EVLI

Avanko
EVLI GROUP

ProEstate 2009

WHAT RUSSIAN REAL ESTATE MARKET CAN OFFER TO DOMESTIC AND FOREIGN INVESTORS?

Что российский рынок недвижимости может предложить российским и иностранным инвесторам?

Grigory Dudarev
Managing Director, Avanko Capital
September 4, 2009
Saint-Petersburg

TIMES OF CHANGE ВРЕМЯ ПЕРЕМЕН

- Stock of ready made properties is shrinking
- Supply of unfinished and properties for leasing is increasing rapidly
- Demand for leased spaces is low → Rental rates declined sharply, vacancy rate increased

- **Search for bargains!**
- "Big movement" of leaseholders to get better terms/premises
- "Ask for better rate and you'll get it!"
- "Quality is the King"
- **Banks as the new owners**. Many developers are in "dire straits"
- DONSTROY, SYSTEMA-GALS → VTB
- MIRAX GROUP (in process) → ALPHA
- **Optimists:** The "Bottom" seems to be passed. Low season might be over.
- Is this a time to buy?

- Количество готовых объектов снижается
- Объем предложения незавершенных объектов и объектов под аренду растет
- Спрос на аренду невысок → Значительное снижение арендных ставок и низкая заполняеммость объектов
- **Торговаться, торговаться, торговаться!**
- «Великое перемещение арендаторов» - поиск лучших условий
- «Просите еще меньше и вы получите!»
- Лучшие активы всегда в цене.
- **Переход объектов в собственность банков**. Затруднения у многих девелоперов:
- Донстрой, Система-Галс → ВТБ
- Миракс Групп (в процессе) → Альфа Групп
- **Оптимисты:** «Дно», возможно, уже пройдено. Период затишья, скорей всего, скоро закончится. Пришло время покупать?

TIMES OF CHANGE ВРЕМЯ ПЕРЕМЕН

Retail Real Estate M2 / 1 000 inhabitants		Office Real Estate M2 / 1 000 inhabitants	
S-Petersburg	300	Moscow	500
Moscow	180	S-Petersburg	200
Warsaw	750	London	7 000
Dubai	750	Stockholm	5 500

Source: Colliers International, 2007

Rental rates 2008-2009 decline	Moscow	S-Petersburg
Retail Real Estate	- 44%	- 40%
Office Real Estate	- 51% (Center) - 44% (suburbs)	- 37%
Warehousing Property	- 37%	> 20%
Total:	**- 40%**	**- 33%**

Source: RRG, 2009, shown in USD equivalent

FINDING COMMON GROUND ПОИСК ОБЩЕГО ЯЗЫКА

FAINT HEART NEVER WON FAIR LADY

- Continued transition. Another round of the "natural selection" → **"The fittest survive" / Conservative means "healthy"**
- Formation of multicenter cities → Another round of **location related opportunities**
- Expected growth related to closing the gaps → **Future demand peaks**
- **Variety of opportunities:**
- Distressed developers.
- Unfinished or not started properties
- Low priced properties
- Reconstruction, modifying / getting more from older/poorly planned facilities
- Better values for the best location/quality

WHY, WHEN AND WHERE?

КТО НЕ РИСКУЕТ, ТОТ НЕ ПЬЕТ ШАМПАНСКОГО

- Очередной «естественный отбор» → **"Выживают сильнейшие" / Консервативный значит «успешный»**
- Формирование мультицентровых городов → Новый спектр **возможностей, связанных с выбором местоположения**
- Ожидаемый рост, связанный с уменьшением разрывов спроса и предложения → **Рост спроса**
- **Ряд возможностей:**
- Трудности у ряда девелоперов/ незаконченные / не начатые объекты
- Низкие цены при распродаже
- Реконструкция, доработка
- Хорошое положение и качество всегда в цене

ЗАЧЕМ, КОГДА И ГДЕ?

SWIMMING WITH THE SHARKS КУПАНИЕ СРЕДИ АКУЛ

RISKS:

- Poor quality and timing
- Limited number of professionals and competitive suppliers
- **Bureaucracy**
  - Slowing down the process:
    - High volatility
    - Slow development
  - Changing rules:
    - Costs
    - Uncertainty
    - Extended time
- **Infrastructure:**
  - Always too late
  - Unsecure
  - Very expensive

GREAT HOPE OF "ENTREPRENEUR"

HIGH RISKS LEADS TO HIGH PROFIT…???

РИСКИ:

- Невысокий уровень качества объектов
- Ограниченное число профессионалов и конкурентных поставщиков
- **Бюрократия**
  - Тормозит процесс:
    - Нестабильность
    - Медленное развитие
  - Изменяет «правила игры»:
    - Издержки
    - Неопределенность
    - Увеличение сроков
- **Инфраструктура:**
  - Всегда с опозданием
  - Ненадежно и небезопасно
  - Очень дорого

ВЕЛИКАЯ МЕЧТА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ"

ВЫСОКИЕ РИСКИ ДАЮТ ВЫСОКУЮ ПРИБЫЛЬ...???

Thank You!
and
The Best of Luck!

EVLI

Contact information

FINLAND
Evli Bank Plc
Corporate Finance
Aleksanterinkatu 19A
FIN-00101 Helsinki
Finland

Tel. +358 9 4766 9268
Fax. +358 9 4766 9279

SWEDEN
Evli Bank Plc
Regeringsgatan 30-32
P.O. Box 16354
SE-103 26 Stockholm
Sweden

Tel. +46 8 407 8000
Fax. +46 8 407 8003

Evli Bank Plc
Södergatan 3
SE-211 34 Malmö
Tel. +46 40 678 8230
Fax. +46 40 678 8231

RUSSIA
Avanko Capital
6, Poltavskaya str.,
Business Center “Poltavsky”,
191024, St. Petersburg
Russia

Tel. +7 812 740 5055
Fax. +7 812 335 0506

Avanko Capital
9, Tverskaya str.,
Building 7, office 602,
125009, Moscow
Russia

Tel. +7 495 542 7374
Fax. +7 495 987 4653

ESTONIA
Evli Securities AS
Tartu mnt. 2
EE-10445 Tallinn
Estonia

Tel. +372 640 5700
Fax. +372 640 5701

LITHUANIA
FMI UAB Evli Securities
J. Jasinskio 16b
LT-01112 Vilnius
Lithuania

Tel. +370 5 2546 720
Fax. +370 5 2546 721