный - монолитный)  
Источник: данные эмитента



2. Московский строительный комплекс, на который приходится до 15 % российского рынка жилищного строительства, традиционно с начала 90х гг. контролировало московское Правительство. Примерно 80 % нового массового жилья возводили компании, объединившиеся в Московский строительный союз (МСС). В 2000 году в этот союз вошли компании Главмосстрой, ДСК-1, ДСК-2, ДСК-3, СУ-155, «Мосстроймеханизация-5», «Мосфундаментстрой-6» и др. По объемам площадей эти компании были и остаются основными операторами первичного рынка жилья, выполняющими городские жилищные программы в районах массовой застройки.

3. Влияние Правительства Москвы на развитие рынка недвижимости столицы было всегда значительным. Действовавший ранее механизм продажи прав аренды земли под строительство жилья был отменен, и с 2000 года земельные участки под строительство стали передаваться только по конкурсу с дальнейшим заключением контракта с городом. При этом застройщики были обязаны отдавать городу 30-40 % новых квартир и нести затраты на создание инфраструктуры. Сейчас рынок жилой недвижимости по-прежнему контролируется исполнительными органами столицы.

По оценкам «Эксперт – МА» к 2010 году емкость рынка жилья в России достигнет 40-50 млрд. долларов



4. С начала 2005 года на рынке наблюдается усиление процессов консолидации. Часть крупных игроков рынка решила сократить присутствие на нем. Так, весной 2005 года глава компании «Интеко» Елена Батурина продала свое цементное подразделение и домостроительный комбинат. Позднее крупнейший концерн «Нефтяной» приобрел компанию «Мосинжстрой», которая специализируется на создании инженерных коммуникаций. Летом 2005 года сменился собственник и у компании СПК «Развитие», в состав которой в том числе входит «Главмосстрой». Таким образом, можно констатировать факты достаточно ускоренной продажи строительных активов. Возможно покупатели приобретают их с целями стратегического инвестирования, возможно, это венчурные вложения с целью дальнейшей перепродажи (например, иностранным строительным концернам). В любом случае, очевидно, что новые игроки высоко оценивают привлекательность строительного бизнеса и перспективы отрасли в целом.

Ожидается, что в ближайшие 2-3 года макроэкономические показатели России будут способствовать развитию рынка недвижимости. Рост доходов населения приводит к росту сбережений и, таким образом, формирует базу потенциального спроса на жилье. Важно отметить, что сейчас спрос на жилье практически не ограничен на 10-15 лет (по оценкам Государственной Думы РФ в целом по России в улучшении жилья нуждаются 60% населения). По прогнозам аналитической группы «Эксперт-МА», к 2010 году сформируется рынок жилья России емкостью в 40-50 млрд. долларов США/год в нынешних ценах. Сегодня наиболее вероятным сценарием для рынка недвижимости в целом по России на 2-3 года представляется стабильное развитие с умеренным ростом объемов строительства в пределах 5-10% в год. Тем не менее, нельзя не отметить факторы, которые могут вызвать более значительное увеличение темпов роста цен в долгосрочном плане. Среди этих факторов ключевыми являются рост доходов населения, падение курса доллара, развитие ипотеки.

Также в перспективе будут наблюдаться следующие изменения:

- Смещение спроса от типового панельного жилья к более качественному – монолитному и кирпичному;
- Осознание важности экологических условий. Все большей популярностью будут пользоваться экологически благоприятные и зеленые районы столицы и Подмосковья, пусть даже удаленные от центра.

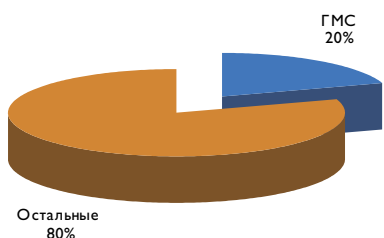
Мощный потенциал роста демонстрирует рынок недвижимости Подмосковья. Объемы жилищного строительства в области достигают 4 млн. м<sup>2</sup> в год. При этом спрос на подмосковную недвижимость уверенно растет: по оценкам столичных риэлторов, доля подмосковных квартир в общей структуре спроса составляет сегодня более 30%. Главным фактором повышенного спроса на жилье в Подмосковье остаются цены, которые существенно ниже по сравнению с аналогичными московскими предложениями. Однако растущий спрос неизменно влечет за собой дальнейший рост цен. В итоге аналитики отмечают, что новостройки в области дорожают подчас даже быстрее, чем в Москве. Основной рост цен приходится на ближнее Подмосковье.

### 3.2. Позиции ОАО «Компания «Главмосстрой» на рынке

Московский строительный комплекс состоит из конкурирующих между собой организаций, представляющих строительную индустрию города – от архитектурно-проектных мастерских до предприятий промышленности строительных материалов и домостроительных комбинатов.

Под юрисдикцией Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города сохранены ведущие производственные структуры - «Главмосстрой», «Моспромстрой», «Мосинжстрой», «Мосремстрой», «Моспромстройматериалы», «Мосмонтажспецстрой». Все они имеют различный статус – госпредприятия, предприятия среднего и малого бизнеса.

По разным оценкам, в частности оценкам журнала «Эксперт», на долю ОАО «Компании «Главмосстрой» приходится около 20 % первичного рынка столичной недвижимости. В качестве своих основных конкурентов ОАО «Компания «Главмосстрой» рассматривает компании-застройщики, которые осуществляют деятельность в основном на московском строительном рынке: ОАО «ДСК-1», ЗАО «СУ-155», Корпорация «Социальная инициатива», Первая ипотечная компания, «Мосфундаментстрой-6».



Доля Главмосстроя на первичном рынке недвижимости г. Москвы

Источник: журнал «Эксперт»

## 4. Производственная деятельность

Организации, входящие в Холдинг, осуществляют весь комплекс строительно-монтажных, отделочных, электро-монтажных, сантехнических и специальных работ «под ключ»

Холдинг «Главмосстрой» интегрирует в своем составе полный производственный цикл инвестиционного строительства и занимает прочные позиции на столичном инвестиционно - строительном рынке.

Стратегическая цель компании – сохранение за собой статуса крупнейшего градостроительного предприятия страны и дальнейшее расширение своего присутствия на рынке недвижимости Москвы и Московской области.

На сегодняшний день группа компаний, входящая в холдинг «Главмосстрой», выполняет следующие функции:

- Осуществляет поиск пригодных для жилищной застройки территорий в черте Москвы и Московской области;
- Проводит комплекс разрешительно-согласовательных работ с администрацией города и профильными комитетами;
- При подготовке инвестиционно-тендерной документации Главмосстрой сотрудничает с Комитетами и ведомствами Администрации Москвы;
- Разрабатывает и формирует продукт;
- Определяет тип и этажность дома, соотношение и площадь различных квартир, комплекс дополнительных усовершенствований/опций, повышающих привлекательность продукта, устанавливает цену;
- Управляет строительством;
- Нанимает подрядчиков, осуществляет надзор за качеством выполняемых работ, и т.д.;
- Осуществляет архитектурное и инженерное проектирование, строительство и реконструкцию гражданских объектов, дизайн интерьеров;
- Продает квартиры.

ОАО «Холдинговая компания «Главмосстрой» занимается продажей элитного, монолитного и панельного жилья в розницу, осуществляет ипотечное жилищное кредитование, предлагает покупку жилья по системе накопительных вкладов, привлекает денежные средства физических и юридических лиц с целью инвестирования их в строительство жилых многоквартирных домов.

Основными видами деятельности холдинга остаются: панельное строительство, монолитное строительство, производство строительных материалов.

Таблица 6. Реализация объектов по типам домов в 2004 году

| Типы домов                        | Суммы по договорам за 2004 год, в тыс. USD | Объем реализации за 2004 год, в кв.м. | Количество договоров, штук |
|-----------------------------------|--|---------------------------------------|----------------------------|
| Монолитные дома                   | 48 323,3                                   | 89 216                                | 326                        |
| Панельные дома                    | 51 798,9                                   | 52 586                                | 878                        |
| Элитное жилье (класса «De 'luxe») | 13 302,6                                   | 6 553                                 | 46                         |
| ВСЕГО:                            | 113 424,8                                  | 148 355                               | 1 255                      |

Источник: данные эмитента

### Панельное строительство Главмосстроя:

Крупнопанельное строительство Главмосстроя представлено сериями ПД-4, П-46м и новой серией «ГМС-1», которая учитывает самые последние требования строительных норм и пожелания потребителей. Совокупные мощности Главмосстроя по строительству сборного жилья составляют 450-500 тыс. м<sup>2</sup> общей площади в год.

### Монолитное Строительство Главмосстроя:

Главмосстрой ежегодно способен возводить монолитные дома площадью более 500 тыс. м<sup>2</sup>, имея в своем распоряжении более 0,5 млн. м<sup>2</sup> опалубочных систем, способно ежегодно возводить.

### Другая продукция Главмосстроя:

Десять промышленных предприятий Главмосстроя выпускают сборный железобетон, бетон, раствор и сухие смеси.

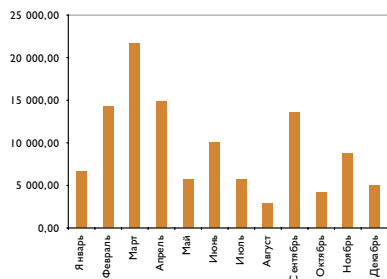
**Таблица 7. Примеры реализованных строительных проектов Холдингом «Главмосстрой» в период 1990-2000 х гг.**

| <b>Общественные здания и сооружения</b>  |  |
|--|--|
| Наркологическая больница на Варшавке – победитель конкурса «Лучший реализованный проект» |  |
| Общеобразовательная школа в Лефортово  |  |
| Детская школа искусств им. Балакирева в Выхино   |  |
| Храм иконы Божией Матери «Утоли моя печали» в Марьином парке                             |  |
| Торгово – офисный комплекс Галерея Актер   |  |
| Новое здание Московского городского суда   |  |
| <b>Жилищное строительство</b>  |  |
|  | Описание   |
| Мичуринский, 38  | Пример экологического оздоровления территорий (в 1995 г. за разработку и практическое осуществление проекта первые руководители Главмосстроя были удостоены звания Лауреатов Государственной премии Российской Федерации).   |
| Марьинский парк  | Градообразующий комплекс. На данный момент включает 14 мкр., в том числе 3-ий парковый мкр. К концу 2003 года совместно с организациями московского строительного комплекса окончено строительство 13 микрорайонов.  |
| Жилой комплекс на Зоологической улице  | Самый первый большой многофункциональный комплекс в центральной части города. Жилая часть площадью 91,0 тыс. м <sup>2</sup> , школа на 450 мест, детский сад на 150 мест, торговые учреждения, спортивный корпус, гаражи, офисы площадью 18,5 тыс. м <sup>2</sup> .  |
| Жилой дом «Ностальгия» в Кунцево по ул. Тимошенко  | Возведен на смену ветхим домам, построенным в период массового сборно-индустриального строительства. Удачно вписался в окружающую архитектуру, являясь украшением крупного микрорайона.  |
| Сборно-монолитный жилой дом на Рязанском проспекте                                       | Архитектурный акцент микрорайона, скоростной метод строительства – нормативные сроки строительства сокращены на 30%.   |
| Новая система крупнопанельного домостроения «ГМС-1» в Марьином парке, мкр. 14            | Жилой дом новой серии. Увеличение высоты этажа до 3 м, повышение звукоизоляции, реализация современных требований по пожаробезопасности, защите от прогрессирующего обрушения.   |
| Жилой дом по Преображенской ул.  | Жилой дом, состоящий из трех секций переменной этажности.  |
| Санация жилого дома №34/35 по ул. Липецкая   | Реконструкция здания в существующем жилищном фонде с декоративной отделкой и утеплением фасадов по системе «Синтеко» в соответствии с новыми тепло сберегающими технологиями.  |
| Жилой комплекс «Фортуна» по ул. Пулковская, вл. 4  | Жилой комплекс на территории выведенного (ликвидированного) Никольского кирпичного завода, включающий в себя 25-ти этажный жилой дом-башню, шести секционный жилой дом переменной этажности, трех секционный жилой дом, детский сад, подземный гараж и группу торговых павильонов свободного назначения из легко возводимых конструкций. |
| Элитный жилой дом в Толмачевском пер.  | Элитный жилой дом в непосредственной близости от Третьяковской галереи. Дом выполнен по принципу «квартиры-модули».  |
| Жилые дома по ул. Новорогожская, вл.28/30  | Типовые монолитные 22-х этажные жилые дома. Возведены на смену ветхим домам, построенным в период массового сборно-индустриального строительства. Удачно вписываются в окружающую архитектуру.   |

Источник: данные эмитента

## 4.1. Итоги деятельности компании в 2004 году

**В 2004 году ОАО «Компания «Главмосстрой» сдала в эксплуатацию более 900 тыс. м<sup>2</sup> жилья**



**Общая динамика розничной реализации в 2004 году (\$ США).**

Источник: данные эмитента

В 2004 году Главмосстроем сдано в эксплуатацию более 900 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Из них 719 250 м<sup>2</sup> жилья составило строительство для нужд города (80 %), 402 639 м<sup>2</sup> – объем строительства монолитных домов повышенной комфортности, более 93 тыс. м<sup>2</sup> – объем строительства жилья в престижных районах (центр, ЮЗАО, Запад). Кроме того, в 2004 году Главмосстроем построено и реконструировано множество объектов соцкультбыта.

Важно отметить, что ОАО «Компания «Главмосстрой» ежегодно наращивает объемы строительства. Если в 2001 году Главмосстроем было сдано в эксплуатацию 500 тыс. м<sup>2</sup> жилья, в 2002 году – 600 тыс. м<sup>2</sup> жилья, в 2003 году – 700 тыс. м<sup>2</sup> жилья, то в 2004 году – 911,9 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Кроме того, согласно данным производственной программы Главмосстроя на 2005 год, предполагается общий объем жилищного строительства в размере более 1,0 млн. м<sup>2</sup> жилой площади.

Из объектов жилищного строительства в 2004 году был введен новый микрорайон №4 Кожухово, жилой комплекс на проспекте Вернадского, объекты на территории Центрального административного округа, а также в Московской области и других регионах России.

**Таблица 8. Перечень объектов, введенных в эксплуатацию за 2004 год по программе жилищного строительства в разбивке по сериям, в кв. м<sup>2</sup>.**

| Серия       | ВСЕГО   | Городские объекты |              |            | Инвестиционные объекты |              |            |
|-------------|---------|-------------------|--------------|------------|------------------------|--------------|------------|
|             |         | Всего             | в том числе: |            | Всего                  | В том числе: |            |
|             |         |                   | 1 п/г 2004   | 2 п/г 2004 |                        | 1 п/г 2004   | 2 п/г 2004 |
| ПД-4        | 170 402 | 64 792            | 21 533       | 43 259     | 105 610                | 37 190       | 68 420     |
| П – 46М     | 197 171 | 186 708           | 62 339       | 124 369    | 10 463                 | -            | 10 463     |
| ГМС-1       | 141 730 | 80 218            | 25 480       | 54 738     | 61 512                 | 7 060        | 54 452     |
| Инд. монол. | 402 639 | 387 532           | 74 506       | 313 026    | 15 107                 | -            | 15 107     |
| ВСЕГО:      | 911 942 | 719 250           | 183 858      | 535 392    | 192 692                | 44 250       | 148 442    |

Источник: данные эмитента

Кроме того, в течение 2004 года, помимо объектов жилого фонда, Главмосстрой построил и ввел в эксплуатацию большое количество объектов социально-культурной сферы, строительство которых осуществлялось по городским заказам и финансировалось из бюджета города. Из объектов соцкультбыта Главмосстроем было введено в эксплуатацию:

- школы, пять из которых построено по индивидуальным проектам;
- детские сады на 770 мест;
- стоматологическая поликлиника на 870 посещений;
- корпус факультета иностранных языков Московского городского педагогического Университета на 1000 мест;
- социально-оздоровительный центр для ветеранов на Большой Екатерининской улице;
- 1-й пусковой комплекс реконструкции 2-й очереди Мосгорсуда;
- реконструкция и реставрация строений для размещения культурно – выставочного центра Всероссийского музейного объединения «Третьяковская галерея».

Главмосстрой планирует ввести в эксплуатацию более 1 млн. м<sup>2</sup> жилой площади

Многие объекты Главмосстроя признавались победителями и лауреатами в разных номинациях ежегодного городского конкурса «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства». В конкурсе по итогам 2004 года Главмосстрой участвует практически во всех номинациях. На звания победителей и лауреатов могут с успехом претендовать и объекты, строительство которых еще только начинается: корпус Боткинской больницы и здания городского и федерального арбитражных судов на Бутырской и Селезневской улицах и др.

Несмотря на стагнацию, произошедшую на рынке недвижимости летом 2004 года, планируемый объем реализации инвестиционных объектов компании Главмосстрой по всем схемам (опт, зачет, розница) за 2004 год был выполнен и составил 3,76 млрд. рублей. В частности объем розничной реализации за 2004 год составил 3,18 млрд. рублей (113,4 млн. долл. США). Общий объем реализованной площади инвестиционных объектов Главмосстроя за 2004 год составил 148 355 м<sup>2</sup>.

## 4.2. Планы деятельности компании на 2005–2006 гг.

Производственная программа ОАО «Компании «Главмосстрой» предполагает строительство и ввод в эксплуатацию более 1 млн. м<sup>2</sup> жилой площади. В том числе инвестиционные объекты Главмосстроя составят 387,2 тыс. м<sup>2</sup>, а городской заказ – около 604,4 тыс. м<sup>2</sup>.

**Таблица 9. Производственная программа ОАО «Компании «Главмосстрой» на 2005 год.**

|   | Объем строительства      | Объем работ, млн. руб. |
|---|--------------------------|------------------------|
| Инвестиционные объекты                                | 993 574,2 м <sup>2</sup> | 19 874,0               |
| Всего по тендерным объектам (гор. заказ), в том числе |                          | 20 622,4               |
| Городской заказ (жилищное строительство)              | 593 000 м <sup>2</sup>   | 10 033,96              |
| <b>Объекты соцкультбыта:</b>                          |                          |                        |
| Школы, детские сады                                   | 4 440 мест               | 888,1                  |
| Здравоохранение                                       | 1 040 коек               | 2 300,5                |
| Административное строительство                        | 30 086 м <sup>2</sup>    | 7 399,9                |
| Итого по объектам соцкультбыта:                       |                          | 10 588,5               |

Источник: данные эмитента

Наиболее ликвидными в программе строительства на 2005-2006 гг. будут места застройки в Центральном, Западном, Юго-западном округах столицы и места вблизи станций метрополитена.

### Жилищное строительство в 2005 году:

- ЦАО - Б. Дмитровка, Овчинниковский пер., Спасский Тупик;
- Ул. Люсиновская, Рождественский бульвар;
- ЗАО - ул. Беловежская, ул. Молодогвардейская, Кунцево, ул. Крылатская, ул. 3-я Черепковская;
- ЮАО - ул. Москворечье - Сабурово;
- СЗАО - Северное Тушино;
- СВАО - ул. 2-я Новоостанкинская;
- ВАО - ул. Магнитогорская;
- Область – г. Железнодорожный, г. Красногорск, г. Подольск.



### Общественные здания и сооружения в 2005 году:

- 3 школы на 1870 учащихся, в т.ч. 1 лицей на ул. Усачева на 660 мест;
- 2 детских сада на 280 мест;
- родильный дом на 240 коек в г. Зеленограде площадью 41,1 тыс. м²;
- военкомат в г. Зеленограде площадью 5,1 тыс. м²;
- реконструкцию кинотеатра «Правда» для размещения «Планета КВН»;
- здание высшего арбитражного суда РФ на ул. Бутырский вал;
- здание Мосгорсуда на ул. Богородский вал (2-ая очередь);
- реконструкцию здания Прокуратуры на ул. Б. Дмитровка.

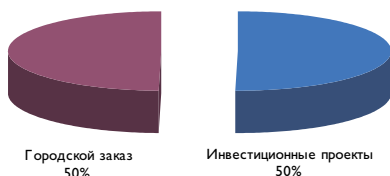
### Жилищное строительство в 2006 году:

- г. Зеленоград, м/р 20, корп.2005, 20010, 2016,2018;
- Зеленоград, м/р 4, корп.452,453,458;
- Богородское, м/р 18Б, корп.1,3;
- Ю.Бутovo, м/р 11, корп.8,9;
- Русаковская ул, вл 1, корп 1, 2;
- С. Тушино, мкр. 4, корп. 13;
- Перово, кв. 30-31, Мартеновская ул. в.4;
- Самотечный пер. вл. 20/26;
- Ново – Переделкино ул. Шолохова, корп. 322;
- Ховрино, мкр. 19в ул. Клинская, вл. 18, кор 4;
- Можайский р-н, кв. 95, корп. 8;
- Можайский р-н, кв. 95 корп.16;
- С. Медведково, мкр. 6 корп. 44;
- Ховрино, ул. Дыбенко, вл. 36.

### Общественные здания и сооружения в 2006 году:

- театр «Мастерская Фоменко»  
Набережная Тараса Шевченко, р-н Дорогомилово;
- школа в Солнцево;
- здание федерального арбитражного суда на ул. Селезневская;
- РТС «Строгино» с парогазовой установкой теплоэлектростанции.

Таким образом, на 2005 - 2006 годы планируется большой объем городских заказов, что подчеркивает стабильность и надежность компании Главмосстрой как застройщика.



### Структура объема поступлений в 2005 году. (млн. рублей)

Источник: данные эмитента

## 5. Финансы

Анализ бухгалтерской отчетности проводился по данным за 2002-2005 гг.

Анализ финансового состояния поручителя по займу ОАО «Компании «Главмосстрой» был проведен на основании финансовой отчетности организации за 2002 – 2005 гг. (ПРИЛОЖЕНИЕ). Данная отчетность не консолидирована с другими дочерними компаниями холдинга, поскольку это самостоятельные юридические структуры.

При анализе финансового состояния поручителя по займу мы учитывали специфику работы строительных компаний отрасли. В частности, мы отметили тот факт, что в соответствии с правилами бухгалтерского учета прибыль строительной компании отражается в форме №2 только на основании акта о реализации инвестиционного контракта, который подписывается после сдачи строительного объекта по акту Госкомиссии и оформления документов о передаче собственности. Таким образом, выручка, отражаемая по ф.№2 на текущий момент времени, не показывает реального объема реализации, а реальный текущий объем реализации отражается по строке «Прочие кредиторы».

По тем объектам, по которым компания – составитель баланса является не только инвестором, но и заказчиком строительства, недостроенные объекты отражаются по строке «Незавершенное строительство».

Суммарная величина средств, инвестированных в строительство, по данным за 3 квартала 2005 года составила 13 млрд. рублей



Структура активов ОАО «Компания «Главмосстрой» по итогам 3 квартала 2005 года

Источник: данные эмитента

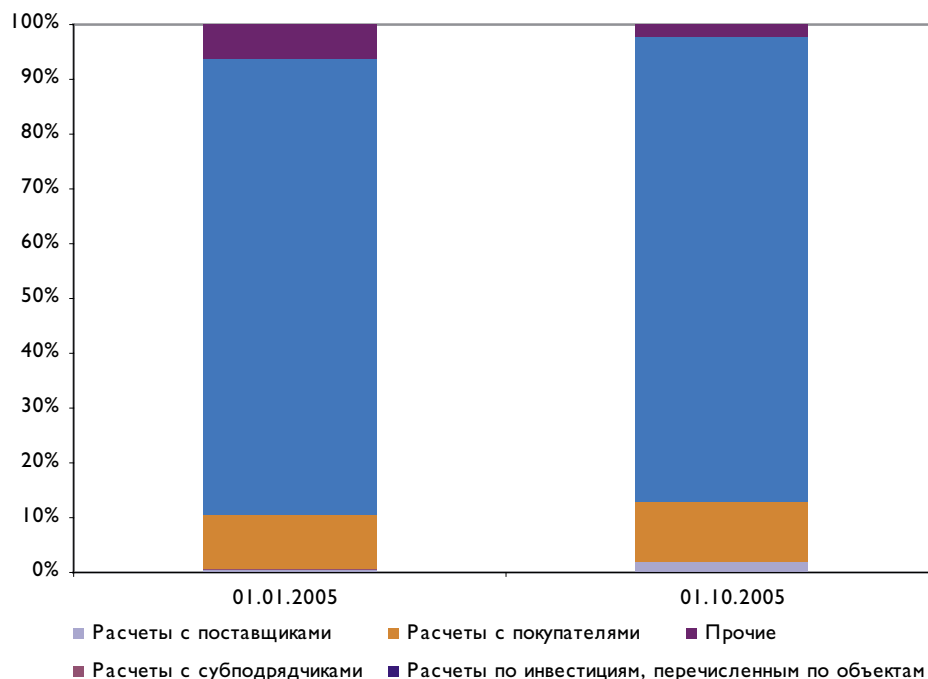
### 5.1. Структура активов

В соответствии с данными бухгалтерской отчетности, величина валовых активов ОАО «Компании «Главмосстрой» непрерывно увеличивается. По итогам 3 квартала 2005 года активы компании возросли до 19,26 млрд. рублей, что на 35 % больше аналогичного показателя за 2004 год. Данный рост произошел в большей степени за счет увеличения оборотных активов, что свидетельствует об активизации хозяйственной деятельности компании.

Внеоборотные активы на конец анализируемого периода составили 1,27 млрд. рублей (7 % от общей величины активов). Такая диспропорция в сторону доминирования оборотных активов характерна для всех строительных компаний. Внеоборотные активы ОАО «Компании «Главмосстрой» на данный момент сформированы за счет: нематериальных активов (проект строительства зданий ГМС - 2001 и товарный знак ГМС), основных средств (здания, офисная техника, инвентарь), незавершенного строительства (основной проект на Толмачевском 4, стр.2, 4, оборудование), долгосрочных финансовых вложений в доли и акции дочерних компаний.

Как уже отмечалось, основная доля валюты баланса ОАО «Компании «Главмосстрой» – оборотные средства. Их величина составляет 17,99 млрд. рублей (93 %). Среди оборотных активов наибольшую часть занимает дебиторская задолженность (около 85 %). Как и в балансах других строительных компаний, основная доля дебиторской задолженности ОАО «Компании «Главмосстрой» - это инвестиционные взносы, то есть средства, инвестированные в строительство жилых и производственных объектов. По состоянию на 01.10.2005 года общая величина этих средств достигла 13 млрд. рублей (85 % всей дебиторской задолженности). Важно отметить, что по итогам 3 квартала 2005 года вся дебиторская задолженность ОАО «Компании «Главмосстрой» является краткосрочной. При этом компания не имеет просроченной дебиторской задолженности.

#### Структура дебиторской задолженности ОАО «Компания «Главмосстрой»



В структуре активов поручителя по займу также выделяются краткосрочные финансовые вложения (операции с векселями и другими ценными бумагами с целью реализации расчетов внутри холдинга). Их величина составляет 1,7 млрд рублей, то есть менее 9 % оборотных активов.

Несмотря на то, что в структуре активов ОАО «Компания «Главмосстрой» доля оборотных средств значительна, показатели ликвидности деятельности компании не высоки. Прежде всего, это связано с недостатком высоколиквидных активов в структуре оборотного капитала. По состоянию на 01.10.2005 года дефицит собственных оборотных средств у ОАО «Компании «Главмосстрой» составил 990 млн рублей, коэффициент текущей ликвидности – 1,06, а мгновенной ликвидности – 0,12.

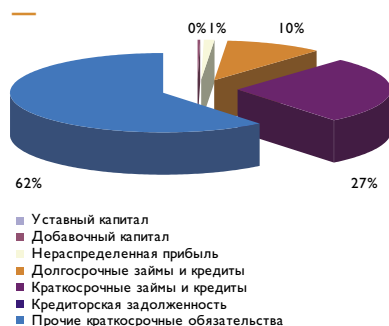
**Таблица 10. Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 01.10.05.**

| Краткосрочные финансовые вложения                     | Сумма, млн.руб. | Доля в общих краткосрочных финансовых вложениях, % |
|---|-----------------|--|
| Векселя - механизм для взаиморасчетов внутри холдинга | 200,85          | 12%  |
| Займы, выданные компаниям группы                      | 1 431,36        | 82%  |
| Приобретенные права на объекты от компаний группы     | 78,01           | 5%   |
| Облигации (ООО «Главмосстрой-Финанс»)                 | 21,41           | 1%   |
| <b>ИТОГО:</b>   | <b>1 731,64</b> | <b>100%</b>  |

Источник: данные эмитента

## 5.2. Структура пассивов

Основной удельный вес кредиторской задолженности приходится на «Прочих кредиторов», что представляет собой инвестиционные взносы соинвесторов в размере 9,9 млрд. рублей.



**Структура пассивов ОАО «Компания «Главмосстрой» по итогам 3 квартала 2005 года**

Собственный капитал предприятия на 01.10.05г. составляет 288,07 млн. рублей (1,5 %). Капитал сформирован за счет уставного капитала в размере 96 т.р., добавочного капитала в размере 52 166 т.р. и прибыли прошлых лет и отчетного периода в размере 235,8 млн. рублей. Размер чистых активов на последнюю отчетную дату составил 296 млн. рублей.

На текущий момент основным источником формирования имущества предприятия являются заемные средства. Их доля в формировании источников имущества за анализируемый период увеличилась. Однако при анализе деятельности строительной компании, это не свидетельствует о низкой финансовой устойчивости поручителя или о его зависимости от заемного капитала.

Ведь по-прежнему основная часть пассивов баланса приходится на кредиторскую задолженность (60,8 %). Наибольшую долю в кредиторской задолженности составляют инвестиционные взносы соинвесторов, которые по состоянию на 01.10.05 превысили 9,9 млрд. рублей. Эти взносы нельзя отнести к кредиторской задолженности в традиционном понимании этого термина, так как они относятся к обязательствам, передающими права на построенные квадратные метры. Эти права осуществляются после приема построенных объектов гос. комиссией.

Также важно учитывать, что вся кредиторская задолженность компании краткосрочная и на данный момент ОАО «Компания «Главмосстрой» не имеет просроченной кредиторской задолженности.

Общая сумма платного долга компании остается в рамках рекомендуемых нормативов, хотя долговая нагрузка за 3 квартал 2005 года увеличилась. В основном это произошло за счет роста размеров банковских кредитов (Таблица 12). По состоянию на 01.12.05 основными кредиторами ОАО «Компания «Главмосстрой» являются «Банк Москвы», «Альфабанк», «ВнешТоргБанк». Привлечение кредитов является альтернативным и более дешевым источником финансирования для компании, чем реализация строительных объектов на ранних стадиях строительства. Кроме того, увеличение задолженности перед банками не является критичным для организации, которая имеет положительную кредитную историю в течение всего анализируемого периода.

**Таблица 11. Структура кредиторской задолженности по состоянию на 01.10.05**

| Наименование контрагента                                 | Сумма (млн.руб.) |
|--|------------------|
| Расчеты с поставщиками                                   | 395,53           |
| Расчеты с субподрядчиками                                | 653,75           |
| Расчеты по инвестициям за выполненные работы по объектам | 238,37           |
| Прочие   | 477,04           |
| Прочие кредиторы (инвесторы по объектам)                 | 9 919,19         |
| <b>ИТОГО:</b>  | <b>11 720,83</b> |

Источник: данные эмитента

По данным за 3 квартал 2005 года ОАО «Компания «Главмосстрой» имеет ряд забалансовых обязательств – поручительств по кредитам компаний группы. На 01.12.2005 года эта сумма составила 0,62 млрд. рублей. По сравнению с данным за 3 квартал 2005 года она сократилась почти на 400 млн рублей.

**Таблица 12. Кредиты банков по состоянию на 01.12.2005 г.**

| Наименование Банка            | Сумма задолженности, (млрд.руб) |
|-------------------------------|---------------------------------|
| АКБ «Банк Москвы»             | 2,49                            |
| ОАО «Внешторгбанк»            | 0,85                            |
| ОАО «Альфа-Банк»              | 0,82                            |
| КБ«Нефтяной альянс»           | 0,04                            |
| ОАО «Сбер. Банк РФ»           | 0,67                            |
| АКБ «СОЮЗ» (ОАО)              | 0,3                             |
| ВСЕГО по кредитным операциям: | 5,37                            |

Источник: данные эмитента

Погашения кредитов и обязательств приходится на период с декабря 2005г. по декабрь 2007г., при этом основная часть гасится в период до июля 2006г. В случае размещения нового облигационного займа на 4 млрд. рублей ОАО «Компания «Главмосстрой» сможет частично рефинансировать банковские кредиты и осуществить все поручительства по кредитам дочерних компаний.

### 5.3. Финансовые результаты

На протяжении последних трех лет ОАО «Компания «Главмосстрой» демонстрировала незначительный рост показателей выручки, прибыли до налогообложения, чистой прибыли. Поскольку отчетным периодом является год и инвестиционные контракты, как и в предыдущие годы будут закрываться в 4 квартале, то по предварительным данным за 2005 года тенденция роста сохранится. По сравнению с другими компаниями отрасли, важно отметить, что принципы отражения финансовых потоков, используемые Главмосстроем, являются наиболее адекватными и прозрачными.

По итогам 3 кварталов 2005 года наблюдается положительный рост рентабельности продаж ОАО «Главмосстрой». Значение этого показателя превысило 10 %, что является очень хорошим индикатором для предприятий строительной отрасли.

**Таблица 13. Отдельные статьи отчета о прибылях и убытках ОАО «Компания «Главмосстрой» в 2002-2005 гг.**

|                                       | 2002    | 2003     | 2004     | 1 кв.2005 | 2 кв.2005 | 3 кв.2005 |
|---------------------------------------|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Выручка                               | 4420,97 | 10446,26 | 10654,15 | 1322,27   | 3159,81   | 5351,18   |
| Себестоимость                         | 4112,23 | 9832,23  | 10020,90 | 1054,49   | 2566,93   | 4450,91   |
| Коммерческие и управленческие расходы | 156,40  | 355,26   | 488,99   | 108,99    | 245,39    | 363,48    |
| Прибыль от продаж                     | 152,34  | 258,77   | 144,26   | 158,79    | 347,50    | 536,79    |
| Операционные доходы                   | 444,50  | 2203,47  | 3790,69  | 1205,37   | 3338,40   | 4912,04   |
| Операционные расходы                  | 556,74  | 2382,83  | 4246,05  | 1354,95   | 3636,46   | 5379,85   |
| Внереализационные доходы              | 410,68  | 3,31     | 593,81   | 8,43      | 13,40     | 15,31     |
| Внереализационные расходы             | 388,62  | 5,62     | 199,18   | 4,98      | 18,36     | 48,23     |
| Прибыль до налогообложения            | 62,17   | 77,11    | 83,53    | 12,66     | 44,48     | 36,05     |
| Чистая прибыль                        | 22,31   | 42,39    | 50,01    | 6,25      | 27,77     | 19,27     |

Источник: данные эмитента

**Таблица 14. Отдельные финансовые показатели ОАО «Компания «Главмосстрой» за 2002-05 гг.**

| Финансовые показатели                                   | 2002    | 2003     | 2004     | 1 кв.2005 | 2 кв.2005 | 3 кв.2005 |
|---|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Основные показатели отчетности (млн. руб.)</b>       |         |          |          |           |           |           |
| Выручка   | 4420,97 | 10446,26 | 10654,15 | 1322,27   | 3159,81   | 5351,18   |
| Прибыль от продаж                                       | 152,34  | 258,77   | 144,26   | 158,79    | 347,50    | 536,79    |
| Чистая прибыль  | 22,31   | 42,39    | 50,01    | 6,25      | 27,77     | 19,27     |
| Валюта баланса  | 5975,31 | 8748,22  | 14347,54 | 15866,43  | 18537,53  | 19262,23  |
| Собственный капитал                                     | 207,80  | 230,41   | 276,28   | 282,53    | 296,57    | 288,07    |
| <b>Показатели имущественного положения</b>              |         |          |          |           |           |           |
| Доля внеоборотных активов в валовых активах (%)         | 0,05    | 0,05     | 0,08     | 0,07      | 0,08      | 0,07      |
| Объем основных средств, млн руб.                        | 145,08  | 146,40   | 245,39   | 241,04    | 387,09    | 378,37    |
| <b>Показатели ликвидности</b>                           |         |          |          |           |           |           |
| СОС (собственные оборотные средства) (млн руб.)         | -84,86  | -192,64  | -847,54  | -890,89   | -1258,23  | -986,29   |
| ПОС (постоянные оборотные средства) (млн руб.)          | -84,86  | -192,64  | 1163,06  | 1088,12   | 545,87    | 993,05    |
| ОИФ (основные источники формирования) (млн руб.)        | 936,817 | 1985,918 | 4567,414 | 5181,814  | 5454,512  | 6261,16   |
| Доля собственных оборотных средств в активах (%)        | -1,42   | -2,20    | -5,91    | -5,61     | -6,79     | -5,12     |
| Коэффициент текущей ликвидности                         | 0,99    | 0,98     | 1,10     | 1,08      | 1,03      | 1,06      |
| Коэффициент мгновенной ликвидности                      | 0,01    | 0,04     | 0,16     | 0,12      | 0,13      | 0,12      |
| Коэффициент автономии (независимости)                   | 0,03    | 0,03     | 0,02     | 0,02      | 0,02      | 0,01      |
| <b>Показатели рентабельности</b>                        |         |          |          |           |           |           |
| Рентабельность продаж, %                                | 3,45    | 2,48     | 1,35     | 12,01     | 11,00     | 10,03     |
| Рентабельность общей деятельности, %                    | 0,50    | 0,41     | 0,47     | 0,47      | 0,88      | 0,36      |
| Рентабельность валовых активов, %                       | 2,55    | 2,96     | 1,01     | 1,00      | 1,87      | 2,79      |
| Рентабельность собств. капитала, %                      | 10,73   | 18,40    | 18,10    | 8,85      | 18,73     | 8,92      |
| <b>Показатели деловой активности</b>                    |         |          |          |           |           |           |
| Средний срок оборачиваемости валовых активов            | 493,33  | 305,67   | 491,53   | 1094,95   | 1070,66   | 985,40    |
| Средний срок оборачиваемости запасов                    | 16,15   | 5,74     | 3,66     | 15,70     | 34,27     | 34,17     |
| Средний срок оборачиваемости оборотного капитала        | 469,17  | 290,89   | 453,03   | 1013,97   | 980,86    | 920,20    |
| Средний срок оборачиваемости дебиторской задолженности  | 443,31  | 268,24   | 378,69   | 878,27    | 822,28    | 782,40    |
| Средний срок оборачиваемости кредиторской задолженности | 391,79  | 221,50   | 296,49   | 656,23    | 665,49    | 599,60    |
| <b>Показатели долговой нагрузки</b>                     |         |          |          |           |           |           |
| Доля долгосрочных пассивов в платном долге              | 0,00    | 0,00     | 0,37     | 0,33      | 0,27      | 0,27      |
| Платный долг/выручка                                    | 0,23    | 0,21     | 0,51     | 1,15      | 1,06      | 1,81      |
| Платный долг/валовые активы                             | 0,21    | 0,08     | 0,12     | 0,09      | 0,13      | 0,09      |
| Проценты к уплате/прибыль от продаж                     | 0,71    | 0,71     | 3,53     | 0,98      | 0,90      | 0,96      |

Источник: данные эмитента

## 5.4. Прогноз движения денежных средств

Прогноз о движении денежных средств ОАО «Компании «Главмосстрой» был построен на период с 2005-2006 гг. на основании производственной программы строительства компании. Результаты прогноза свидетельствуют о том, что свободный денежный поток будет в 2005-2006 гг. увеличиваться нарастающим итогом (с учетом погашения облигационного займа и кредитов). И по данным на конец 2006 года составит 2,04 млрд. рублей. Подобная динамика позволяет предположить, что Главмосстрой сможет полностью погасить первый облигационный заем, а также выполнить все свои обязательства по погашению кредитов перед банками и по обслуживанию второго облигационного займа.

**Таблица 15. Прогноз движения денежных средств на 2005-2006, тыс. руб.**

| Наименование  | 2005             | 2006           |
|---|------------------|----------------|
| Выручка от реализации по инвестиционным объектам                                | 7 089 280        | 7 274 254      |
| Выручка от оказания услуг по строительству тендерных объектов (городской заказ) | 7 018 700        | 9 626 997      |
| Изменения в краткосрочной дебиторской задолженности                             | (29 070)         | (33 420)       |
| Затраты по инвестиционным объектам  | 5 364 931        | 5 110 726      |
| Затраты по тендерным объектам (городской заказ)                                 | 6 316 830        | 8 182 947      |
| Изменения в ТМЦ   | 183 180          | 192 330        |
| Изменения в кредиторской задолженности  | 686 910          | 789 960        |
| Коммерческие и управленческие расходы   | 564 319          | 676 050        |
| Выплаты процентов по кредитам банков  | 441 558          | 360 337        |
| Выплаты по купону   | 290 000          | 290 000        |
| Изменения в краткосрочных финансовых вложениях                                  | 37 800           | 39 690         |
| Оплаченные налоги   | 42 324           | 50 704         |
| Итого денежный поток от операционной деятельности                               | 1 583 018        | 2 821 847      |
| (Приобретение)/ реализация основных средств                                     | 0                | 0              |
| Инвестиции в незавершенное строительство  | 0                | 0              |
| Погашение долгосрочных финансовых вложений                                      | 0                | 0              |
| Итого денежный поток от инвестиционной деятельности                             | 0                | 0              |
| Привлечено краткосрочных кредитов банков  | 1 650 000        | 1 500 000      |
| Погашено краткосрочных кредитов банков  | 2 143 396        | 1 370 860      |
| Изменения в задолженности по долгосрочным кредитам и займам                     | 0                | (2 000 000)    |
| Изменения собственного капитала   | 0                | 0              |
| Итого денежный поток от финансовой деятельности                                 | (495 396)        | (1 870 860)    |
| <b>ИТОГО ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>   | <b>1 087 622</b> | <b>950 987</b> |
| Денежный поток нарастающим итогом   | 1 087 622        | 2 038 609      |

Источник: данные эмитента

## 5. Факторы риска

При инвестировании в облигационный займ ООО «Главмосстрой – финанс» выделяются следующие риски:

- макроэкономические риски;
- региональные риски;
- отраслевые риски;
- риски информационной открытости;
- риски финансовой устойчивости поручителя по займу;
- рыночные риски облигационного займа.

### Макроэкономические риски

Спрос на продукцию поручителя по займу во многом обусловлен макроэкономической конъюнктурой, в частности динамикой доходов населения России. В случае резкого ухудшения макроэкономической конъюнктуры и стагнации на рынке недвижимости, поручитель по займу может столкнуться с определенными сложностями по обслуживанию и погашению обязательств. Однако, учитывая долгую историю компании, и наличие стабильных заказов Правительства Москвы, можно предположить, что рост макроэкономических рисков окажет на ОАО «Компанию «Главмосстрой» менее негативное влияние, чем на другие строительные компании.

### Региональные риски

В настоящее время поручитель по займу ОАО «Компания «Главмосстрой» осуществляет свою деятельность на рынке недвижимости Москвы и Московской области. Поэтому его деятельность может зависеть от законодательных, политических, экономических, финансовых, социальных и других рисков данных регионов. На текущий момент город Москва имеет кредитный рейтинг от рейтингового агентства Standard & Poor's на уровне «BBB-». Прогноз изменения рейтинга – «Стабильный». Московская область имеет рейтинг «BB-» с прогнозом «Позитивный».

### Отраслевые риски

Отраслевые риски строительной отрасли достаточно высоки. В первую очередь, это риск падения цен в Москве и Московской области и обострение конкуренции на рынке недвижимости среди отечественных компаний. На сегодняшний день ОАО «Компания «Главмосстрой» занимает стабильные позиции на столичном рынке и рынке Подмосковья. Для минимизации отраслевых рисков компания стремится диверсифицировать собственную деятельность, активно работая как на рынке жилой, так и нежилой недвижимости.

### Риски информационной открытости

Компании строительной отрасли традиционно являются информационно закрытыми эмитентами. Однако по сравнению с другими организациями ОАО «Компания «Главмосстрой» ежеквартально предоставляет инвесторам исчерпывающую информацию о своей производственной деятельности и о финансовых результатах.

### Финансовые риски

По предоставленной неконсолидированной бухгалтерской отчетности поручителя сложно оценить реальное финансовое состояние ОАО «Компании Главмосстрой», так как возможно перераспределение потоков между предприятиями группы за счет механизма трансфертных цен. Однако, расшифровки отдельных строк бухгалтерской отчетности помогают составить представление о деятельности холдинга в целом.

### Рыночные риски

Рыночная цена облигационного займа определяется участниками фондового рынка в результате торгов и может существенно колебаться. В связи с этим, цена, по которой держатели облигаций могут реализовать их на открытом рынке до истечения срока погашения, может отклоняться в ту или иную сторону от цены покупки. Риск изменения цены снижается, благодаря условию оферты, оговоренному в параметрах облигационного займа.

**Агрегированная бухгалтерская отчетность ОАО «Компания «Главмосстрой» за 2002-2004 гг.**  
**Бухгалтерский баланс (млн. руб.)**

|  | 2002    | 2003    | 2004     |
|--|---------|---------|----------|
| <b>Внеоборотные активы</b>                   |         |         |          |
| Нематериальные активы                        | 0,02    | 9,29    | 13,75    |
| Основные средства                            | 145,08  | 146,40  | 245,39   |
| Незавершенное строительство                  | 58,02   | 144,46  | 729,91   |
| Долгосрочные финансовые вложения             | 89,53   | 117,86  | 134,53   |
| Отложенные налоговые активы                  | 0,00    | 0,14    | 0,23     |
| Прочие внеоборотные активы                   | 0,00    | 4,89    | 0,00     |
| Итого по разделу I                           | 292,65  | 423,05  | 1123,82  |
| <b>Оборотные активы</b>                      |         |         |          |
| Запасы                                       | 181,98  | 154,69  | 100,41   |
| НДС  | 87,56   | 148,54  | 157,94   |
| Дебиторская задолженность (до 12 мес.)       | 5369,48 | 7676,95 | 11053,82 |
| Краткосрочные финансовые вложения            | 40,48   | 336,55  | 1838,41  |
| Денежные средства                            | 3,15    | 8,25    | 73,15    |
| Прочие оборотные активы                      | 0,00    | 0,20    | 0,00     |
| Итого по разделу II                          | 5682,65 | 8325,17 | 13223,73 |
| Баланс                                       | 5975,31 | 8748,22 | 14347,54 |
| <b>Капитал и резервы</b>                     |         |         |          |
| Уставный капитал                             | 0,10    | 0,10    | 0,10     |
| Добавочный капитал                           | 72,02   | 52,17   | 52,17    |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 135,65  | 178,14  | 224,02   |
| Итого по разделу III                         | 207,80  | 230,41  | 276,28   |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>            |         |         |          |
| Займы и кредиты                              | 0,00    | 0,00    | 2010,59  |
| Итого по разделу IV                          | 0,00    | 0,00    | 2010,59  |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>           |         |         |          |
| Займы и кредиты                              | 1021,67 | 2178,56 | 3404,36  |
| Кредиторская задолженность                   | 4745,46 | 6339,26 | 8654,36  |
| Задолженность участникам по выплате доходов  | 0,38    | 0,00    | 1,96     |
| Итого по разделу V                           | 5767,51 | 8517,81 | 12060,67 |
| Баланс                                       | 5975,31 | 8748,22 | 14347,54 |

**Отчет о прибылях и убытках (млн. руб.)**

|                                       | 2002    | 2003     | 2004     |
|---------------------------------------|---------|----------|----------|
| Выручка                               | 4420,97 | 10446,26 | 10654,15 |
| Себестоимость                         | 4112,23 | 9832,23  | 10020,90 |
| Коммерческие и управленческие расходы | 156,40  | 355,26   | 488,99   |
| Прибыль от продаж                     | 152,34  | 258,77   | 144,26   |
| Операционные доходы                   | 444,50  | 2203,47  | 3790,69  |
| Операционные расходы                  | 556,74  | 2382,83  | 4246,05  |
| Внереализационные доходы              | 410,68  | 3,31     | 593,81   |
| Внереализационные расходы             | 388,62  | 5,62     | 199,18   |
| Прибыль до налогообложения            | 62,17   | 77,11    | 83,53    |
| Чистая прибыль                        | 22,31   | 42,39    | 50,01    |

**Агрегированная бухгалтерская отчетность ОАО «Компания «Главмосстрой» за 1-3 кварталы 2005 года.**  
**Бухгалтерский баланс (млн. руб.)**

|  | 1 кв.2005 | 2 кв.2005 | 3 кв.2005 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| <b>Внеоборотные активы</b>                   |           |           |           |
| Нематериальные активы                        | 13,72     | 13,27     | 12,82     |
| Основные средства                            | 241,04    | 387,09    | 378,37    |
| Незавершенное строительство                  | 781,57    | 715,10    | 490,67    |
| Долгосрочные финансовые вложения             | 136,86    | 439,11    | 392,27    |
| Отложенные налоговые активы                  | 0,23      | 0,23      | 0,23      |
| Итого по разделу I                           | 1173,42   | 1554,81   | 1274,36   |
| <b>Оборотные активы</b>                      |           |           |           |
| Запасы                                       | 181,42    | 482,05    | 555,53    |
| НДС  | 179,24    | 153,80    | 115,86    |
| Дебиторская задолженность (до 12 мес.)       | 12726,74  | 14236,93  | 15294,12  |
| Краткосрочные финансовые вложения            | 1416,78   | 1950,19   | 1731,65   |
| Денежные средства                            | 188,84    | 159,76    | 290,70    |
| Итого по разделу II                          | 14693,01  | 16982,73  | 17987,86  |
| Баланс                                       | 15866,43  | 18537,53  | 19262,23  |
|  |           |           |           |
|  | 1 кв.2005 | 2 кв.2005 | 3 кв.2005 |
| <b>Капитал и резервы</b>                     |           |           |           |
| Уставный капитал                             | 0,10      | 0,10      | 0,10      |
| Добавочный капитал                           | 52,17     | 52,17     | 52,17     |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 230,27    | 244,31    | 235,81    |
| Итого по разделу III                         | 282,53    | 296,57    | 288,07    |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>            |           |           |           |
| Займы и кредиты                              | 1979,01   | 1804,10   | 1979,35   |
| Итого по разделу IV                          | 1979,01   | 1804,10   | 1979,35   |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>           |           |           |           |
| Займы и кредиты                              | 4093,70   | 4908,65   | 5268,11   |
| Кредиторская задолженность                   | 9509,23   | 11522,34  | 11720,83  |
| Задолженность участникам по выплате доходов  | 1,96      | 5,88      | 5,88      |
| Итого по разделу V                           | 13604,89  | 16436,86  | 16994,81  |
| Баланс                                       | 15866,43  | 18537,53  | 19262,23  |

**Отчет о прибылях и убытках (млн. руб.)**

|                                       | 1 кв.2005 | 2 кв.2005 | 3 кв.2005 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Выручка                               | 1322,27   | 3159,81   | 5351,18   |
| Себестоимость                         | 1054,49   | 2566,93   | 4450,91   |
| Коммерческие и управленческие расходы | 108,99    | 245,39    | 363,48    |
| Прибыль от продаж                     | 158,79    | 347,50    | 536,79    |
| Операционные доходы                   | 1205,37   | 3338,40   | 4912,04   |
| Операционные расходы                  | 1354,95   | 3636,46   | 5379,85   |
| Внереализационные доходы              | 8,43      | 13,40     | 15,31     |
| Внереализационные расходы             | 4,98      | 18,36     | 48,23     |
| Прибыль до налогообложения            | 12,66     | 44,48     | 36,05     |
| Чистая прибыль                        | 6,25      | 27,77     | 19,27     |

# Контактная информация

Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (ОАО)  
Москва, 127006 ул. Долгоруковская, д.34, стр.1  
Тел.: (095) 729-55-00; факс: (095) 729-55-05  
E-mail: info@banksoyuz.ru; Internet: www.banksoyuz.ru

## Электронный адрес

## Телефон

### Продажа долговых инструментов, андеррайтинг

|                 |                         |                  |
|-----------------|-------------------------|------------------|
| Автухов Михаил  | Bond@banksoyuz.ru       | 729-55-07 (5280) |
| Спасский Андрей | SpasskinAY@banksoyuz.ru | 729-55-00 (5458) |

### Организация долгового финансирования

|                |                           |                  |
|----------------|---------------------------|------------------|
| Бахшиян Шаген  | BahshiyangSG@banksoyuz.ru | 729-55-67 (5311) |
| Барков Дмитрий | BarkovDV@banksoyuz.ru     | 729-55-00 (5653) |

### Оценка финансовых рисков

|               |                        |                  |
|---------------|------------------------|------------------|
| Куринов Наран | KurinovNB@banksoyuz.ru | 230-37-56 (5201) |
|---------------|------------------------|------------------|

### Брокерское обслуживание

|                |                     |                  |
|----------------|---------------------|------------------|
| Ищенко Николай | Broker@banksoyuz.ru | 729-55-00 (5681) |
|----------------|---------------------|------------------|

### Операции на фондовых рынках

|                    |                         |                  |
|--------------------|-------------------------|------------------|
| Гаврисев Андрей    | GavrisevAV@banksoyuz.ru | 729-55-61 (5388) |
| Подставкин Алексей | Lexa@banksoyuz.ru       | 729-55-61 (5391) |
| Шомахов Павел      | ShomahovPY@banksoyuz.ru | 729-55-61 (5389) |