

Альтернативные инструменты для институциональных инвесторов: промежуточные результаты проекта ПИК Ритейл

IV Investfunds Forum - конференция институциональных инвесторов

Закрытые паевые инвестиционные
фонды недвижимости

Под управлением:



1. Рынки капитала



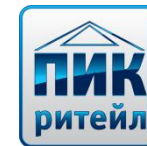
2011 год

- Высокая доходность фондового рынка;
- Осуществление «альтернативных» инвестиций;
- Появление проблемных активов на рынке коммерческой недвижимости;
- Повышенные риски контрагентов;
- Пересмотр политики риск-менеджмента.

2013 год

- В среднем низкая доходность и высокая волатильность фондового рынка;
- Поиск «альтернативных» инструментов с доходностью выше инфляции;
- Оздоровление «проблемных» активов на рынке коммерческой недвижимости;
- Снижение рисков контрагентов;
- Более мягкая политика риск-менеджмента.

2. Рынок недвижимости



2011 год

- Возврат цен на жилую недвижимость к докризисному уровню;
- Медленное восстановление цен на наиболее ликвидные объекты коммерческой недвижимости;
- Низкий спрос на объекты коммерческой недвижимости;
- Рост поглощений в сегменте коммерческой недвижимости.

Институциональные инвестиции в проекты недвижимости:

- Осторожное возвращение к финансированию новых проектов, в основном с фиксированной (рентной) доходностью;
- Повышенные риски контрагентов;
- Новый взгляд на риски и соблюдение принципов инвестирования;
- Недостаточность инвестиционных продуктов.

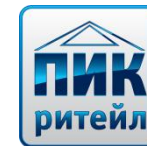
2013 год

- Высокая активность на рынке жилой недвижимости (рост цен и объема сделок);
- Восстановление спроса на коммерческую недвижимость;
- Восстановление цен и арендных ставок на коммерческую недвижимость;
- Тенденция к снижению ставок капитализации.

Институциональные инвестиции в проекты недвижимости:

- Расширение финансирования новых проектов;
- Осторожная оценка рисков, соблюдение принципов инвестирования;
- Недостаток качественных инвестиционных продуктов, отвечающих требованиям «риск-доходность».

3. Группа Компаний ПИК: продолжение роста



2011 год

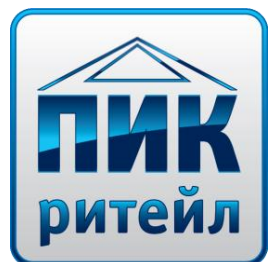
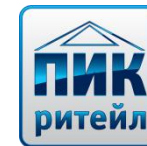
- Запущено новых проектов: **41**;
- Доля рынка в Московском Регионе*: **10,5%**;
- Объем продаж жилья: **510 тыс. м²**;
- Поступление ден. средств: **52 млрд. руб.**;
- Выручка: **46 млрд. руб.**;
- Приведенная EBITDA: **5,9 млрд. руб.**;
- Чистый долг: **42,9 млрд. руб.**;
- Портфель проектов: **2,67 млрд. долл. США.**

2012 год

- Запущено новых проектов: **49**;
- Доля рынка в Московском Регионе*: **15,9%**;
- Объем продаж жилья: **658 тыс. м²** (↑29%);
- Поступление ден.средств: **67,5 млрд. руб.** (↑30%);
- Выручка: **66,1 млрд. руб.** (↑ 44%);
- Приведенная EBITDA: **10,7 млрд. руб.** (↑ 81,6%);
- Чистый долг: **36,8 млрд. руб.** (↓6,1 млрд. руб.);
- Портфель проектов: **2,91 млрд. долл. США** (↑8,8%);
- ЖК «Английский Квартал» признан **лучшим проектом бизнес-класса 2012 года (премия Urban Awards)**. Нежилые помещения в этом ЖК включены в паевые фонды «ПИК Ритейл».

* *Московский Регион – Москва и Московская область*

4. Суть проекта ПИК Ритейл



Цель программы «ПИК_2.0» — повышение привлекательности жилья путем предоставления покупателям квартир оптимальной инфраструктуры в формате шаговой доступности, в нежилых помещениях на первых этажах жилых домов и в отдельно стоящих спортивно-оздоровительных, культурных-деловых и торговых объектах.

ПИК Ритейл, диверсифицированный портфель коммерческой недвижимости, разработан для широкого круга институциональных инвесторов в ЗПИФН. В состав имущества фондов входят:

- ▶ Готовые объекты коммерческой недвижимости, сданные в аренду;
- ▶ Строящиеся объекты коммерческой недвижимости, с подтвержденным спросом от арендаторов.

Преимущества проекта для институциональных инвесторов:

- ▶ Партнер наивысшего качества - крупнейший девелопер жилья эконом-класса в России;
- ▶ Стрит-ритейл - наиболее ликвидный и растущий сегмент рынка коммерческой недвижимости;
- ▶ Система подтверждения доходности инвестора:
 - ▶ ГК ПИК сохраняет долю в ЗПИФН до выполнения обязательств перед инвесторами;
 - ▶ Рентный доход обеспечивается долгосрочными договорами аренды.



Москва
ЖК «Английский Квартал»



МО, г. Дмитров,
ул. Космонавтов, 52



МО, г. Химки
«Левобережный»



МО, г. Дмитров,
ул. Внуковская, к.11 (ТЦ)

4. Активы в портфелях



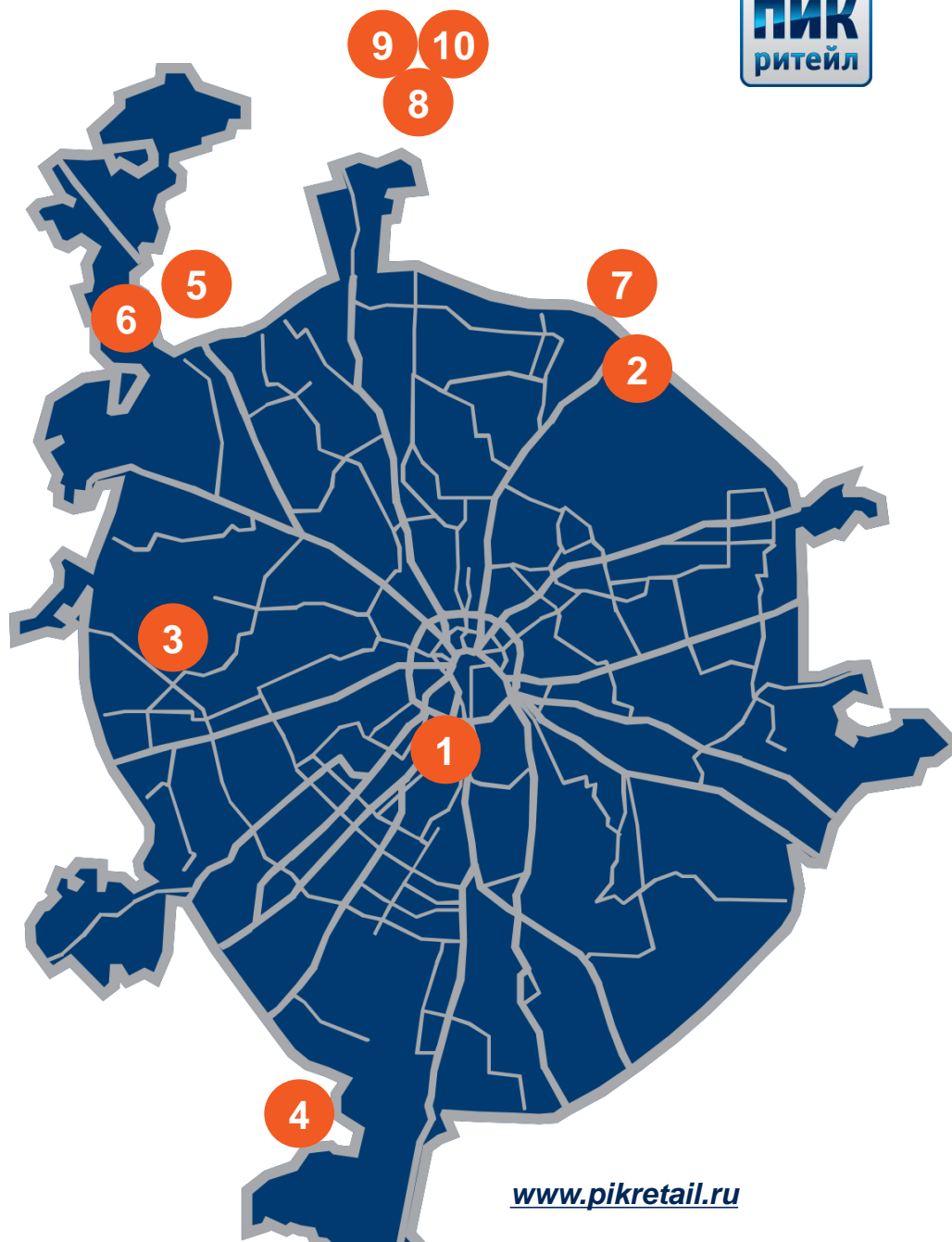
Диверсифицированный портфель
коммерческой недвижимости
на территории жилых комплексов

Москва

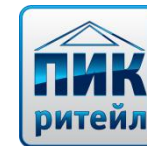
- 1. ЖК «Английский Квартал»
- 2. Ярославское шоссе
- 3. Крылатские холмы
- 4. Новое Бутово, п. Коммунарка

Московская область

- 5. г. Химки, «Левобережный»
- 6. г. Химки, «Юбилейный»
- 7. г. Мытищи, «Ярославский»
- 8. г. Дмитров, ул. Космонавтов
- 9. г. Дмитров, ул. Внуковская (ТЦ)
- 10. г. Дмитров, ул. Московская



4. ПИК Ритейл



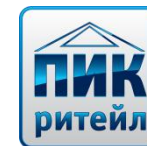
Ожидаемые параметры (2011)

- **Доходность аренды** на первоначальные вложения по ЗПИФН ПИК Ритейл Столица: **11,8%**;
- **Инвесторы:** 1 якорный инвестор;
- **Стадия готовности** объектов: большинство объектов в фондах – строящиеся, несколько готовых;
- **Сдача в аренду:** начало сдачи помещений в аренду, по ряду помещений были получены Письма о заинтересованности от сетевых арендаторов.

Фактические данные (2 кв. 2012)

- **Доходность аренды** на первоначальные вложения по ЗПИФН ПИК Ритейл Столица: более **14,0%**;
- **Инвесторы:**
 - 1 якорный инвестор,
 - 2 инвестора на стадии due diligence фондов;
- **Стадия готовности объектов:** все объекты либо готовые, либо на завершающей стадии строительства в соответствии с графиком строительства;
- **Сдача в аренду:** помещения сдаются в аренду в соответствии с графиком сдачи в аренду, проводится предмаркетинг объектов на стадии проектирования;
- Паевые фонды «ПИК Ритейл» получили премию Investor Awards в номинации **«Лучший Инвестиционный Продукт 2012 года»**.

4. Строительство объектов по графику



г. Москва, ЖК «Английский Квартал»

Сентябрь 2010

Октябрь 2011

Июнь 2012

Апрель 2013



МО, г. Химки, мкр. «Левобережный»

Июнь 2011

Октябрь 2011

Декабрь 2011

Июнь 2012



МО, г. Химки, мкр. «Юбилейный»

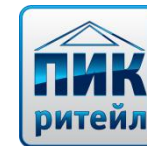
Июль 2012

Август 2012

Сентябрь 2012

Апрель 2013

4. Текущее предложение

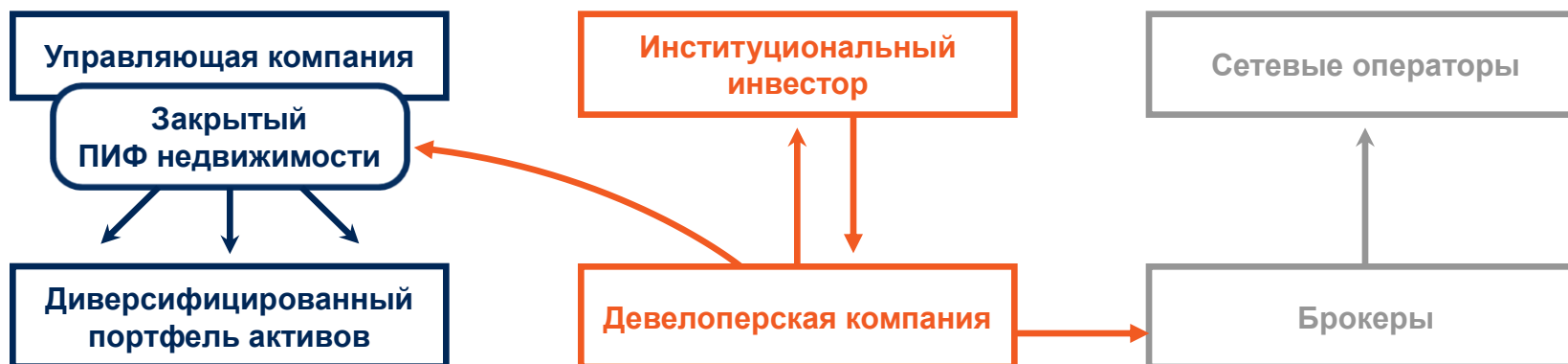
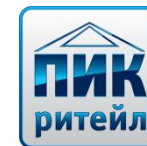


ЗПИФН «ПИК Ритейл 4»

для неквалифицированных инвесторов:

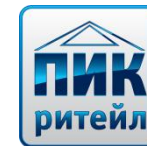
- Стоимость объектов недвижимости – **616 млн. руб.**;
- Арендный доход – **77 млн. руб.**;
- Базовая доходность аренды – **12,5%**;
- Площадь объектов – **10 000 м²**;
- География проектов:
 - г. Москва, Новое Бутово, п. Коммунарка;
 - МО, г. Химки, мкр. «Левобережный»;
 - МО, г. Мытищи, мкр. «Ярославский»;
 - МО, г. Дмитров, ул. Московская.

4. Участники ПИК Ритейл



Тринфико Пропети Менеджмент	Группа Компаний ПИК	Брокеры коммерческой недвижимости
<ul style="list-style-type: none"> Регистрация, формирование ЗПИФН и обеспечение его функционирования; Организация взаимодействия со специализированным депозитарием, регистратором, оценщиком и аудитором; Оформление внесения имущества в состав ЗПИФН; Подготовка и сдача отчетности ЗПИФН; Взаимодействие с пайщиками; Маркетинг и продвижение продукта среди инвесторов; Привлечение капитала. 	<ul style="list-style-type: none"> Девелопмент объектов коммерческой недвижимости; Сдача недвижимости в аренду; Обслуживание и управление объектами недвижимости, взаимодействие с арендаторами; Организация взаимодействия с техническими заказчиками, подрядчиками, эксплуатирующими организациями и т.д. 	<ul style="list-style-type: none"> Управление коммерческой недвижимости Группы Компаний ПИК; Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate; S.A. Ricci; Penny Lane Realty.

5. Группа Компаний ПИК



Крупнейший девелопер жилья эконом-класса в России с 18-летним опытом.

15,9% доля рынка в Московском Регионе (Москва и МО).

Более 13 млн. м² построено с момента основания. **Более 1,3 млн. м²** построено в 2012 г.

Концентрация на Московском Регионе со значительным присутствием в регионах РФ.

89% портфеля проектов по стоимости сосредоточено в Московском Регионе.

Интегрированная бизнес-модель с собственными производственными мощностями. Включает большой диверсифицированный портфель проектов, строительные мощности и высококвалифицированные кадры.

Значительный портфель проектов недвижимости.

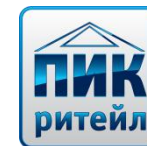
Портфель объектов: 6,5 млн. м² чистой продаваемой площади (NSA*) по оценке Cushman&Wakefield **стоимостью 2 912 млн. долл. США****;

Системообразующее предприятие российской экономики. Стратегически важная компания для российской экономики на основании решения Правительства РФ от 25.12.2008.

* NSA (Net Selling Area) – Чистая Продаваемая Площадь

** По состоянию на 31 декабря 2012 г.

5. Группа Компаний ПИК (2)



Ключевые показатели	2008	2009	2010	2011	2012
Основные операционные показатели ⁽¹⁾					
Всего построено жилья (тыс. м ²)	813	884	739	870	1 294
Новые контракты с покупателями (доля ГК ПИК, тыс. м ²)	520	123	392	510	658
Передано покупателям (доля ГК ПИК, тыс. м ²)	378	492	434	512	642
Общий объем поступлений денежных средств (млрд. руб.)	60,8	32,8	39,9	52,0	67,5
Основные финансовые показатели ⁽²⁾					
Выручка (млрд. руб.)	33,7	41,2	38,1	46,0	66,1
Приведенная EBITDA от деятельности (млрд. руб.)	1,6	4,5	(0,4)	5,9	10,7
Чистый долг (млрд. руб.)	37,0	34,9	37,2	42,9	36,8

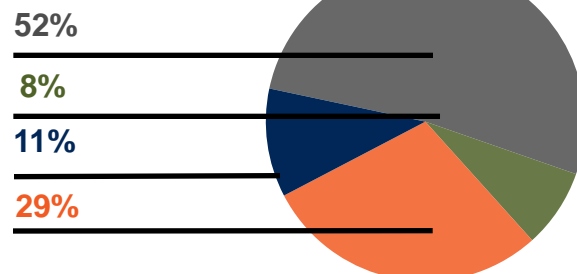
(1) Данные управленческой отчетности. (2) Данные финансовой отчетности IFRS.

Источник: ОАО «Группа Компаний ПИК»

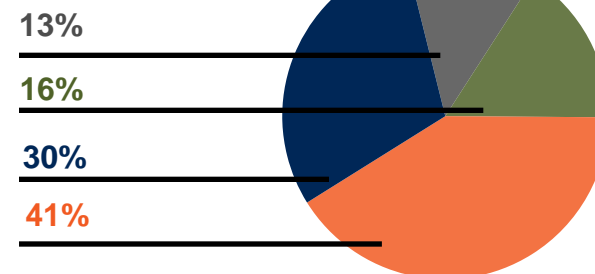
Портфель недвижимости ГК ПИК

- Москва
- Новая Москва
- МО
- Другие регионы

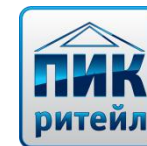
По рыночной стоимости



По продаваемой площади



6. ТРИНФИКО Пропети Менеджмент



19 паевых инвестиционных фондов в управлении

Общее количество объектов недвижимости в ЗПИФН под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»:
60 (жилых — 1, нежилых — 59)

Общая площадь зданий и сооружений в активах фондов составляет **более 170 000 м²**, общая площадь земельных участков — **4 286 Га.**

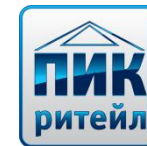
Расположение объектов: Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Калужская область, Волгоград, Краснодарский край, Иркутск, Новосибирск, Хабаровск



Клиенты и Партнеры ИГ ТРИНФИКО



7. Контактная информация



Группа Компаний ПИК

Управление коммерческой недвижимости

адрес: Россия, 123242, Москва,
ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1
телефон: +7 (495) 229 3450
факс: +7 (495) 500 0020
эл. почта: cre@pik.ru

Для дополнительной информации:

Мельников Антон

эл. почта: MelnikovAA@pik.ru
телефон: +7 (495) 229 3450
факс: +7 (495) 500 0020

Швед Никита

эл. почта: ShvedNE@pik.ru
телефон: +7 (495) 229 3450
факс: +7 (495) 500 0020

ТРИНФИКО

Пропети Менеджмент

адрес: Россия, 129090, Москва,
Ботанический переулок, д. 5
телефон: +7 (495) 725 2500 / 20
факс: +7 (495) 797 9654
эл. почта: tpm@trinfico-pm.ru

Баланович Виталий

эл. почта: VBalanovich@trinfico.ru
телефон: +7(495)725-25-00
факс: +7(495)797-96-54

Мусиенко Яков

эл. почта: IMoussienko@trinfico.ru
телефон: +7(495)725-25-00
факс: +7(495)797-96-54

ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 13 мая 2010 г. № 21-000-1-00719.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды, а также сведения о том, что, прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами. Информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» можно в ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» по адресу: г.Москва, Ботанический пер., д. 5, 7 этаж или по телефону (495) 725-2500.