

VI УРАЛЬСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, 6-8 ФЕВРАЛЯ 2006 ГОДА

www.region.ru



ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ
РЕГИОНАЛЬНЫМИ ФОНДАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Андрей Карпухин**
руководитель проекта Группы компаний «РЕГИОН»

ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ - финансовый продукт новейшего законодательства

- ЗПИФ - используется для реализации долгосрочных инвестиционных проектов.
- ЗПИФ - имущественный комплекс без образования юридического лица. Не уплачивает налог на прибыль.
- ЗПИФ - надежный, прозрачный и понятный для инвесторов инструмент, успешно работающий на Западе (real-estate mutual funds).
- ЗПИФ - ликвидный инструмент. Паи фондов обращаются на вторичном рынке - биржевом или внебиржевом.



ЦЕЛЬ - формирование оптимального механизма управления активами для инвестиций в строительство и недвижимость региона

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ:

- Администрации регионов
- Фонды, банки и прочие институциональные инвесторы, осуществляющие инвестиции в строительство и недвижимость России
- Финансово – промышленные холдинги
- Предприятия – застройщики
- Риэлтерские и девелоперские компании

ВИДЫ ФОНДОВ:

- СТРОИТЕЛЬНЫЕ
- РЕНТНЫЕ.
- ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ЗПИФа НЕДВИЖИМОСТИ

- Федеральный закон №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»



- Постановление Правительства РФ от 25.07.2002 № 564 «О типовых правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом»
- Приказ ФСФР от 30 марта 2005 г. N 05-8/пз-н «Об утверждении Положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов»

ОБЩАЯ СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ



Продавая свои паи инвесторам, фонды недвижимости вкладывают их средства в стоящие и действующие объекты коммерческой и жилой недвижимости

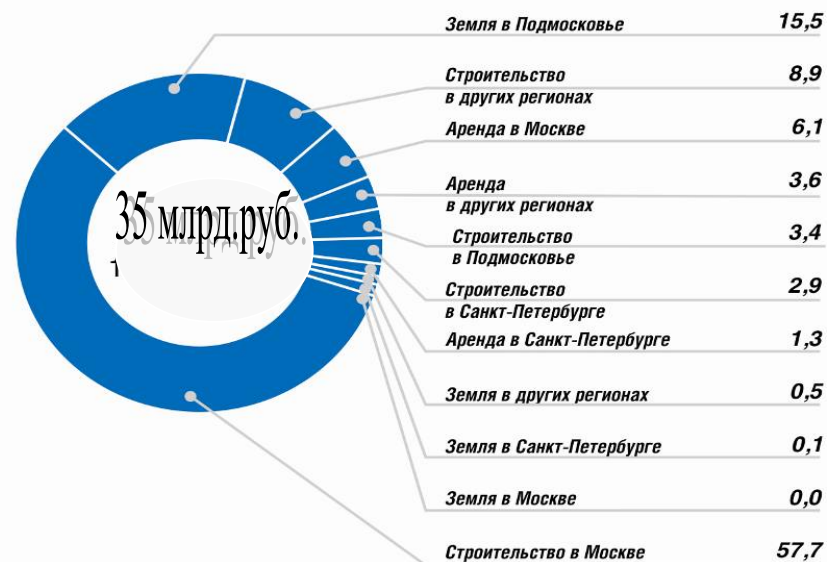
За минусом расходов Фонда, весь инвестиционный доход начисляется инвесторам пропорционально их вкладу в фонд. При выходе из фонда, инвестор гасит свои паи и гарантированно получает сумму равную его доле в общих активах фонда. Паи также можно продать заинтересованным покупателям на вторичном рынке биржевом и внебиржевом рынке

РАЗВИТИЕ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Функциональная структура объектов недвижимости паевых фондов (%)



Территориальная структура объектов недвижимости паевых фондов (%)



- По данным на 28.11.2006 г. в России зарегистрировано 113 фондов недвижимости
- Суммарная стоимость активов фондов недвижимости – около 54,108 млн. руб.
- По оценкам, до 70% фондов являются «инфраструктурными», или т.н. «проектными»
- Около 30% составляют «рыночные» фонды, созданные для получения максимальной доходности инвестиций

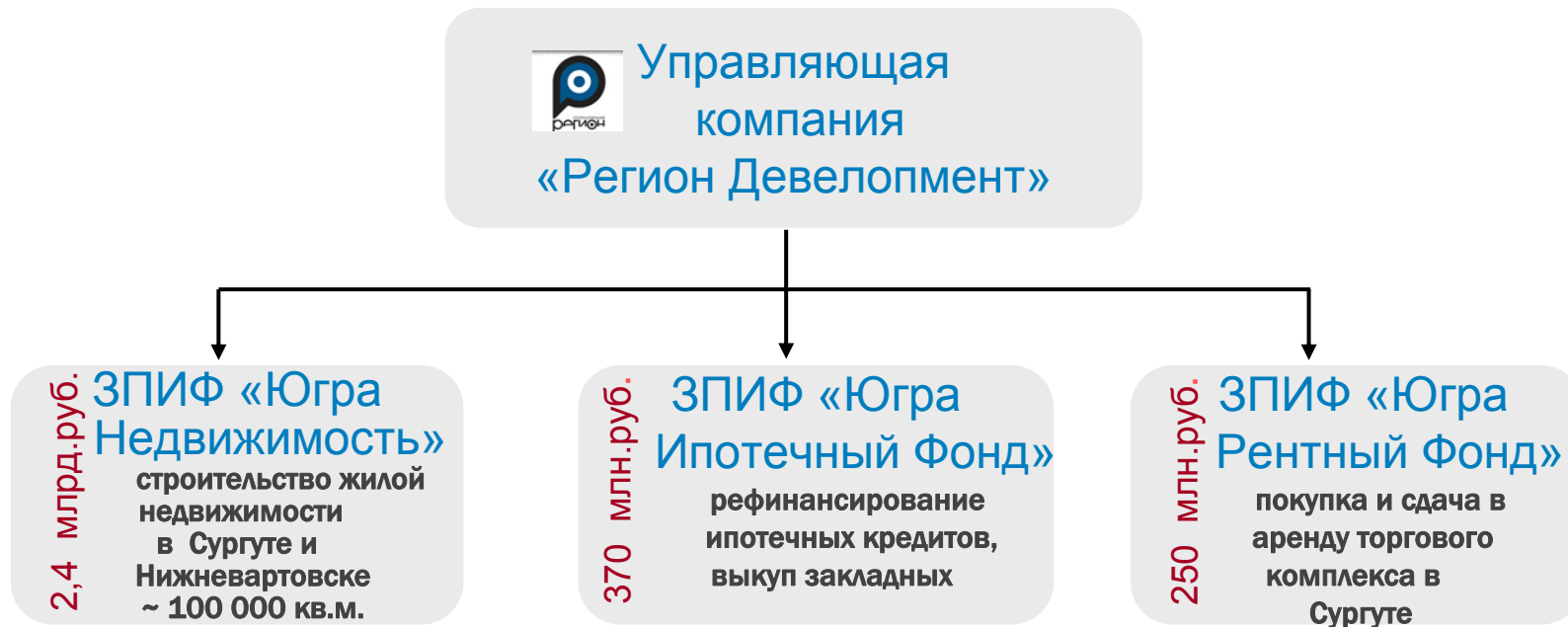
ОБЩАЯ СХЕМА



ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «РЕГИОН»

«РЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ» -

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ГРУППЫ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ФОНДАМИ НЕДВИЖИМОСТИ





ЗПИФ «ЮГРА НЕДВИЖИМОСТЬ»

Управляющая компания	ООО «РЕГИОН Девелопмент» (Лицензия от 19 августа 2003 г. № 21-000-1-00125)
Общее количество паев Фонда	150 000 шт.
Дата регистрации правил Фонда	24 ноября 2004 года
Дата окончания срока действия ДУ	1 ноября 2009 года
Вознаграждение Управляющей компании	0,9% (включая НДС) от среднегодовой СЧА Фонда 13% от дохода по инвестиционным паям но не более 3,5% от среднегодовой СЧА Фонда
Прочие вознаграждения	Спец. депозитарий, реестр, аудитор, оценщик – не более 0,5% от среднегодового СЧА Фонда
Максимальный размер расходов за счет Фонда	Не более 5 % среднегодовой СЧА Фонда
Стоимость чистых активов (СЧА) Фонда на 31.11.2006	2'376'644'109.55 руб.
Стоимость пая на 31.11.2006	15'844.29 руб.
Текущие котировки паев Фонда	www.micex.ru
Информация о фонде	www.ugra.region.ru

СТРАТЕГИЯ ФОНДА - осуществление инвестиций в области жилой недвижимости
Ханты-Мансийского Автономного округа

ТЕКУЩИЙ СОСТАВ ПАЙЩИКОВ:

- Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)
- Прочие институциональные инвесторы, корпорации, строительно-инвестиционные компании и состоятельные физические лица

80% АКТИВОВ ФОНДА СОСТАВЛЯЮТ СРЕДСТВА НПФ-ов

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИНВЕСТОРЫ:

- Западные финансовые институты (банки, фонды)
- Розничные инвесторы

Надежность и прозрачность фонда обеспечивается соблюдением требований как федерального законодательства по ЗПИФам, так и дополнительных ограничений и гарантий в части использования и возврата средств пенсионных резервов

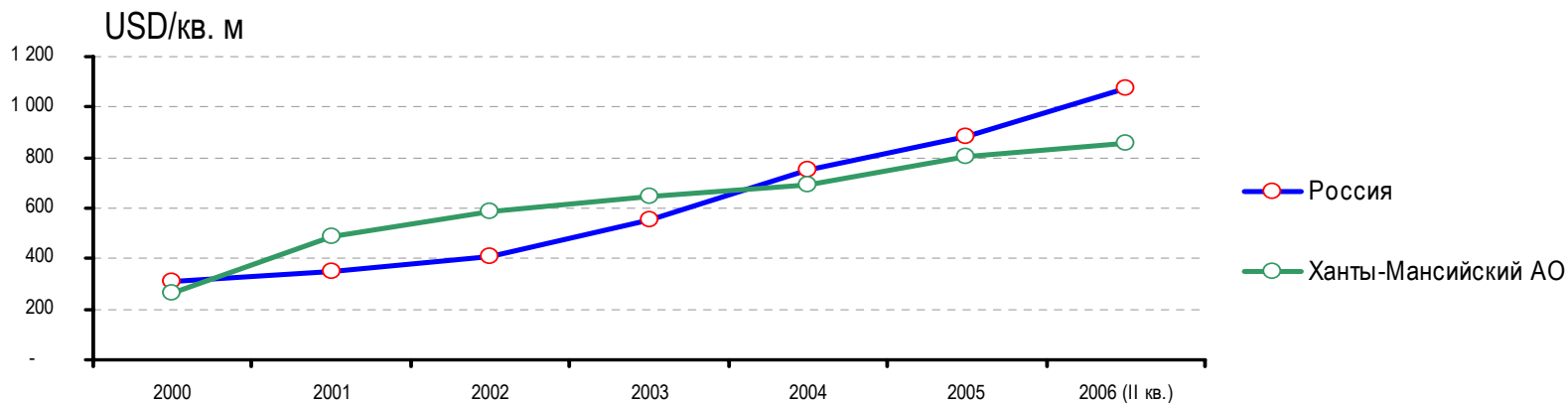
**КРУПНЕЙШИЙ ПАЙЩИК ФОНДА, ЗАНИМАЮЩИЙ
ТРЕТЬЕ МЕСТО В РОССИИ ПО РАЗМЕРУ
ПЕНСИОННЫХ РЕЗЕРВОВ**



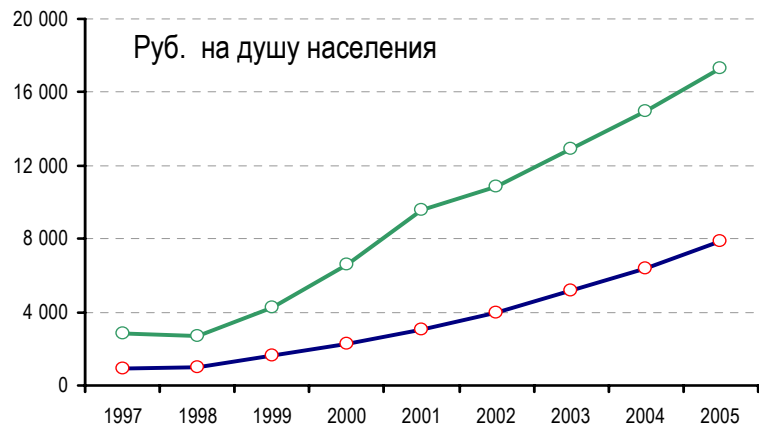
**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ПЕНСИОННЫЙ ФОНД**

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ

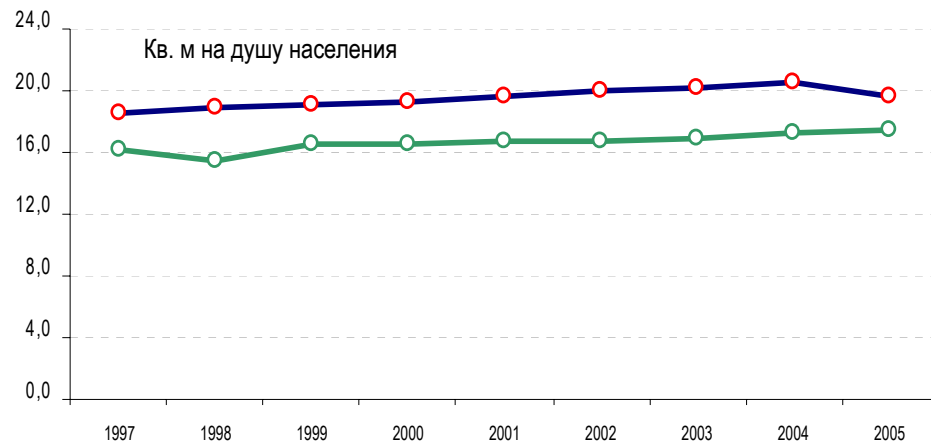
ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЕ ДОХОДЫ



ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ



Национальный
Проект
«Доступное жилье»



Ханты-Мансийский автономный округ

ФЦП
«Жилище»

Ипотечное агентство ХМАО

Сторонние инвесторы

Ханты-Мансийский НПФ

Вкладчики

Компенсация
части
процентной
ставки

Управляющая компания «РЕГИОН»

ЗПИФ
ипотечный

ЗПИФы
недвижимости

Квартиры
на льготных
условиях

Рефинансирование
кредитов

- рост объемов кредитования
- повышение доступности кредитов

Строительство
жилья

рост объемов жилищного стр-ва
развитие строительного комплекса

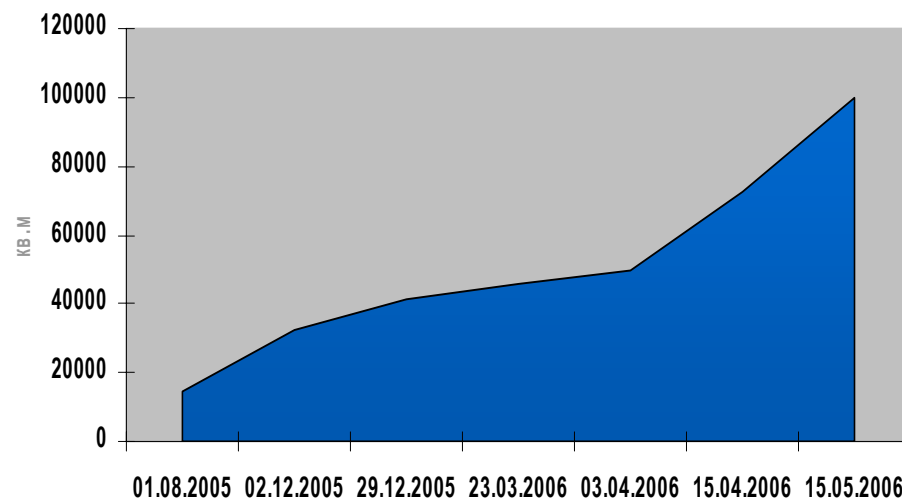
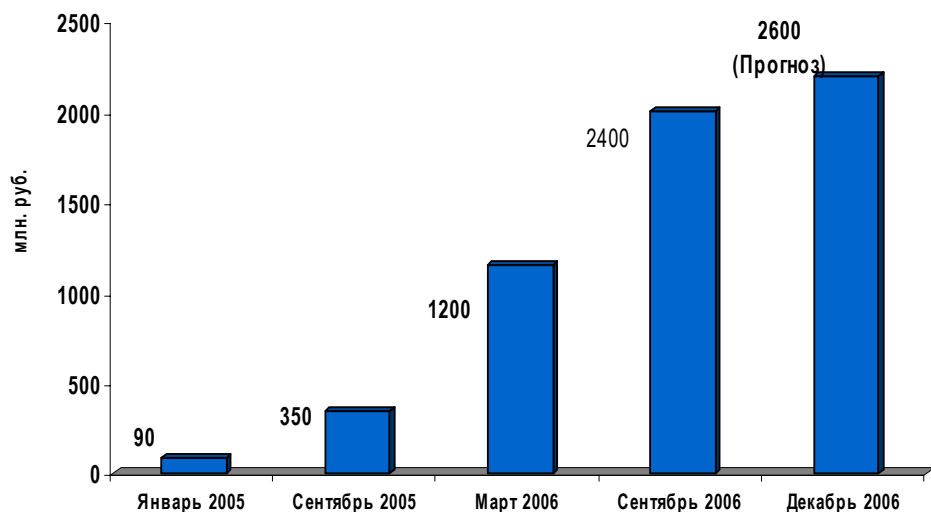
Выплата
повышенных
пенсий

РЕШЕНИЕ

СОЦИАЛЬНЫХ

ЗАДАЧ

ДИНАМИКА РОСТА АКТИВОВ ЗПИФа «ЮГРА НЕДВИЖИМОСТЬ» и объемов строительства жилой недвижимости в СУРГУТЕ и НИЖНЕВАРТОВСКЕ*



* Более 25% объемов жилищного строительства Сургута и Нижневартовска финансируются через ЗПИФ «ЮГРА НЕДВИЖИМОСТЬ»

Сентябрь 2006 года – торжественная сдача 36,6 тысяч кв. м в г.Сургут



29 августа 2006 года
Пресс-служба Губернатора округа сообщает:
Первый в России опыт привлечения ресурсов
негосударственного пенсионного фонда в реализацию
приоритетного национального проекта
"Доступное жилье» удачно осуществлен в Югре.



- Проект «Югорский»
Площадь - 17 681 м²



- Проект «Комсомольский»
Площадь - 14 740 м²



- Микрорайон 20А д. 24
Площадь – 3 937 кв. м

ОБЪЕКТЫ ТЕКУЩИХ ИНВЕСТИЦИЙ

г.Сургут



- **Микрорайон 20А д. 22**
22 858 кв. м
Срок сдачи – -01.09.07г.



- Проект «**Кайдалова**»
8 988 м²
Срок сдачи – 03.07г.

г.Нижневартовск



- **Микрорайон 10Б д. 41**
4 384 м²
Срок сдачи – 03.07 г.

- **Квартал «Молодежный»**
27 098 м²
Срок сдачи – 12.08 г.

(IRR) проектов - не менее 25%

- Привлекать инвестиции за счет размещения дополнительных паев путем предложения их максимально возможному кругу лиц при условии соблюдения максимальной прозрачности деятельности Фонда
- Развивать диверсифицированный портфель инвестиционных проектов по объектам и регионам
- Довести стоимость чистых активов Фонда в ближайший год до объема 2500- 3000 млн. долларов США

Доля **ЗПИФа "ЮГРА НЕДВИЖИМОСТЬ"**
в общем объеме продаж паев инвестиционных фондов* на ММВБ и РТС в апреле-сентябре 2006 г.



ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ФОНДА – БОЛЕЕ 50% ГОДОВЫХ

ОБЪЕКТЫ ИНВЕСТИЦИЙ:

Торговый центр «Магазин Ярославна» по улице Республики (г. Сургут)

Общая площадь комплекса – 5 745,7 кв.м.

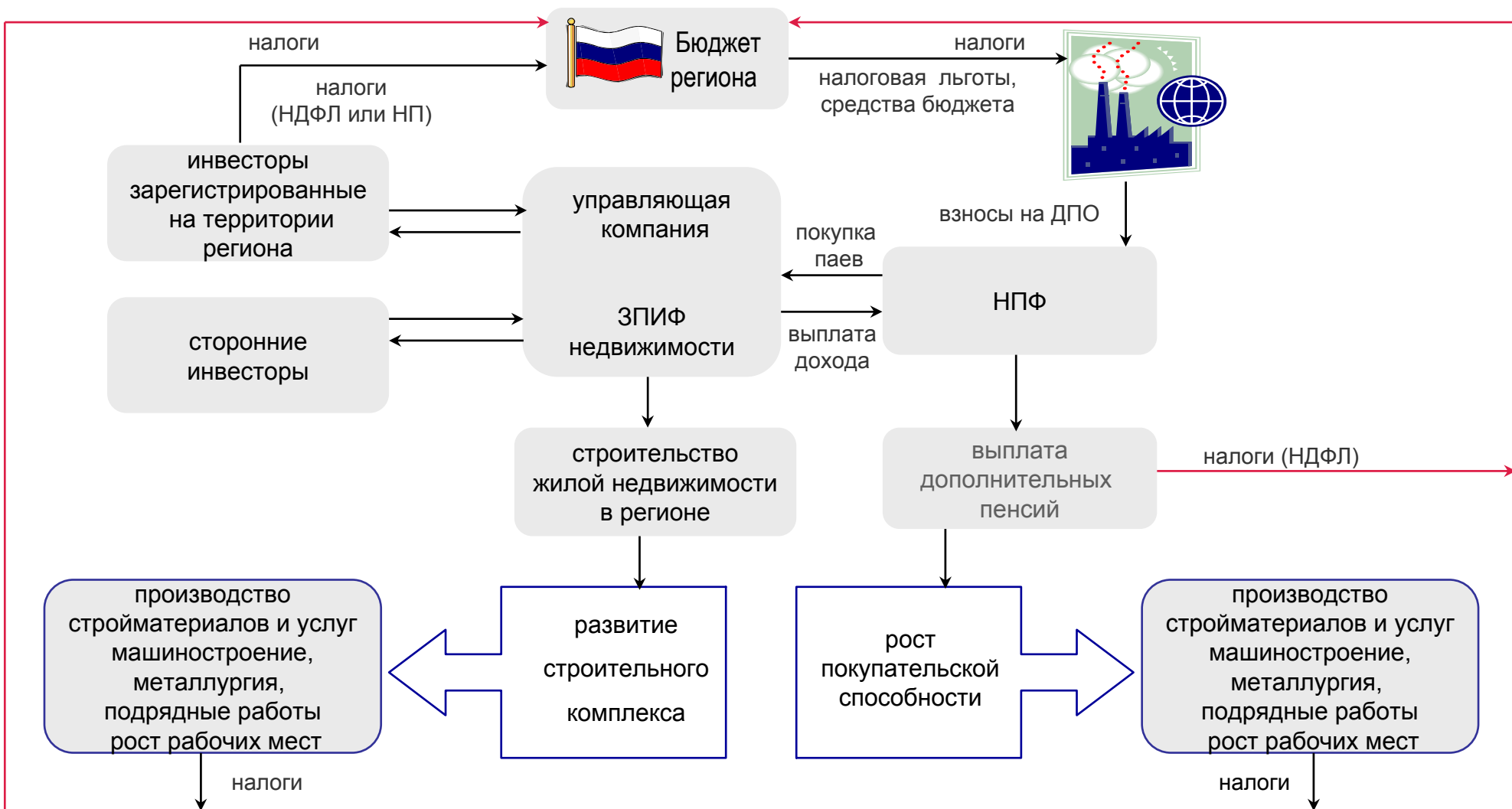




ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

- Торговая недвижимость – «лидер» на региональных рынках
- Высокий уровень доходов населения и, как следствие, - рост покупательской способности, стимулирующий высокий спрос на торговые площади
- Высокая потребность в торговых площадях поддерживает тенденцию к росту цен на аренду недвижимости: с начала года цены выросли на 25%
- Доходность инвестиций от сдачи комплекса в аренду составляет 14-15 % годовых (выплаты производятся ежеквартально)
IRR проекта с продажей комплекса через 5 лет - не менее 25 % годовых
- Недвижимость полностью застрахована от несчастных случаев и форс-мажорных обстоятельств

ПЕРСПЕКТИВНАЯ СХЕМА



ГЕОГРАФИЯ ТЕКУЩИХ ПРОЕКТОВ



ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТАМ

- Устойчивое финансовое состояние партнеров в регионах
- Объемы проектов - от 300 млн. руб. Сроком строительства до 2 лет
- Ожидаемая рентабельность: $IRR \geq 25\%$ годовых
- Благоприятная конъюнктура и динамика рынка недвижимости в регионе

СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ

- Договор подряда
- Инвестиционный контракт
- Долевое участие

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «РЕГИОН»

В рамках подготовки проектов по ЗПИФам недвижимости ГК «Регион»:

- проводит переговоры с потенциальными участниками;
- предоставляет информацию об инвестиционных проектах;
- готовит пакет необходимых юридических документов.
- осуществляет выбор объектов инвестиций и способов финансирования с учетом конкретных требований инвесторов

В рамках оперативной работы по управлению фондами недвижимости ГК «Регион»:

- управляет активами фонда в соответствии с инвестиционной декларацией;
- осуществляет взаимодействие с контролирующими и регулирующими органами;
- контролирует ход строительства и регулярно предоставляет инвесторам отчетность о деятельности фонда.

Адрес: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 11 А, строение 6
Тел.: +7 (495) 777 2964
Факс: +7 (495) 975 2448
www.region.ru

Контактные лица:

Руководитель проекта

Андрей Карпухин

тел.: +7 (495) 777 29 64 доб. 427

[e-mail: karpukhin@region.ru](mailto:karpukhin@region.ru)

Аналитик проекта

Анфиса Бельмас

тел.: +7 (495) 777 2964 доб. 591

[e-mail: belmas@region.ru](mailto:belmas@region.ru)