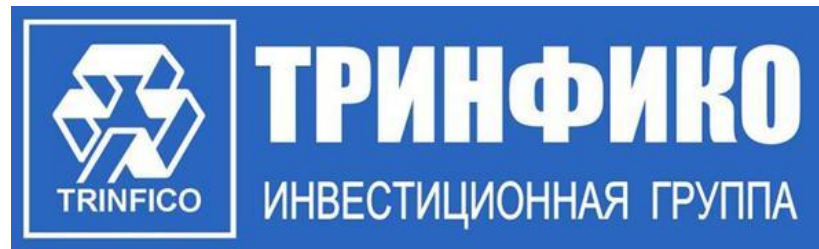




**ГРУППА
КОМПАНИЙ
ПИК**



II Investfunds Forum - конференция институциональных инвесторов.

**В поисках оптимальных форм
размещения средств
институциональных инвесторов в
проекты в сфере недвижимости.**

Санкт-Петербург, 26 мая 2010.

Управление институциональными инвестициями.

До кризиса (2002-2008 г.):

- Высокая доходность фондового рынка;
- Превышение результатов инвестирования над инфляцией;
- Осуществление «альтернативных» инвестиций;
- Мягкая политика риск-менеджмента.

Во время кризиса (2009-2010 г.):

- Высокая волатильность финансовых рынков;
- Фиксирование убытков / проигрывание инфляции;
- Повышенные риски контрагентов;
- Появление проблемных активов;
- Пересмотр политики риск-менеджмента.

В настоящее время (2011 г.):

- Новый взгляд на риски и соблюдение принципов инвестирования;
- Нацеленность на активы с возможностью долгосрочного планирования рисков и доходности;
- Нехватка адекватных инвестиционных продуктов.

Инвестиционная активность институциональных инвесторов.

ФОНДОВЫЙ РЫНОК

- **Акции**
- **Облигации**
- **Производные инструменты**
- **ДУ(ПИФы)**
 - **акций**
 - **облигаций**
 - **смешанных инвестиций**

«АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ» ИНВЕСТИЦИИ

- ЗПИФы особо рискованных (венчурных) инвестиций
- ЗПИФы художественных ценностей
- ЗПИФы недвижимости

ДЕПОЗИТЫ

Преимущества и недостатки инвестиционных инструментов.

АКЦИИ, ПРОИЗВОДНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ



Высокая ликвидность
Долгосрочность
Краткосрочность
Возможность
промежуточного дохода



Высокая
волатильность
Высокие риски

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ (ПИФы)



Высокая ликвидность
Долгосрочность
Краткосрочность
Возможность
промежуточного дохода



Высокая
Волатильность
Высокие риски
Риск
контрагента

ДЕПОЗИТЫ



Высокая ликвидность
Возможность
прогнозирования дохода
Отсутствие
волатильности



Доход не
превышающий
инфляцию;
Риск контрагента.

ОБЛИГАЦИИ



Высокая ликвидность
Возможность
прогнозирования дохода



Доход не
превышающий
инфляцию;

«Альтернативные» инвестиции.

ЗПИФы альтернативных инвестиций



Предсказуемость
Низкая волатильность
Долгосрочность
Возможность
промежуточного дохода



Пониженная
ликвидность
Риск контрагента

Сдерживающие институциональных инвесторов факторы:

- Отсутствие компетенции в области управления проектами;
- Необходимость осуществления контроля рисков;
- Риск контрагента (соблюдение принципа сохранности);
- Нехватка инвестиционных продуктов адекватного качества.

Инвестиционный продукт адекватного качества.

- Транспарентный актив;
- Надёжные, известные контрагенты;
- Доходность, превышающая инфляцию;
- Низкая волатильность;
- Возможность долгосрочного планирования рисков и доходности.

Инвестиционный продукт адекватного качества в сфере недвижимости.

- Контрагент наивысшего качества;
- Ликвидный сегмент рынка недвижимости;
- Географическая и концептуальная диверсификация;
- Возможность долгосрочного планирования рисков и доходности;
- Наличие рентного дохода;
- Доходность, превышающая инфляцию;
- Дополнительная премия (в случае инвестирования в девелопмент).

Недвижимость и институциональные инвесторы

До кризиса (2002-2008):

- Недостаточность инвестиционных продуктов
- Инвестиции в девелоперские проекты в секторе коммерческой недвижимости и жилищного строительства
- Инвестиции в региональную недвижимость и девелоперские проекты
- Сложности вхождения в крупные девелоперские проекты

Во время кризиса (2009-2010):

- Замораживание инвестиционных проектов в сфере девелопмента
- Появление в активах недостроенных объектов
- Фиксирование убытков
- Попытка распродажи части активов
- Повышенные риски контрагентов

В настоящее время (2011):

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

Тенденции рынка недвижимости:

- Рост цен на недвижимость (более 30% ежегодно).
- Дефицит на рынке коммерческой недвижимости.
- Высокий спрос.
- Большой инвестиционный потенциал рынка

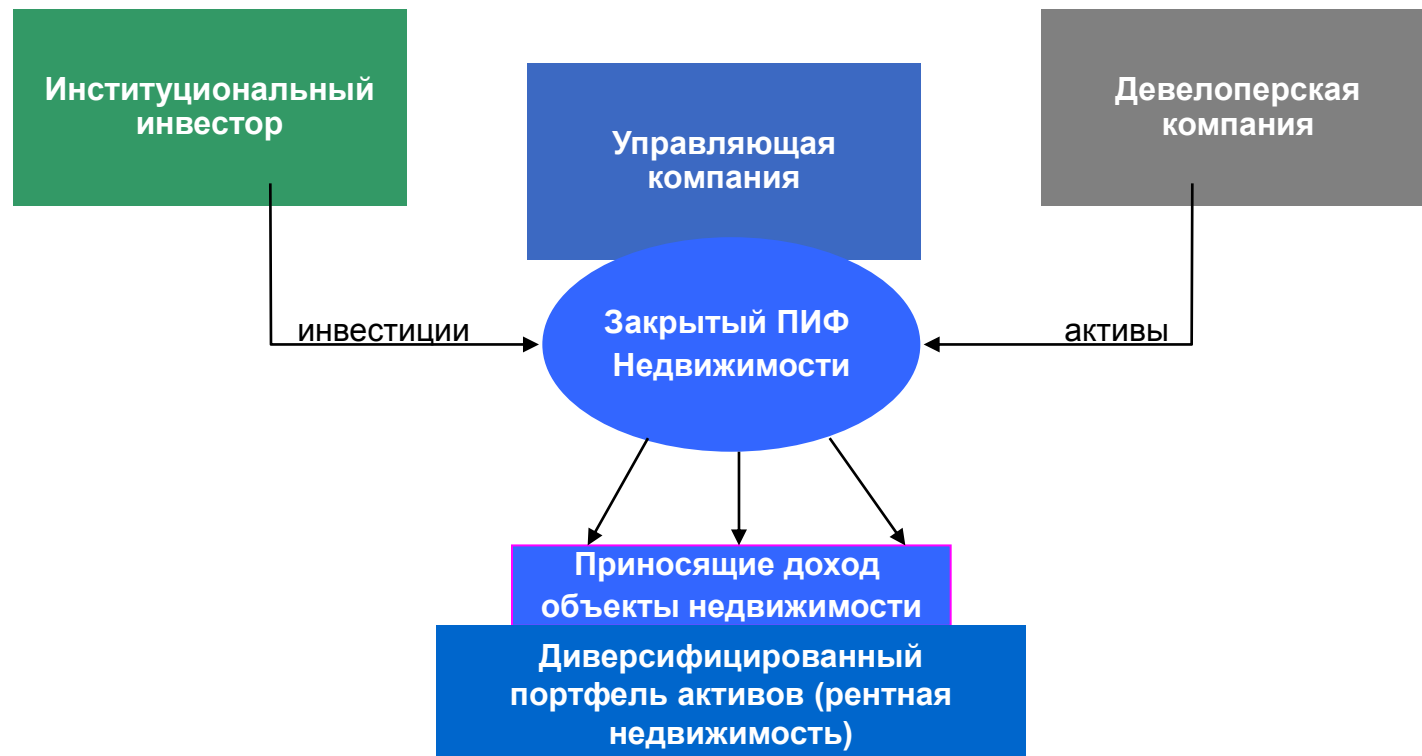
Тенденции рынка недвижимости:

- Падение цен на недвижимость (более 15%).
- Взрывной рост доли вакантных площадей в объектах коммерческой недвижимости.
- Низкий спрос на объекты недвижимости.

Тенденции рынка недвижимости:

- Постепенное восстановление цен на наиболее ликвидные объекты недвижимости
- Рост поглощения в сегменте коммерческой недвижимости.
- Постепенное восстановление спроса.

Новая форма взаимодействия между институциональными инвесторами и девелоперами.



Новый тип инвестиционного продукта.

Общая ожидаемая доходность 12,5-13%.

1

Формирование
рентного потока.
Ожидаемая доходность
14%

Развитие.

2

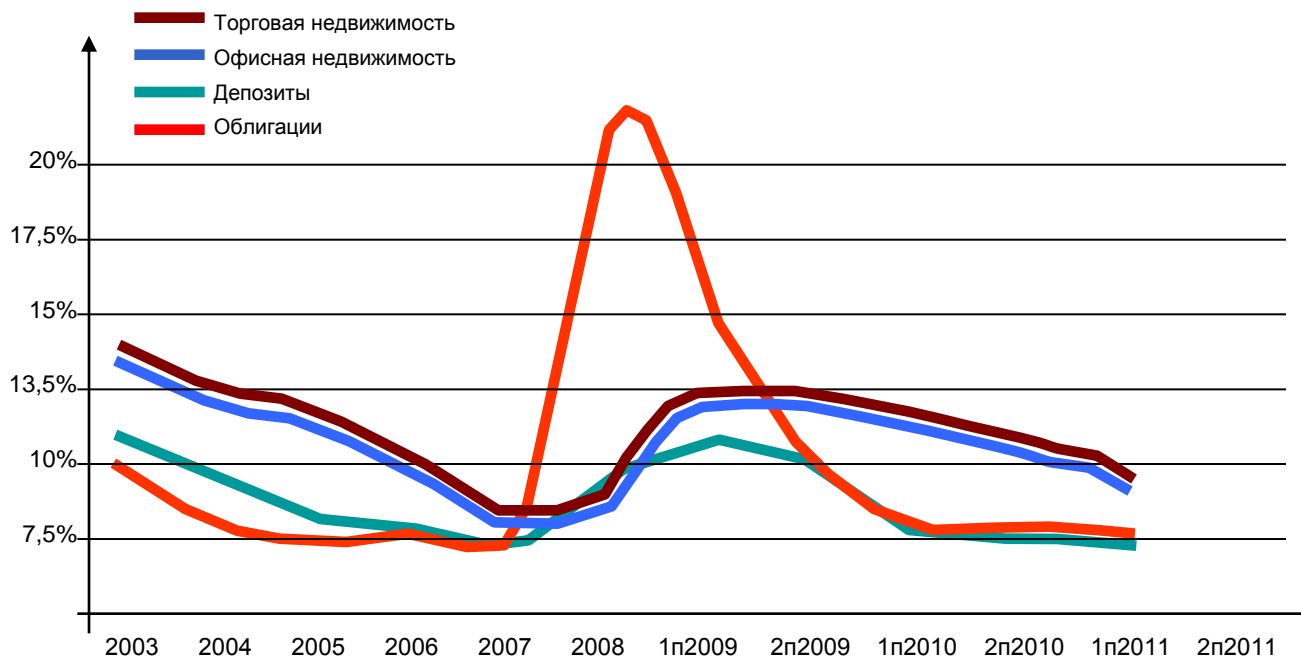
Стабильный рентный поток.
Ожидаемая доходность
11-12%

Эксплуатация.

Как результат неудовлетворенного спроса институциональных инвесторов – совместный продукт Группы Компаний ПИК и ИГ ТРИНФИКО – создание программы Закрытых Паевых Инвестиционных Фондов Недвижимости (ЗПИФН).

- Крупнейший девелопер эконом-класса в России – Группа Компаний ПИК.
- Программа включает коммерческую недвижимость на первых этажах жилых домов, возводимых ГК ПИК в Москве и Московской области.
- Ликвидная, приносящая рентный доход коммерческая недвижимость: встроенно-пристроенные помещения, а также отдельностоящие здания (торговые центры, фитнес-клубы, досуговые центры).
- Программа предполагает продажу паев ЗПИФН на раннем этапе финансовым инвесторам с обязательствами ГК ПИК по дальнейшей сдаче активов в аренду.
- Дополнительная премия инвесторам (за счет вхождения в проект на стадии формирования рентного потока).

Доходность инвестиционных инструментов.



❖ Торговая недвижимость 9,5%. Тенденция к снижению.

❖ Офисная недвижимость 9%. Тенденция к снижению.

❖ Депозиты 5,5-7%.

❖ Облигации 7-7,5%.

Планируемые активы ЗПИФН.

Диверсифицированный портфель коммерческой недвижимости на территории жилых комплексов:

Москва

- ❖ «Английский Квартал»;
- ❖ «Ярославское шоссе»;
- ❖ «На Проспекте Мира»;
- ❖ «Крылатские огни»;
- ❖ «Ново-Переделкино».

Московская область

- ❖ г. Химки, «Новокуркино»;
- ❖ г. Химки, «Юбилейный»;
- ❖ г. Химки, «Левобережный»;
- ❖ г. Мытищи, «Ярославский»;
- ❖ г. Долгопрудный, «Центральный».



Участники программы и их функции.

Группа Компаний ПИК

- Девелопмент объектов коммерческой недвижимости;
- Организация работ по сдаче недвижимости в аренду;
- Организация работ по обслуживанию объектов недвижимости;
- Взаимодействие с арендаторами;
- Организация взаимодействия с техническими заказчиками, подрядчиками, эксплуатирующими организациями и т.д.;

ИГ ТРИНФИКО

- 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 по ЗПИФН;
- Взаимодействие с пайщиками;
- Маркетинг и продвижение продукта среди инвесторов;
- Привлечение капитала.

Брокеры коммерческой недвижимости

В качестве организаций, осуществляющих сдачу недвижимости в аренду выступают:

- Управление коммерческой недвижимости Группы Компаний ПИК
- Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate
- S.A. Ricci/ King Sturge Россия
- Penny Lane Realty

В первый год функционирования.

Совокупная прогнозируемая СЧА ЗПИФН	6 млрд. рублей
Количество ЗПИФН	5 (пять) фондов
География активов	<ul style="list-style-type: none">■ Москва■ Подмосковье
Категории фондов	<ul style="list-style-type: none">■ Фонды для квалифицированных инвесторов■ Фонды для неквалифицированных инвесторов

Основные преимущества программы:

- Продуманная система подтверждения доходности;
- Система минимизации рисков инвесторов;
- Диверсификация активов;
- Растущий сегмент рынка недвижимости.

Система подтверждения доходности:

- ГК ПИК сохраняет долю в ЗПИФН до выполнения всех обязательств перед инвесторами;
 - Оплата паев разбита на фазы, при этом завершающие платежи уменьшаются, в случае нарушения сроков ввода и сдачи объектов в аренду;
 - Рентный доход обеспечивается заключением долгосрочных договоров аренды.

Группа Компаний ПИК.

- Крупнейший девелопер жилья эконом-класса в России с 17-летним опытом;
- Более 11 млн. кв.м. жилья введено с момента основания;
- Интегрированная бизнес-модель включает большой диверсифицированный портфель проектов, строительные мощности и квалифицированный персонал;
- Значительный портфель проектов недвижимости: 10.6 млн. кв.м. NSA по оценке CBRE стоимостью 2,405 млн. долл.
- Системообразующее предприятие российской экономики на основании решения Правительства РФ от 25.12.2008 г.



ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент».

- 18 Закрытых Паевых Инвестиционных Фондов в управлении;
- Общее количество объектов недвижимости в ЗПИФН под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»: 86, из них: жилых - 20, нежилых – 66.
- Общая площадь зданий и сооружений в активах фондов составляет более 132 000 кв. м., общая площадь земельных участков - 1856 Га.
- Расположение объектов: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Волгоград, Калуга, Екатеринбург, Самара, Иркутск, Новосибирск, Ярославль, Пермь, Хабаровск, Саратов.

Некоторые Клиенты и Партнеры:

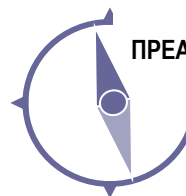


Диалог

ПромСвязьКапитал



ТрансКредитБанк



ПРЕА Эл.Эл.Си.



инвестирование и управление проектами

ТРИНФИКО Пропети Менеджмент

Россия, 129090, Москва, Ботанический
переулок, д. 5 (7-й этаж)

тел. +7 (495) 725 2500 / 20
факс +7 (495) 797 9654
email tpm@trinfico.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК **Управление коммерческой недвижимости**

Россия, 123242, Москва, ул. Баррикадная, д.
19, стр. 1

тел. +7 (495) 229 3450
факс +7 (495) 500 0020
email cre@pik.ru

Дополнительную информацию Вы можете получить у контактных лиц перечисленных ниже:

Баланович Виталий

E-mail: VBalanovich@trinfico.ru
Тел.: +7(495)725-25-00
Факс: +7(495)797-96-54

Мельников Антон

E-mail: MelnikovAA@pik.ru
Тел.: +7(495)229-34-50
Факс: +7(495)500-00-20

Цогоев Артем

E-mail: ATsogoev@trinfico.ru
Тел.: +7(495)725-25-00
Факс: +7(495)797-96-54

Вашурин Иван

E-mail: VashurinIV@pik.ru
Тел.: +7(495)229-34-50
Факс: +7(495)500-00-20

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00719 от 13.05.2010

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. Перед приобретением инвестиционных паев следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.