



АЛЕКСЕЙ ЦВЕТКОВ

Директор Департамента корпоративного
развития и проектного финансирования
ООО «ПИК Холдинг»

Первая Ипотечная Компания



ОАО «Первая Ипотечная Компания» — один из крупнейших инвесторов новостроек Москвы — осуществляет самостоятельную программу инвестирования строительства домов типовых и индивидуальных серий, выступая как генеральный инвестор, так и соинвестор строительства. ОАО «Первая Ипотечная Компания» входит в Группу Компаний ПИК.

При реализации строительных проектов Группа стремится использовать наиболее выгодные механизмы заимствования и привлекать различные источники финансовых средств.

Рынок рублевых корпоративных облигаций — один из таких источников. В январе 2002 г. Группа Компаний ПИК разместила 2 облигационных займа объемом 100 млн руб. каждый. Основной целью размещения займов было не только привлечение средств, но и отработка процедуры подготовки и выпуска облигаций. Займы были погашены в июне—июле 2002 г.

В октябре 2002 г. ОАО «ПИК» осуществила третий облигационный выпуск объемом 500 млн руб. сроком обращения 1 год. В отличие от всех остальных корпоративных облигаций, был предусмотрен график постепенного погашения, что отражало этапность возврата средств, существующую в строительстве. Выпуск был размещен на аукционе сре-

ди 77 инвесторов, в облигациях сразу сформировался активный (для выпуска такого небольшого объема) вторичный рынок (средний дневной оборот — около 5 млн руб.).

Успешное размещение этих займов продемонстрировало преимущества публичного рынка капитала. Размещение очередного облигационного займа ПИК-04 объемом 750 млн руб., осуществленное Группой в начале июля 2003 г., явилось следующим шагом на пути увеличения роли публичных рынков в финансировании бизнеса компании. Срок обращения выпуска ПИК-04 — 2 года, причем в течение второго года обращения ежеквартально амортизируется 25% от номинала выпуска вместе с накопленным купонным доходом. Такая структура сделала данный выпуск оптимальным механизмом для финансирования инвестиционно-строительных проектов компании, на которые и были направлены средства от размещения выпуска. По информации о торгах на 26 октября 2004 г., средневзвешенная цена облигаций составляет 98%, доходность к погашению простая — 17,97%, а доходность к погашению эффективная — 19,22%, при этом оборот составил 3 675 135 руб.

Пройдя долгий путь на рынке рублевых корпоративных облигаций с момен-

та размещения первого облигационного займа по настоящее время мы пришли к выводу, что во время периода строительного благополучия, вызванного избытком денег, ОАО «Первая Ипотечная Компания» не только сохранила лидирующие позиции и значительно увеличила объем строительства, но и сформировала публичную кредитную историю и получила доступ к рынкам капитала. Группа Компаний ПИК планирует и в дальнейшем продолжить облигационную программу, и в настоящий момент проводится подготовительная работа по размещению ПИК-05. ■

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКЕ

Номинальный объем выпуска	750 млн руб.
Начало/окончание размещения	10.07.2003 г./10.07.2003 г.
Дата погашения/срок обращения	29.06.2005 г./720 дней
Даты выплаты и ставки купонов	08.10.2003 г., 06.01.2004 г., 05.04.2004 г., 04.07.2004 г. — 14% годовых; 02.10.2004 г., 31.12.2004 г., 31.03.2005 г., 29.06.2005 г. — 13% годовых
Состав синдиката	ИБГ «НИКойл»
Тип размещения/форма аукциона	Открытая подписка/по купону