

Недвижимость

Покоряя новые горизонты



1 PricewaterhouseCoopers в России

PricewaterhouseCoopers – международная сеть компаний – предоставляет аудиторские и консультационные услуги, а также услуги в области налогообложения публичным и частным компаниям разных отраслей.

Мы используем при работе с клиентами все свои ресурсы, накопленный опыт, знание отраслевой специфики и творческий подход, что способствует формированию общественного доверия и позволяет увеличить стоимость компаний для наших клиентов и других заинтересованных сторон.

PricewaterhouseCoopers является лидирующей фирмой по предоставлению профессиональных услуг в России. В настоящее время в российских офисах PricewaterhouseCoopers работает более 2 000 специалистов.

По данным публикуемых в журнале «Эксперт» рейтингов, PricewaterhouseCoopers является крупнейшей в России фирмой по предоставлению аудиторских и консультационных услуг (см. журнал «Эксперт» за 2000-2006 гг.). В 2008 году PricewaterhouseCoopers Россия третий год подряд была признана фирмой года в области налогового консультирования в России.

Наши услуги

Аудит по российским и международным стандартам

Услуги бизнес-консультирования

- Сопровождение сделок с капиталом
- Управление эффективностью бизнеса
- Налоговое планирование
- Финансово-экономический анализ

Услуги по оценке проектов в сфере недвижимости

Консалтинг в области управления персоналом

Взаимодействие с компаниями сектора недвижимости

PricewaterhouseCoopers уделяет пристальное внимание вопросам развития индустрии недвижимости как на глобальном уровне, так и в России. Мы являемся ведущей аудиторской и консультационной фирмой, предоставляющей услуги компаниям, занимающимся инвестициями в недвижимость, девелопментом и строительством объектов недвижимости, а также банкам, инвестиционным фондам и управляющим компаниям.

В 1997 году в московском офисе компании PricewaterhouseCoopers была создана специальная консультационная группа, предоставляющая услуги сектору недвижимости. С тех пор наша группа является ведущим консультантом по крупнейшим проектам в сфере недвижимости в России с участием иностранного и российского капитала. Эти проекты включают формирование холдинговых структур, эффективных с точки зрения налогообложения, разработку бизнес-планов, привлечение долгового и акционерного финансирования, аудиторские услуги и финансово-экономический анализ.

2

Лидерство в области идей

Мы осуществляем инвестиции в исследования и поощряем инновации, чтобы обеспечить конкурентные преимущества нашим клиентам благодаря доступу к самым передовым инструментам и идеям. Наши отчеты из серии «Лидерство в области идей» опираются на данные, собранные по всему миру и в России. Они представляют собой ценный источник информации для всех участников отрасли.



Новые тенденции на европейском рынке недвижимости

Отчет Urban Land Institute (ULI) и PricewaterhouseCoopers «Новые тенденции

на европейском рынке недвижимости» представляет собой анализ новейших тенденций в сфере недвижимости и прогноз развития данного сектора экономики.

Отчет включает обзор инвестиций в европейскую недвижимость, анализ рынков капитала и финансирования данной сферы, информацию о различных секторах отрасли недвижимости и рынке недвижимости в крупных городах Европы.

Помимо данного исследования, ULI и PricewaterhouseCoopers совместно издают отчеты по рынку недвижимости в США и Азиатско-Тихоокеанском регионе.



Конференция «Новые тенденции на европейском рынке недвижимости»

PricewaterhouseCoopers и Urban Land Institute (ULI) проводят ежегод-

ную конференцию «Новые тенденции на европейском рынке недвижимости». На мероприятии представляется исследование под тем же названием и участники конференции эксклюзивно получают экземпляр отчета.

На конференции авторы исследования рассказывают о его результатах, уделяя особое внимание тенденциям на российском рынке. Большой интерес вызывает также пленарное заседание, где руководители крупнейших компаний отрасли обмениваются взглядами на развитие рынка недвижимости в России.



Мировые рынки недвижимости

В публикации «Мировые рынки недвижимости» можно ознакомиться с аналитическими статьями и мнением международных экспертов

PricewaterhouseCoopers в области бухгалтерского учета, налогообложения и консалтинга в сфере недвижимости.

Данная публикация содержит глубокий анализ и комментарии, необходимые руководителям и владельцам компаний при принятии решений на основе надежной и точной информации. Издание содержит статьи о новейших тенденциях в глобальной отрасли недвижимости и других важных вопросах.



Новости недвижимости и управления инвестициями

В ежеквартальном издании «Новости недвижимости и управления инвестициями»

освещаются основные темы для сектора управления инвестициями.

В нем публикуются статьи, написанные ведущими экспертами PricewaterhouseCoopers в области недвижимости, в которых анализируются такие актуальные вопросы, как рыночные тенденции, налогообложение, последние изменения в законодательстве, управление рисками и другие.

3

Специализированные решения для сектора недвижимости

Задачи бизнеса	Какое содействие может оказать PricewaterhouseCoopers
Повышение прозрачности бизнеса и эффективное привлечение финансирования	<p>Компаниям необходимо постоянно наращивать объемы бизнеса, что требует роста инвестиций и внутренних управленческих ресурсов. Мы проводим аудит для крупнейших игроков на рынке недвижимости и мы можем помочь:</p> <ul style="list-style-type: none">• Оптимизировать структуру управления, разработать показатели управленческой отчетности для снижения стоимости привлекаемого финансирования и повышения интереса со стороны инвесторов• Подготовить отчетность в соответствии с международными стандартами для облегчения диалога компании с международными инвесторами• Провести анализ существующих бизнес-процессов и информационных систем и усовершенствовать их• Подготовить компанию к первичному размещению акций• Провести переговоры с финансовыми институтами относительно привлечения финансирования
Усиление эффекта от сделок слияния и поглощения	<p>Мы сопровождаем сделки по продаже или приобретению объектов недвижимости и компаний, владеющих недвижимостью, начиная с переговоров и заканчивая закрытием сделки.</p> <p>В частности, мы оказываем следующие услуги покупателю:</p> <ul style="list-style-type: none">• Выявляем потенциальные объекты для приобретения• Помогаем оценить намерения текущих владельцев• Оцениваем стратегическое значение сделки и ее финансовые последствия• Проводим финансово-экономический анализ (Due Diligence)• Ведем переговоры и завершаем сделку <p>Мы оказываем следующие услуги продавцу:</p> <ul style="list-style-type: none">• Выявляем потенциальных покупателей• Готовим документацию для продажи, что может также включать более тщательный анализ рынка и всего процесса сделки• Проводим оценку компании• Представляем компанию инвесторам• Проводим финансово-экономический анализ (Due Diligence)• Ведем переговоры и завершаем сделку
Налоговое структурирование	<p>Понимание налоговых аспектов и правильное структурирование сделки в значительной мере определяют успех инвестиций в недвижимость в России и повышают эффективность таких сделок. Мы предлагаем:</p> <ul style="list-style-type: none">• Практические решения с учетом налоговых рисков для структурирования холдинговых компаний и привлечения долгового финансирования• Стратегии осуществления инвестиционных сделок и выхода из них• Помощь в решении вопросов возмещения НДС, с которыми часто сталкиваются компании-застройщики и инвесторы в России• Содействие в успешном выявлении и управлении налоговыми рисками, связанными с осуществлением инвестиций и другими операциями на рынке
Услуги по оценке проектов в сфере недвижимости	<p>Группа опытных специалистов Pricewaterhouse Coopers предоставляет услуги по оценке проектов в сфере недвижимости, основываясь на глубоких знаниях отраслевой специфики:</p> <ul style="list-style-type: none">• анализ стоимости для подготовки финансовой отчетности в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности и Международных стандартов оценки• разработка моделей анализа стоимости для компаний, специализирующихся в области недвижимости, а также проведение анализа на основе существующих моделей анализа стоимости недвижимости с использованием согласованных процедур• содействие в разработке инвестиционной стратегии для строительства, приобретения и продажи объектов недвижимости• исследование рынка и подготовка технико-экономических обоснований• анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости

4

Среди наших проектов

Крупная российская девелоперская компания

Крупная девелоперская компания обратилась к нам за содействием в проведении анализа финансовых, налоговых и юридических аспектов деятельности двух потенциальных объектов сделки.

Мы изучили данные компании с точки зрения факторов стоимости и всех аспектов, имеющих отношение к сделкам. В процессе работы с клиентом мы стремились к тому, чтобы все вопросы, затрагивающие проведение сделки, поднимались на самой ранней стадии и своевременно доводились до сведения клиента.

Результаты нашей работы соответствовали всем требованиям клиента и были нацелены на решение конкретных вопросов. Они помогли клиенту как при проведении оценки, так и на этапе переговоров и способствовали успешному закрытию сделок.

Московская девелоперская компания, работающая на рынке элитного жилья и коммерческой недвижимости

Наш клиент стремился одним из первых в секторе недвижимости привлечь финансирование через IPO до завершения запланированных проектов. Клиенту был нужен консультант, который оказал бы ему содействие в вопросах налогового структурирования, а также составления отчетности.

Специалисты PricewaterhouseCoopers в области налогов и составления отчетности, работающие в московском и лондонском офисах компании, предоставили клиенту полный перечень услуг по подготовке листинга в соответствии с намеченным графиком. Размещение акций прошло очень успешно, и впоследствии клиент нанял нас в качестве аудитора и консультанта по текущим налоговым вопросам.

Компания, занимающаяся строительством зданий смешанного назначения

Постоянный клиент PricewaterhouseCoopers впервые осуществлял крупное инвестирование в коммерческую недвижимость в Восточной Европе в качестве ведущего девелопера. Для привлечения долгового финансирования необходимо было подготовить презентацию технико-экономического обоснования проекта вместе с внешним консультантом, имеющим высокую репутацию в секторе недвижимости, знание местного рынка и выстроенные взаимоотношения с ведущими международными финансовыми институтами.

Мы провели глубокий анализ проекта и скоординировали работу по созданию подробного технико-экономического обоснования. Оно включало планы проектов, стратегию сдачи в аренду, описание конкурентоспособности компании, финансовые прогнозы, а также тщательный экономический анализ проекта, его рисков и факторов их снижения с точки зрения заемного финансирования. Кроме того, мы содействовали компании в разработке подробной и гибкой финансовой модели.

Вскоре после того, как мы завершили работу над технико-экономическим обоснованием и передали его отобранному банку, наш клиент получил необходимое проектное финансирование. На протяжении всего периода реализации проекта компания рассчитывает собрать 80 млн евро заемных средств.

Контакты в России



Ричард Грегсон

Партнер

Руководитель группы по предоставлению
услуг сектору недвижимости

Тел.: +7 495 967 6327

richard.j.gregson@ru.pwc.com



Брайан Арнольд

Партнер

Налоговые услуги

Тел.: +7 495 967 6416

brian.arnold@ru.pwc.com



Адриан Галис

Директор

Консультационные услуги

Тел.: +7 495 967 6062

adrian.galis@ru.pwc.com



Наталья Милешкина

Партнер

Аудит

Тел.: +7 495 967 6361

natalia.mileshkina@ru.pwc.com



Даглас Миллер

Партнер

Сопровождение сделок с капиталом

Тел.: +7 495 967 6301

doug.r.miller@ru.pwc.com



Крис Барретт

Партнер

Управление эффективностью бизнеса

Тел.: +7 495 967 6315

chris.barrett@ru.pwc.com



Марк Хэнни

Партнер

Оценочные услуги

Тел.: +7 495 967 6272

mark.hannye@ru.pwc.com



Майкл Кнолл

Партнер

Привлечение финансирования

Группа корпоративных финансов

Тел.: +7 495 223 5025

michael.knoll@ru.pwc.com

Тел.: +7 495 967 6000

Факс: +7 495 967 6001

www.pwc.ru/realestate