



**Владимир Воронин**  
 первый вице-президент  
 ОАО «Компания «Главмосстрой»»

## Главмосстрой



Основная цель выпуска первого облигационного займа заключалась в привлечении значительного объема денежных средств, необходимых для обеспечения финансирования наших инвестиционных проектов, на условиях более выгодных, чем традиционные способы заимствования — банковские кредиты, вексельные схемы, средства соинвесторов. Достаточно сказать, что привлечение денежных средств от соинвесторов при реализации ими прав на жилые и нежилые помещения на ранних этапах строительства приводит к потере части прибыли (до 30%), которую можно получить за счет роста цен при продаже объектов на более поздних стадиях строительства. Недостатками привлечения финансирования в виде банковских кредитов являются короткие сроки возврата средств (как правило, до года) и необходимость предоставления банку залога, стоимость которого может в 1,5–2 раза превышать объем получаемых сумм.

Использование эмиссии облигационных займов в качестве источника финансирования позволило нам, *во-первых*,

привлечь «длинные» деньги (до 3 лет), что крайне сложно при обычном кредитовании, *во-вторых*, эффективно управлять стоимостью и структурой долга компании, так как в процессе размещения и последующего обращения облигаций мы самостоятельно определяем приемлемую для нас процентную ставку купонного дохода. И главное — уменьшить зависимость компании от отдельно взятого кредитора.

При выпуске первого облигационного займа для компании был важен не только финансовый, но и имиджевый аспект, ведь, выходя на публичный рынок, мы показываем свою готовность стать более открытыми для инвесторов. Успешный выпуск, обслуживание и погашение облигаций формируют положительную кредитную историю компании, что в дальнейшем позволит нам привлечь более «дешевые» средства у широкого круга инвесторов.

Компания «Главмосстрой», отметившая в этом году свой 50-летний юбилей, достаточно хорошо известна в строительном бизнесе, поэтому спрос со стороны инвесторов при первичном размещении

облигаций превысил предложение и составил более 2,2 млрд руб. Таким образом, весь объем облигаций был успешно размещен среди инвесторов. Покупателями облигаций стали крупнейшие банки и инвестиционные компании, в том числе: Банк Москвы, Внешторгбанк, Альфа-Банк, МДМ-Банк, Промстройбанк, НОМОС-Банк, Банк Россия (Санкт-Петербург) и др.

После выплаты 1-го купона мы наблюдаем повышение цен на наши облигации на вторичном рынке, несмотря на то что конъюнктура рынка корпоративных облигаций пока остается неблагоприятной.

Необходимо отметить, что компания «Главмосстрой», являющаяся поручителем облигационного займа, увеличит объем строительства в 2005 г. в основном за счет собственной инвестиционной программы и городского заказа. Это произойдет в первую очередь за счет увеличения объема генподрядных работ на строительстве объектов городского заказа Правительства Москвы, который составит около 10 млрд руб. ■

### СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКЕ

Номинальный объем выпуска	2000 млн руб.
Начало/окончание размещения	27.05.2004 г./27.05.2004 г.
Дата погашения/срок обращения	27.05.2007 г./1095 дней
Даты выплаты и ставки купонов	26.08.2004 г., 25.11.2004 г.; 24.02.2005 г., 27.05.2005 г. — 14,15% годовых; 26.08.2005 г., 25.11.2005 г.; 24.02.2006 г., 27.05.2006 г., 26.08.2008 г., 25.11.2006 г.; 24.02.2007 г., 27.05.2007 г. — определяет эмитент
Состав синдиката	Организатор: Банк Москвы. Соорганизаторы: Альфа-Банк, Внешторгбанк, МДМ-Банк, Промстройбанк Андеррайтеры: Банк Россия (Санкт-Петербург), НОМОС-Банк. Соандеррайтеры: ИФК «Солид», Банк Союз
Тип размещения/форма аукциона	Открытая подписка/по купону
Дополнительная информация	Эмитент: ООО «Главмосстрой-Финанс». Платежный агент: ОАО «Банк Москвы». Финансовый консультант: ОАО «ФФК». Условия досрочного выкупа: оферта — 27.05.2005 г., цена оферты — 100 % от номинала. Обеспечение — поручительство ОАО «Компания «Главмосстрой»»