



**EVLI**

**Avanko**<sup>7</sup>  
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%
<b>Total:</b>	<b>- 40%</b>	<b>- 33%</b>

Source: RRG, 2009, shown in USD equivalent

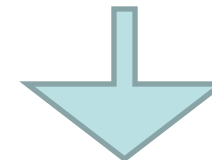


- Continued transition. Another round of the “natural selection” → **“The fittest survive” / Conservative means “healthy”**
- Formation of multicenter cities → Another round of **location related opportunities**
- Expected growth related to closing the gaps → **Future demand peaks**
- **Variety of opportunities:**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

