



Mirax планирует продать на бирже до 20% акций

Корпорация Mirax Group, погасив часть своего долга, решила в очередной раз обратиться к заимствованиям. Осенью 2008 года девелопер рассчитывает привлечь порядка 300 млн долл. через кредитные ноты или рублевые облигации, а в конце следующего года продать часть своих акций в ходе IPO. По итогам размещения Mirax хочет стать самой дорогой девелоперской компанией в России, обогнав ПИК, капитализация которой сейчас составляет 15 млрд долл.

Инвестиционно-девелоперская корпорация Mirax Group основана в 1994 году. Портфель проектов — более 12 млн кв. м, в том числе на Украине, в Турции, Черногории, США, Швейцарии и Камбодже. По предварительным данным, выручка в 2007 году достигла 1,3 млрд долл., чистая прибыль — 350 млн долл., EBITDA — 550 млн долл. На 1 июня 2008 года кредитный портфель, по расчетам компании, должен составить 500 млн долл. Основной акционер — Сергей Полонский (85% акций), 10% — у Артура Кириленко, 5% — у менеджмента компании.

Ранее Mirax Group разместила два облигационных займа на общую сумму 4 млрд руб. и три выпуска CLN на 380 млн долл. По словам члена совета директоров Mirax Group Дмитрия Луценко, этой осенью компания хочет снова обратиться либо к кредитным нотам, либо к рублевым облигациям. С их помощью девелопер планирует привлечь еще 300 млн долл. "Мы также рассматриваем вариант IPO, но оно если и состоится, то не раньше конца 2009 года", — заметил г-н Луценко. В ходе публичного размещения акций Mirax планирует продать до 20% акций, однако возможный объем привлеченных средств в компании пока не озвучивают. "ПИК достиг капитализации в 15 млрд долл., а мы хотим опередить всех и после размещения стать самой дорогой компанией на нашем рынке", — заявил собеседник РБК daily.

Впервые о планах провести IPO корпорация объявила в конце 2006 года, а в феврале 2007 года определилась со сроками: размещение предполагалось провести через год-полтора, то есть в середине 2008 года. Однако позднее Mirax решила продать не часть своих акций, а 20-процентную долю в своем подразделении — MRC Mirax Skyscrapers, управляющую всеми высотными проектами корпорации. Покупателем тогда выступал Credit Suisse First Boston, сумма сделки оценивалась в 300 млн долл. Но, как рассказал РБК daily Дмитрий Луценко, эта сделка не состоялась: "Она трансформировалась в корпоративное финансирование. В конце прошлого года мы привлекли в Credit Suisse 265 млн долл." Участники рынка напоминают, что два других кредита уже стоили Mirax Group части площадей в ее проектах. Так, с ВТБ корпорация рассчитывалась офисами в башне "Федерация", а "квадраты" в Mirax Plaza пошли на погашение долга перед Промсвязьбанком.

Портфель проектов Mirax был оценен компаниями "Ренессанс Капитал" и Jones Lang LaSalle в 8,5 млрд долл. При этом с учетом зарубежных строек он стоит дороже — 10 млрд долл. "Но эти проекты являются собственным делом акционеров компании и не входят в ее портфель", — замечает г-н Луценко. Он также добавляет, что включать заграничные объекты в портфель Mirax пока не планирует.

Эксперты отмечают, что если в прошлом году девелоперы размещались с коэффициентом 1,5 (отношение капитализации к стоимости проектов), то теперь в большинстве случаев этот показатель ниже единицы и находится на уровне 0,6—0,7. Таким образом, капитализация Mirax сейчас может составлять 5—6 млрд долл. В то же время корпорация показывает значительный рост: в 2006 году ее портфель оценивался в 3 млрд долл., в 2007 году — в 7 млрд долл., и к заявленному сроку, по оценке аналитиков, он может подорожать еще как минимум на 30%. Однако, как предполагают аналитики, Mirax может так и не дойти до биржи. "Если конъюнктура рынка изменится, девелопер решит и дальше работать с кредитными нотами, вопрос с IPO будет отложен на неопределенный срок", — замечает аналитик "АнтантаПиоглобал" Андрей Верховланцев.

НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО