



EVLI

Avanko⁷
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

- 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 заполняемость 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?

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

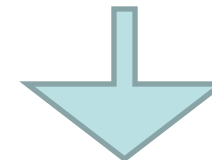


- Continued transition. Another round of the “natural selection” → **“The fittest survive” / Conservative means “healthy”**
- Formation of multicenter cities → Another round of **location related opportunities**
- Expected growth related to closing the gaps → **Future demand peaks**
- **Variety of opportunities:**
- 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?

- 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
- Хорошее 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!

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

