

## **ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2012 ГОДА**

### **Возросший спрос на доступное жилье привел к росту цен на недвижимость**

**Москва, 18 сентября 2012** - Группа Компаний ПИК, один из ведущих российских девелоперов масштабных жилых проектов в Москве, Московской области и регионах России, объявляет о финансовых результатах за 6 месяцев, оканчивающихся 30 июня 2012 года, на основании консолидированной отчетности по МСФО.

#### **Сводная финансовая информация:**

- Выручка составила 15,1 млрд. рублей (в первом полугодии 2011 года выручка составляла 22,8 млрд. рублей), данные показатели обусловлены распределением объемов сдачи основного количества жилых объектов на второе полугодие 2012 года.
- Чистый валовый доход вырос на 5,2% до 21,2% (за 1 полугодие 2011 составлял 16,0%).
- Приведенная EBITDA составила 2,18 млрд. рублей (в первом полугодии 2011 составляла 2,99 млрд. руб.).
- Рентабельность по EBITDA выросла на 1,4% и составила 14,5% (в первом полугодии 2011 года составляла 13,1%).
- Общая стоимость активов по состоянию на 30 июня 2012 года выросла до 134,2 млрд. рублей (по состоянию на 31 декабря 2011 года составляла 128,3 млрд. рублей).
- Чистый долг по состоянию на 30 июня 2012 года практически не изменился и составил 43,2 млрд. рублей (по состоянию на 31 декабря 2011 года составлял 42,9 млрд. рублей).

#### **Операционные результаты:**

- За первое полугодие 2012 г. объем заключенных договоров купли-продажи вырос на 17,9% и составил 270 тыс. кв. м жилой недвижимости (в первом полугодии 2011 года составлял 229 тыс. кв. м), данные показатели обусловлены увеличением количества реализуемых объектов.
- Объем передачи недвижимости покупателям снизился до 138 тыс. кв. м (по сравнению с 260 000 кв. м в первом полугодии 2011 г.) в связи

с тем, что согласно утвержденному графику строительства основной объем сдачи жилья запланирован на второе полугодие 2012 г.

- Общий объем денежных поступлений вырос на 26,3% и составил 25,3 млрд. рублей (в первом полугодии 2011 составлял 20,0 млрд. рублей).
- Средняя цена за квадратный метр по признанной по МСФО выручке выросла до 69,5 тысяч рублей (в первом полугодии 2011 составляла 66,6 тысяч рублей).

## **Прогноз**

Группа Компаний ПИК подтверждает заявленный ранее план продаж на 2012 год в объеме 600-650 тыс. кв. м жилой недвижимости с общим объемом денежных поступлений в пределах 62-67 млрд. рублей.

**Павел Поселёнов, Президент Группы Компаний ПИК прокомментировал:** «Рынок жилой недвижимости Московского региона демонстрирует стабильные показатели. Спрос на недвижимость растет, ипотека по-прежнему остается доступным инструментом финансирования при приобретении жилья. В первом полугодии Группа продолжала активно развивать собственные девелоперские проекты, и я рад отметить 18% рост продаж в первой половине 2012 года. Мы по-прежнему эффективно контролируем затраты, при этом наша прибыль растет».

## **Контакты:**

### ***Департамент по работе с инвесторами и рынками капитала***

*Группа Компаний ПИК*  
Виктор Салкай

*Tel: +7 495 505 97 33 ext. 1358/1315*

### ***Департамент по связям с общественностью***

*Группа Компаний ПИК*  
Наталья Иванова

*Tel: +7 495 505 97 33 ext. 1010/1014*

*Citigate Dewe Rogerson*  
Tom Baldock  
Priscilla Garcia

*Tel: +44 20 7638 9571*

## **ОБЗОР ОПЕРАЦИОННЫХ И ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ЗА ПЕРВЫЕ 6 МЕСЯЦЕВ, ОКОНЧИВАЮЩИХСЯ 30 ИЮНЯ 2012 ГОДА**

### **Операционные результаты**

В первом полугодии 2012 г. Группа Компаний ПИК продолжила активное развитие своих проектов. В общей сложности Группа запустила в реализацию 20 новых корпусов (в первом полугодии 2011 года - запустила 15 корпусов), из которых 16 расположены в ключевых регионах присутствия Группы – Москве и Московской области.

Среди них есть ряд таких новых проектов, как:

1. ЖК «Большое Кусково», проект доступного жилья с общей продаваемой площадью более 130 тыс. кв. м, расположенный на участке 15,3 га на востоке Москвы.
2. ЖК «Мироновский», проект доступного жилья с общей продаваемой площадью около 50 тыс. кв. м, расположенный на участке 2,6 га на северо-востоке Москвы.
3. ЖК «Бунинский», первая очередь масштабного проекта доступного жилья, с общей продаваемой площадью более 1 млн. кв. м., расположенного на участке 127 га на территории «новой» Москвы.
4. ЖК «Мичуринский», проект бизнес-класса, в котором Группа Компаний ПИК выступила соинвестором.
5. ЖК «Пикадилли», проект доступного жилья с общей продаваемой площадью около 150 тыс. кв. м в Новороссийске.

Группа Компаний ПИК также представила рынку ряд нововведений, направленных на общее улучшение качества продукта:

1. Предоставление качественной внутренней отделки в проектах в Москве, Московской области и в ряде региональных проектов (Пермь, Ярославль, Новороссийск, Обнинск).
2. Начало строительства новой серии дома П-3МК «Флагман» в рамках проекта «Большое Кусково» в Москве.
3. Открытие новых региональных офисов продаж в Мурманске и заключение партнерских договоров с агентствами по продаже недвижимости в Сургуте, Архангельске, Норильске и Иркутске.
4. Предоставление частично мебелированных квартир с современными встроенными кухнями. Пилотный проект был запущен в ЖК «Новокуркино» в Химках.
5. Модернизация серии КОПЭ с введением новых лифтовых узлов, предназначенных для людей с ограниченными возможностями, а также применение новых энергосберегающих систем освещения зон общего пользования.

В общей сложности за первые шесть месяцев текущего года было продано 270 тыс. кв. м жилья, что больше на 17,9% объема за аналогичный период прошлого года. Около 28% от общего объема сделок осуществлялось с привлечением ипотеки.

В то же время объем передачи недвижимости покупателям снизился до 138 тыс. кв. м, что отражает график строительства Группы на текущий год, в соответствии с которым основной объем сдачи жилья запланирован на второе полугодие 2012 г.

## Объем реализации недвижимости

тыс. кв. м	2008	2009	2010	2011	1 пол. 2011	2 пол. 2011	1 пол. 2012
Новые предпродажи покупателям <sup>(1)</sup>	520	123	392	510	229	281	270
Передача жилья покупателям <sup>(2)</sup>	378	492	434	512	260	252	138

(1) Управленческая отчетность

(2) В соответствии с критерием признания выручки по МСФО

## Финансовый обзор

Общая выручка составила 15 млрд. рублей (в первом полугодии 2011 года выручка составляла 22,8 млрд. рублей), в то время как выручка от продажи квартир составила 9,6 млрд. рублей.

	1 пол. 2012	1 пол. 2011
<b>Общая выручка</b>	<b>15,0</b>	<b>22,8</b>
Выручка от продажи жилой недвижимости, млрд. руб.	9,6	17,3
Выручка от коммерческого подряда, млрд. руб.	5,4	5,5
<b>Общая выручка</b>	<b>15,0</b>	<b>22,8</b>

Источник: Управленческая отчетность, МСФО

Данные по текущей динамике продаж квартир объясняются тем, что в отчетном периоде объем переданных покупателям квартир был на 47% ниже аналогичного периода прошлого года, составив 138 тыс. кв. м. В соответствии с политикой признания выручки по МСФО, применяемой в Группе Компаний ПИК, жилые площади считаются проданными только после сдачи проданных корпусов. Согласно утвержденному графику строительства на текущий год основной объем ввода жилья (и соответственно, объем передачи недвижимости покупателям) запланирован на второе полугодие 2012 г.

Отражая текущие тенденции роста цен на недвижимость в сегменте доступного жилья, средняя стоимость квадратного метра жилья по признанной по МСФО выручке выросла до 69,5 тысяч рублей за кв. м.

Расчетная средняя цена продаж <sup>(1)</sup>	1 пол. 2012	1 пол. 2011
Выручка от продажи жилой недвижимости, млрд. рублей.	9,6	17,3
Объем переданной недвижимости покупателям, тыс. кв.м	138	260
Средняя цена за кв.м, руб./ кв.м	69,5	66,5

Примечание (1) Рассчитывается как выручка от продаж продажи жилой недвижимости разделенная на объем переданного жилья покупателям

Источник: Управленческая отчетность, МСФО

Валовая прибыль составила 3,2 млрд. рублей (в первой половине 2011 г. составляла 3,6 млрд. рублей). Чистый валовый доход вырос на 5,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 21,2% (в первой половине 2011 составлял 16,0%).

<b>Валовой доход</b>	<b>1 пол. 2012</b>	<b>1 пол. 2011</b>
Выручка от продажи жилой недвижимости, млрд. рублей	15,0	22,8
Валовая прибыль, млрд. рублей	3,2	3,6
Валовая маржа, %	21,2%	16,0%

*Источник: Управленческая отчетность, МСФО*

Расходы по-прежнему остаются под строгим контролем, общие административные и коммерческие расходы остались на уровне прошлого года и составили 1,6 млрд. рублей (в первой половине 2011 расходы также составляли 1,6 млрд. рублей). В связи с тем, что административные расходы распределяются равномерно в течение года, а выручка от продаж признается в соответствии с объемом ввода жилья, основная часть которого запланирована на второе полугодие 2012 года, рентабельность по EBITDA выросла не так значительно по сравнению с прошлым годом. Приведенная EBITDA составила 2,2 млрд. рублей (в первом полугодии 2011 составляла 3 млрд. руб.), несмотря на то, что рентабельность по EBITDA выросла на 1,4%, достигнув 14,5%. В то время как чистая прибыль в первой половине текущего года упала до (-0,9) млрд. рублей (в первом полугодии 2011 составляла 3,2 млрд. руб.).

<b>Рентабельность по EBITDA</b>	<b>1 пол. 2012</b>	<b>1 пол. 2011</b>
Общая выручка, млрд. рублей	15,0	22,8
Приведенная EBITDA, млрд. рублей	2,2	3,0
Приведенная EBITDA, %	14,5%	13,1%

*Источник: Управленческая отчетность, МСФО*

Общая стоимость активов увеличилась до 134,2 млрд. руб. (на 31.12.2011 составляла 128,3 млрд. руб.). Это связано с продолжающимся активным строительством текущих проектов и началом строительства новых. Финансирование строительства осуществлялось посредством полученных авансов от предпродаж покупателям.

Сумма общего долга осталась на прежнем уровне и составила 43,2 млрд. рублей.

## **Прогноз**

Наш экономический прогноз на текущий год остается неизменным. Во втором полугодии мы планируем существенный рост выручки по мере сдачи жилья. Группа подтверждает заявленные ранее планы на 2012 год по продажам жилья в объеме 600-650 тыс. кв. м с общим объемом денежных поступлений в размере 62-67 млрд. рублей.

## Приложение

Примечание: Расчет следующих показателей, использованных в данном сообщении, приведен ниже. Используемая нами методика расчета может отличаться от методики, используемой другими компаниями, и поэтому их сопоставимость может быть ограничена. Приведенные ниже показатели не являются показателями финансовой деятельности по МСФО.

1. Приведенная EBITDA от девелоперской деятельности представляет собой чистую прибыль/убыток за период до расходов по налогу на прибыль, доходов и расходов по налогу на прибыль, доходов и расходов по процентам, включая пени по кредитам, дохода/убытка от продажи девелоперских прав и долей дочерних компаний, амортизации, курсовых разниц, убытков от обесценения и прочие доходы/расходы (см расчет ниже).

	1ая половина 2012 млрд. руб.	1ая половина 2011 млрд. руб.
<b>Чистая (Убыток)/прибыль за период</b>	<b>(962)</b>	<b>3,186</b>
Амортизация	346	339
Расходы по процентам, включая пени по кредитам	2,831	1,312
Процентные расходы включая пеней	(43)	(115)
Процентные доходы	(331)	830
<b>EBITDA</b>	<b>1,841</b>	<b>5,552</b>

2. Приведенная прибыль/убыток рассчитана как чистая прибыль/убытки, убыток от обесценения активов, убыток от обесценения финансовых активов, доход/убыток от продажи девелоперских прав и долей дочерних компаний, начисленные пени и штрафы по кредитам и прочих доходов и расходов (см. расчет ниже)

	1ая половина 2012 млрд. руб. (962)	1ая половина 2011 млрд. руб. 3,186
<b>Чистая (Убыток)/прибыль за финансовый год</b>	<b>(962)</b>	<b>3,186</b>
Амортизация	346	339
Процентные расходы включая пени	2,831	1,312
Процентные доходы	(43)	(115)
Расходы по процентам, включая пени по кредитам	(331)	830
<b>EBITDA</b>	<b>1,841</b>	<b>5,552</b>
Убыток от обесценения внеоборотных активов	(24)	(1,710)
Убыток от обесценивания финансовых активов	246	(15)
Убыток / прибыль по курсовым разницам	44	(894)
Убыток от инвестиций, учитываемых методом долевого участия	40	4
(Прибыль) / убыток от продажи основных средств	22	-
(Прибыль) / убыток от продажи дочерних предприятий	11	59
<b>Приведенная EBITDA от девелоперской деятельности</b>	<b>2,180</b>	<b>2,996</b>

3. Сумма активов рассчитана как сумма внеоборотных и оборотных активов.

	<b>30 июня 2012</b> Млрд. руб.	<b>31 декабря</b> <b>2011</b> Млрд. руб.
Итого внеоборотные активы	25,953	36,284
Итого оборотные активы	108,242	92,003
<b>Итого активы</b>	<b>134,195</b>	<b>128,287</b>

4. Общий долг рассчитан как сумма долгосрочных и текущих кредитов и займов.

	<b>30 июня 2011</b> Млрд. руб.	<b>31 декабря</b> <b>2011</b> Млрд. руб.
Долгосрочные кредиты и займы	26,928	27,549
Текущие кредиты и займы	20,414	19,522
<b>Общий долг</b>	<b>47,342</b>	<b>47,071</b>

5. Чистый долг рассчитан как общий долг за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

	<b>30 июня 2011</b> млрд. руб.	<b>31 декабря</b> <b>2011</b> млрд. руб.
Общий долг	47,342	47,071
Начисленные проценты	(1,490)	(1,324)
Начисленные пени и штрафы	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	(2,668)	(2,874)
<b>Чистый долг</b>	<b>43,184</b>	<b>42,873</b>

Некоторая информация в данном пресс-релизе может содержать прогнозы или другие прогнозные заявления о будущих событиях или будущих финансовых результатах деятельности ГК ПИК. Вы можете определить прогнозные заявления по использованию таких терминов, как «ожидать», «полагать», «предвидеть», «оценивать», «намереваться», «будет», «мог бы», «может» или «должен», или других схожих выражений в утвердительном или отрицательном значении. Такие заявления являются только прогнозами, и фактические события или результаты могут существенно отличаться от них. ГК ПИК не намеревается и не обязуется обновлять такие заявления в целях отражения событий и обстоятельств, появившихся после даты настоящего пресс-релиза, и отражать появление непредвиденных событий. Многие факторы могут вызвать существенное отличие фактических результатов от результатов, приведенных в прогнозах или прогнозных заявлениях ГК ПИК, включая, среди прочего, общие экономические условия, конкурентные условия ГК ПИК, риски, связанные с осуществлением деятельности в России, быстрые технологические и рыночные изменения и другие факторы, имеющие прямое отношение к ГК ПИК и его деятельности.