



Содержание

Обзор рынка недвижимости Пекина.	2
Экономическое развитие Пекина	4
Пекинский рынок жилья.....	8
Пекинский рынок офисов.....	13
Рынок коммерческой недвижимости Пекина	16
Инвесторы в пекинскую недвижимость	20
Выводы и прогнозы.....	21
О компании My Decker Capital.....	23

Резюме

- За прошедшее десятилетие экономика г. Пекина устойчиво прирастала на 16% в год. В последнее время Пекин активно корректирует структуру своей экономики для агрессивного развития высоких технологий, услуг, финансовой индустрии. Бурное развитие сферы услуг с высокой добавленной стоимостью заложило прочный фундамент для развития офисной, торговой и жилой недвижимости.
- Пекинский рынок жилья находится под большим давлением ввиду ужесточения государственной политики. Объем сделок упал на 50% по сравнению с прошлым годом, и цены прекратили рост. Но в долгосрочной перспективе спрос на пекинское жилье останется высоким в связи с дефицитом 1 млн домов. Значительное падение цен маловероятно. Дома за пределами пятого транспортного кольца снизятся в цене из-за большого предложения, однако жилье в его пределах терять в цене не будет.
- Спрос на офисы существенно вырос со стороны международных и финансовых компаний. В 1 кв. спросом пользовались площади 250 кв.м, а доля пустующих помещений снизилась с 19 до 9%, что привело к росту арендных ставок. Мы прогнозируем прирост ставок в течение 3 лет на 30%.
- Объем розничных продаж рос среднегодовыми темпами 15%, что подняло спрос на торговую недвижимость. У инвесторов и девелоперов остается мало земли в традиционных районах. Новая тенденция – расширение в пригороды, где живет масса людей.
- Главными покупателями пекинских офисов являются большие государственные компании. Их спрос подкрепляется значительными финансовыми средствами. В то же время страховые компании в качестве покупателей будут играть важную роль на рынке в ближайшем будущем. Наличие больших средств, более низкая плановая доходность и более длинный инвестиционный период дают им преимущество в приобретении ключевых активов в Пекине.

Обзор рынка недвижимости Пекина

Преимущества Пекина

Пекин как столица Китая является экономическим, культурным и политическим центром. По сравнению с другими городами страны, у Пекина следующие преимущества:

1. Центр политики и коммерции
2. Центр культуры и образования, с лучшими университетами, НИИ и музеями
3. Отличная инфраструктура и удобный транспорт
4. Центр для высокотехнологичных предприятий и база китайской «силиконовой долины»
5. Лучшие системы здравоохранения, образования и социального обеспечения
6. Центр отдыха, развлечений и шоппинга

Этим Пекин и привлекает миллионы людей в Китае. С 2000 г. население Пекина выросло на 7 млн человек, что заложило прочный «фундамент» развития рынка недвижимости.

Рынок жилья

С начала жилищной реформы в Пекине было продано 180 млн кв.м коммерческого жилья. Ежегодная выручка составляла примерно 250 млрд юаней. При консервативных оценках дефицит жилья – 100 млн единиц, и каждый год наблюдается прирост на 10 млн. Средняя цена продажи 1 кв.м в новых домах выросла с 4700 юаней в 2004 г. до 13000 юаней в 2009 г. и 17000 в 2010 г. Причина – недостаточное предложение земли под строительство жилья. В 2005 г. правительство Пекина существенно снизило предложение земли – до 773 млн кв.м – более чем наполовину, чем в предыдущие годы. Предложение земли не увеличивалось до 2008 г. Крупные площади были выделены на окраинах, за пределами пятого транспортного кольца - Daxing, Fangshan и Tongzhou.

С 2009 г. правительство приняло ряд рестриктивных мер для стабилизации цен: ограничения на приобретение, разработка налога на имущество, субсидии и финансовые ограничения. В результате объем операций на рынке значительно сократился, что отразилось на ценах - в первую очередь, на «бюджетное» жилье. Цены на дорогое жилье в центральных частях города вероятно не будут затронуты ввиду его дефицита.

Рынок офисов

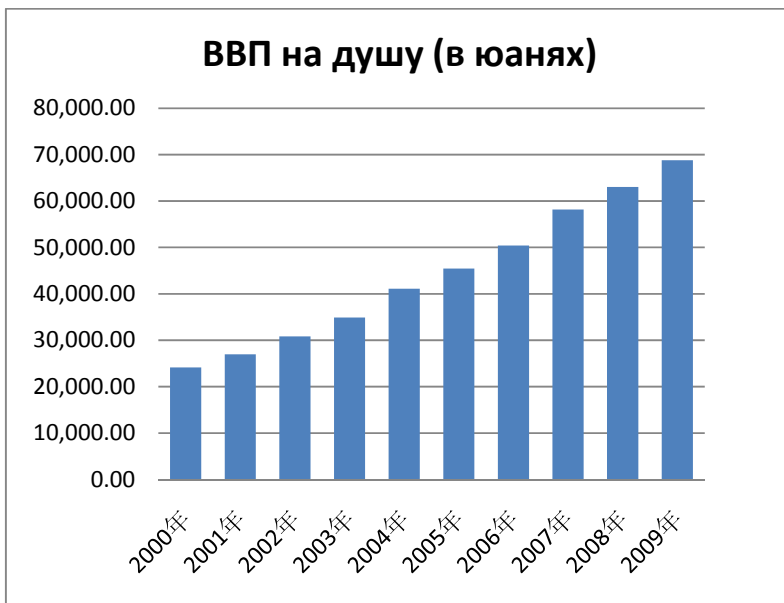
Традиционное расположение офисов – Центральный деловой район, «Финансовая улица», район около Lufthansa, восточная часть второго транспортного кольца и улица East Chang'an. По данным DTZ, площадь офисов класса А составляет 6,54 млн кв.м. Ставки по этим офисам были в целом стабильны с 2005 г. ввиду большого предложения. Доля пустующих офисов колебалась в диапазоне 10-20%. Однако начиная с 3 кв. 2010 г. госпредприятия и финансовые компании резко увеличили спрос на офисы. Новая аренда во 2 кв. 2011 г. покрыла 27 тыс.кв.м, что представляет собой 60% от совокупной площади на конец 2010 г. Доля пустующих помещений упала на 10 пп до 9,6% и продолжила снижение. Мы считаем, что арендные ставки будут расти и увеличатся на 30% через 3 года. Инвесторы оптимистично настроены по отношению к рынку недвижимости Пекина, однако первоклассных офисов мало. Инвесторы будут больше вкладывать и в иные объекты недвижимости.

Рынок торговой недвижимости

Пекин является ведущим потребительским рынком страны. Ежегодный прирост розничных продаж – 15%, и в 2010 г. он достиг 623 млрд юаней. Высокие темпы потребления заложили прочную основу для развития коммерческой недвижимости. Общая площадь предложения высококлассных объектов торговой недвижимости Пекина – 5,3 млн кв.м. Большая часть расположена в традиционных районах - Wangfujing, Xidan, CBD, Lufthansa, Asian Games Village. Ставки по аренде торговой недвижимости были достаточно устойчивыми. Торговая недвижимость оказалась качественным «защитным» активом, особенно в период кризиса 2008 г. При устойчивом экономическом развитии города и постоянном приросте населения Пекину приходится превращаться в мегаполис. Все больше торговых площадей проектируется за пределами центра. С 2011 по 2014 гг. планируется ввести 1,4 млн кв.м торговых центров, из которых 67% появятся на окраинах. Инвесторы, особенно иностранные, с оптимизмом смотрят на торговую недвижимость Пекина, и активно ищут возможности для инвестиций.

Экономическое развитие Пекина

За прошедшие 10 лет ВВП Пекина рос темпами 16%, приблизившись к 1,4 трлн юаней в 2011 г., составив 1/30 от ВВП Китая. Из города были выведены «грязные» производства, и сегодня центром развития становятся финансовый, образовательный и культурный сектор. В 2009 г. на сектор услуг пришлось 76% ВВП города, рост которого заложил крепкий «фундамент» развития офисной и жилой недвижимости. Население Пекина - 20 млн человек, и по-прежнему быстро прирастает (за десятилетие на 3,8% в год). Прирост населения обеспечивается миграцией из других провинций Китая и урбанизацией бывших сельских районов.





За последние годы площадь города увеличилась. Застроенная площадь выросла с 500 кв.км в 2000 г. до более чем 1300 кв.км в 2008 г. Это повлекло превращение сельских пригородов в городские районы, фермеры стали городскими жителями. Доля городского населения Пекина – 85% (2010 г.), что значительно увеличивает спрос на недвижимость.



С 2003 г. город вложил 200 млрд юаней в строительство 12 линий метро, что значительно улучшило ситуацию в общественном транспорте. В то же время такие инфраструктурные инвестиции привели к росту цен на землю, особенно в деловых районах, ставших «двигателем» города. За счет прокладки метро на окраины цена на землю увеличилась и там.

Линии метро

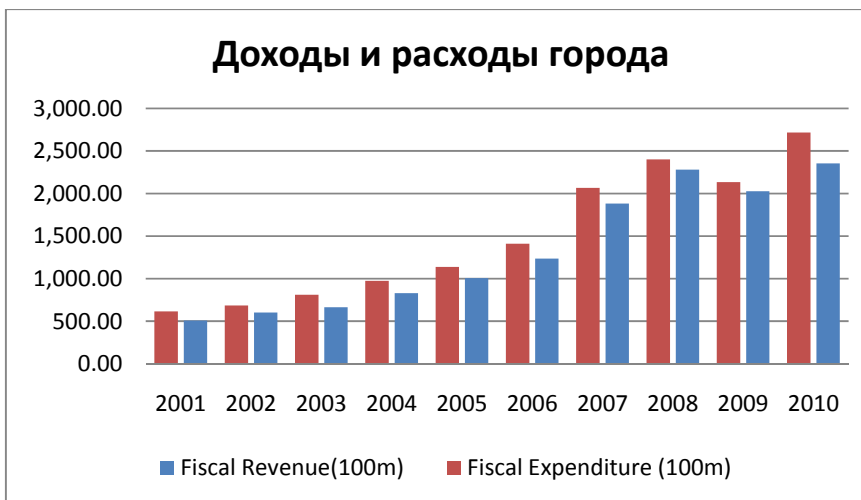


Рост инвестиций в основные фонды рос быстрыми темпами с 2005 г., в рамках подготовки к Олимпиаде. Были построены театр, олимпийские объекты. После Игр инвестиции в инфраструктуру продолжились. Планировалось строительство городов-спутников. К 2010 г. инвестиции в строительство превысили 140 млрд юаней, в основные фонды – 549 млрд юаней.

Развитие и модернизация инфраструктуры способствовало бурному росту развития недвижимости, и в прошлом десятилетии наблюдалась его кульминация. В период с 2001 по 2004 г. инвестиции в недвижимость росли темпами 25% ежегодно. После некоторого спада рост продолжился в 2006-2007 гг. После 2008 г. темпы прироста вышли на показатель 20% в 2009-2010 гг. Мы считаем, что 2011 и 2012 год будут годами сдерживания, однако с 2013 г. рост возобновится.



Доходная часть бюджета за последние годы росла среднегодовыми темпами 19%. В 2010 г. доходы превысили 235 млрд юаней (не включая доходы от продаж земли). Солидная доходная база позволила властям тратить на инфраструктуру, здравоохранение, образование, что привело к более сбалансированному экономическому развитию Пекина.



В целом экономическая ситуация благоприятная. ВВП на душу населения превысил 10 тыс. долл., что равнозначно большим городам Азии в начале 1990-х. Все развитые города Азии – Гонконг, Сингапур, Тайбэй и Сеул – развивались не менее быстро, когда доход на душу населения превысил 10 000 долл. Рынок недвижимости этих городов испытывал большой подъем параллельно развитию в целом.

В краткосрочной перспективе развитие рынка недвижимости Пекина будет ограничиваться рестриктивными мерами. Однако активное управление «пузырями» снизит риск спада или бесконтрольного снижения цен. В долгосрочной перспективе, мы полагаем, что стабильность цен на жилье наконец поможет городу привлекать таланты и высокотехнологичные производства, что будет способствовать нормальному развитию экономики.

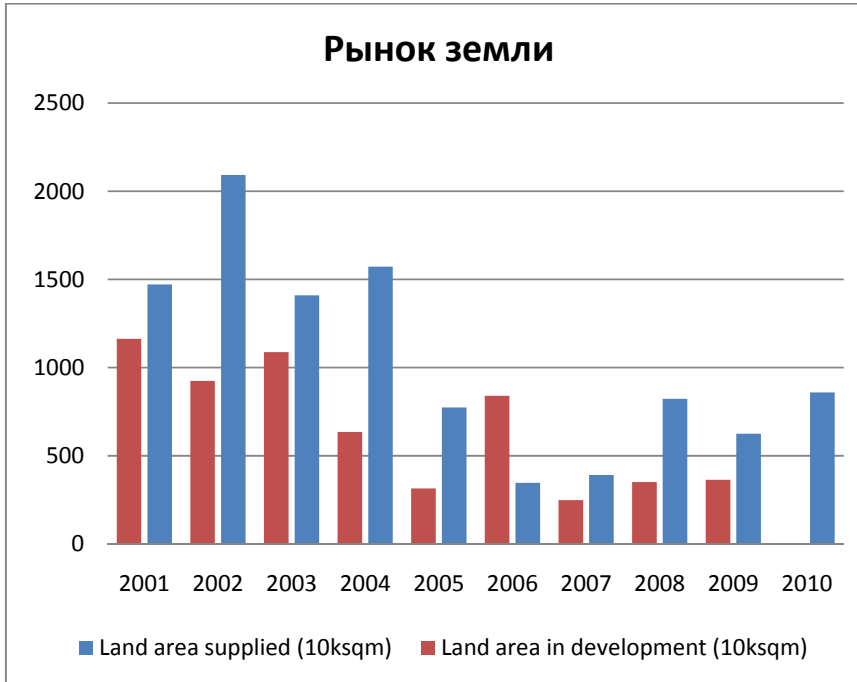
Пекинский рынок жилья

С начала жилищных реформ, предпринятых в 1998 г., рынок недвижимости Пекина развивался быстрыми темпами. На рынке доминирует жилая недвижимость (70% от продаж). До сентября 2004 г. система земельных аукционов работала не в полной мере, однако с введением государственной монополии на земельный рынок предложение земли резко сократилось, что привело к снижению продаж жилья. С другой стороны, спрос на коммерческое жилье быстро рос ввиду территориальных преимуществ города, что привлекло массу мигрантов, и закрепило «рынок продавца». С 2001 по 2010 гг. в Пекине было продано 181 млн кв.м. коммерческого жилья – примерно 730 млн квартир, которых хватило бы для заселения 43% населения города. Однако многие объекты приобретались с инвестиционной целью, и в Пекине по-прежнему остается много семей, которым требуется жилье. При этом в Пекине много и доступного жилья – в частности, компании строят жилье для своих сотрудников. В 2000 г. в Пекине постоянно проживало 11 млн человек, на которых приходилось в среднем по 17 кв. м., или всего 184 млн кв.м жилья. При быстром приросте населения, по самым оптимистичным оценкам дефицит жилья – 100 млн квартир, и он увеличивается на 10 млн квартир ежегодно.





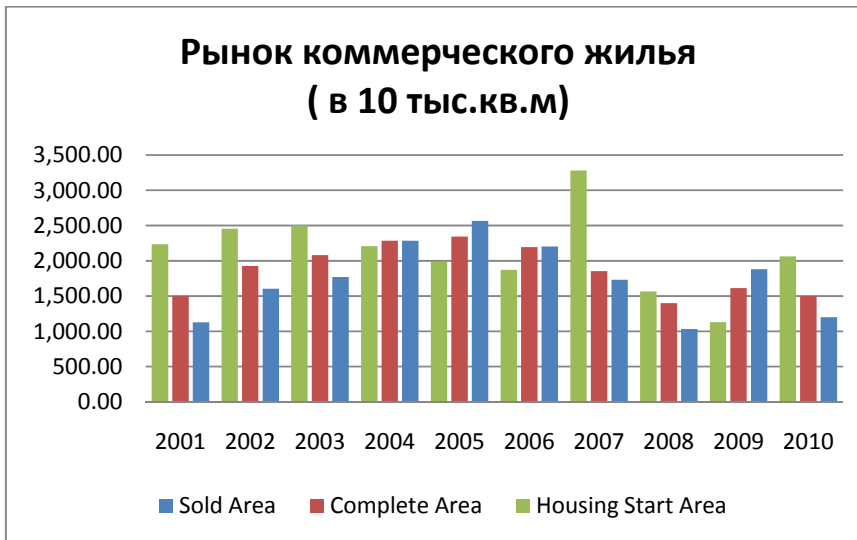
С 2005 г. было резко снижено предложение земли, что продолжалось до 2008 г., пока девелоперы не исчерпали свои резервы. 70% земель, выставленных на торги в период с 2001 по 2010 гг., было продано уже к 2005 г.



На фоне снижения числа сделок с коммерческим жильем с 2005 г. их общая стоимость резко увеличилась (+13% в год), ввиду роста цен до 17 тыс. юаней за 1 кв.м. в 2010 г.



Статистика за последние 10 лет указывает, что пекинские девелоперы освоили 231 млн кв.м площадей, застроили 187 млн кв.м и продали 174 млн кв.м; примерно 39 млн кв.м домов готово к продаже. К 2011 г. площадь общей застройки составила 62,2 млн кв.м – т.е. примерно 620 тыс. квартир будет построено через 3 года, из которых 500 тысяч еще не поступили в продажу.



Политическое давление

Отрасль недвижимости – основной объект регулирования. Правительство поняло, что отрасль требует регулирования во имя стабильности страны и нормализации экономического роста, особенно после динамики 2006-07 и 2009-10 гг. Однако, как известно, доходы местных властей в значительной степени формируются за счет продажи земли. Мы понимаем, что они не хотят резкого снижения цен и хотят поддерживать цены на недвижимость на устойчивом уровне.

Правительство приняло ряд мер. В краткосрочной перспективе, квотирование и ограничение по финансированию окажутся эффективными для сдерживания цен, в долгосрочной – введение налога на имущество и субсидии окажутся более важными мерами прогнозирования этого рынка.

В связи с рестриктивными мерами цены на жилье достигли пика. Цены на «бюджетное» жилье будут снижаться, жилье в центральных частях города – в меньше степени. Не исключено, что цены в целом продолжают рост в течение долгого времени.

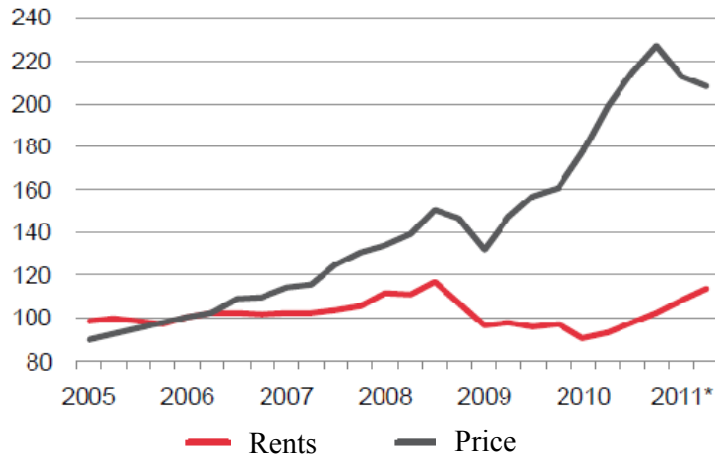
В целом спрос на пекинское жилье огромный. Миллионы мигрантов, местных жителей и инвесторов пристально наблюдают за рынком в надежде приобрести свое жилье в нужное время. Ограничения будут действовать недолго, однако при отсутствии адекватного предложения рынок опять вернется к продавцам, и цены продолжают бурный рост.

В Пекине много возможностей для девелоперов и инвесторов. Цены на землю сдерживаются, и маржа может быть высокой, если цены на недвижимость не упадут резко. К тому же огромные инвестиции города в инфраструктуру будут стимулировать дальнейшее строительство.

Текущее состояние рынка жилья

Во 2 кв. 2011 г. арендные ставки на дорогую недвижимость не снижались. Квотирование покупок побудило людей с покупательной способностью (но исчерпавших квоту) обратить внимание на рынок съемного жилья. По данным DTZ, ставки аренды квартиры превысили 120 юаней за 1 кв.м в месяц. Доля пустующих квартир снизилась с 14,2 до 10,7%. Ставки аренды загородных домов упали до 124 юаней в месяц.

DTZ Residential Index



*2011 年数据截止至第二季。
资料来源: DTZ 戴德梁行研究部

Цены и доля занятых квартир с обслуживанием продолжили рост – до 220 юаней за месяц. Доля пустующих помещений упала с 18,3 до 13,5%. Спрос на такие квартиры среди состоятельных клиентов значительно вырос. Качественные апартаменты под брендом становятся популярными. Старые апартаменты нуждаются в ремонте и модернизации – так, East Gate Plaza и Ascott закрылись на ремонт, чтобы повысить свою конкурентоспособность.

Продажи дорогих квартир ограничивают меры, предпринятые правительством. Рынок становится более рациональным. Во 2 кв. 2011 г. цены на такое жилье упали на 2%, до 42000 юаней за кв.м (6500 долл.). Следует отметить, что объекты, расположенные в центре города, по-прежнему растут в цене ввиду своей уникальности. За прошедший квартал улица East Chang'an заняла первое место по средней цене квартир – 74200 юаней (11,4 тыс. долл.) за кв.м (+8,2%), за ней следуют районы вокруг Lufthansa и «Финансовая улица».

Пекинский рынок офисов

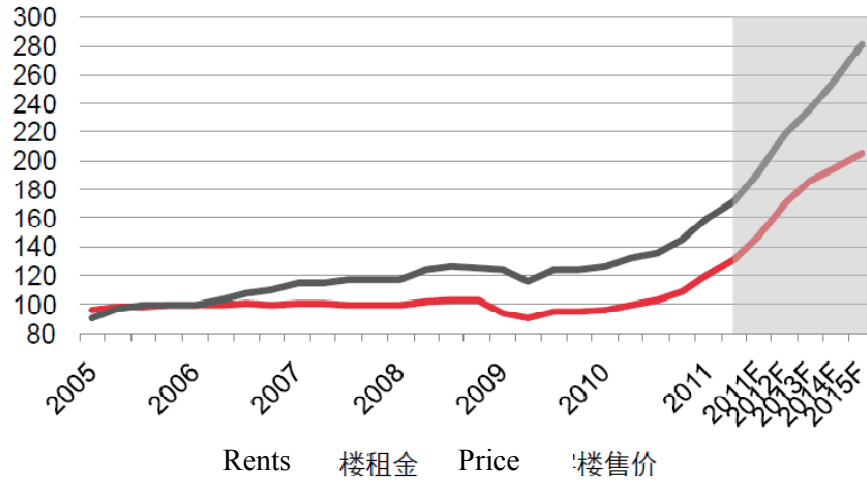
Традиционно пекинские престижные офисные здания располагаются в Центральном деловом районе, на востоке второго транспортного кольца, Zhongguancun, Lufthansa, East Chang'an. Сегодня они перемещаются в районы Wangjing и пригороды (Yizhuang, Haidian и Fengtai). В Центральном деловом районе (CBD) расположено 2,3 млн кв.м., на Финансовой улице – 1 млн., на улице East Chang An – 825 тыс. Пустующих площадей мало, и ставка аренды превышает 240 юаней в месяц за 1 кв.м. В 3 кв. 2011 г. ставки аренды офисов продолжают рост, однако цена офисных помещений будет снижаться. Девелоперы смогут найти способы компенсировать выпадающие доходы.

Район	Площади (кв.м)	Доля незанятых помещений (%)	Арендные ставки (RMB/кв.м/мес.)	Изменение арендных ставок (%)
CBD	2,307,473	9.63	216.58	8.13
East 2nd Ring	360,465	9.18	204.78	10.59
East Changan Avenue	825,106	5.97	197.78	14.61
Financial Street	1,011,548	1.49	241.67	7.03
Lufthansa	609,525	4.86	194.5	10.99
Zhongguancun	756,723	0.94	164.93	13.18
Others	667,431			
Sum	6,538,271	6.19	204.96	9.4

По данным DTZ ставки на офисы класса А были стабильны с 2005 г. ввиду недостаточного предложения новых офисных площадей. Данная тенденция изменилась с 3 квартала 2010 г. по мере роста госпредприятий и финансового сектора. Мы считаем, что по причине ограниченного предложения новых площадей арендные ставки будут расти на протяжении нескольких последующих лет.

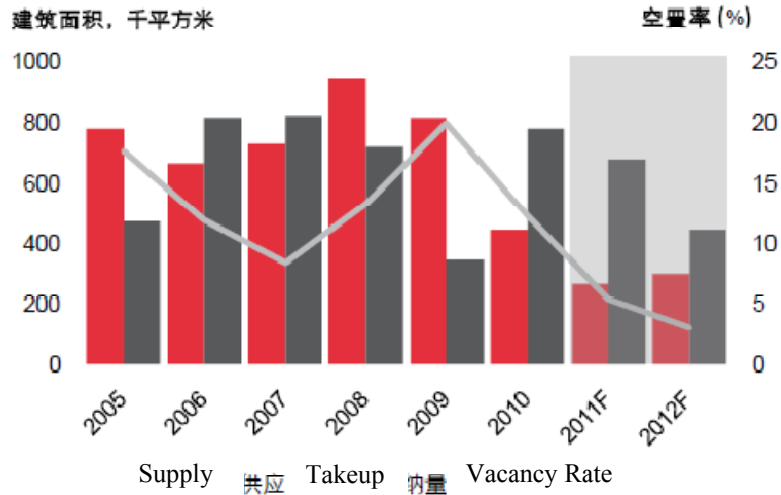
Рост цен на офисы привел к снижению ренты с 5,5 до 4,5%, что даже превышало прирост арендных ставок.

DTZ Office Index



资料来源: DTZ 戴德梁行研究部

Спрос и предложение на офисы класса А и доля свободных помещений



资料来源: DTZ 戴德梁行研究部

Текущие тенденции на рынке офисов

Во 2 кв. 2011 г. новые офисные здания сданы не были. Совокупный спрос остался на высоком уровне, особенно со стороны местных компаний, банков, финансовых фирм.

	2010 Season2	2010 Season3	2010 Season4	2011 Season1	2011 Season2
Takeups(GFA sqm)	107,732	231,530	332,031	190,879	275,363
Vacancy(GFA sqm)	403,516	442,234	444,733	306,648	222,163
Vacancy rate(%)	20.29	20.55	19.72	13.29	9.63
New supply(GFA sqm)	0	265,015	440,904	52,794	52,794
Rents of prime space (GFA Yuan/sqm/month)	224.33	229.93	253.34	279.72	302.45
Return(%)	5.55	5.55	5.50	5.45	5.55

Ставки на офисы класса А выросли до 205 юаней за кв.м в месяц. Доля пустующих помещений сократилась до 6,2% в связи с высоким спросом и ограниченным предложением. По сравнению с предыдущим кварталом было арендовано меньше площадей, однако не ниже 195 тыс.кв.м. Арендаторы съезжают из дорогих офисов по причине роста ставок.

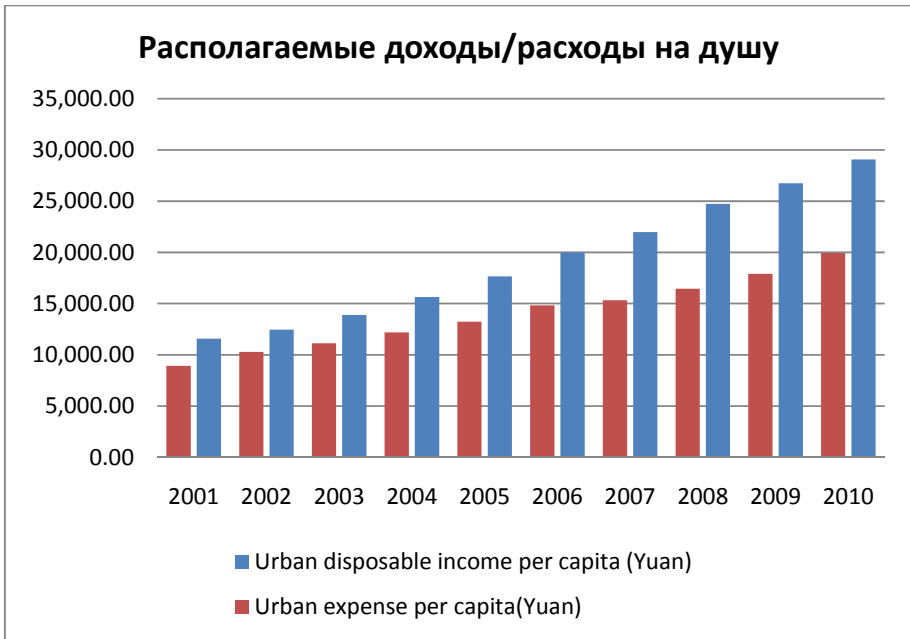
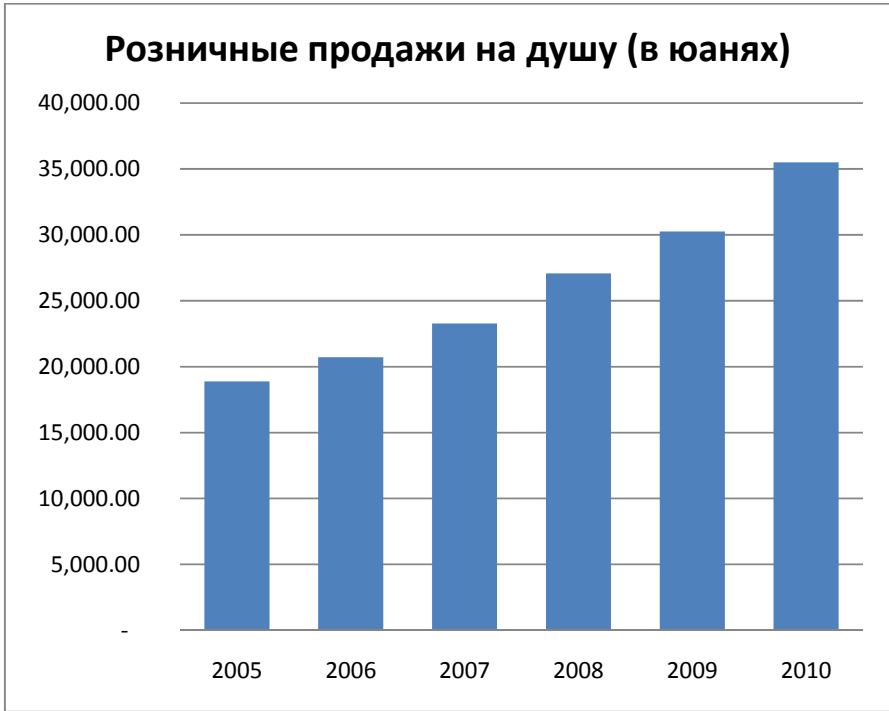
Арендаторы максимально подняли ставки на Финансовой улице – на 7%, до 242 юаня. В Центральном деловом районе ставки выросли до 217 юаней. Большие площади по-прежнему доступны на Jianguomen и East Chang'An Avenue, что привлекло большое количество арендаторов.

В целом стоимость офиса класса А выросла за квартал на 7,5% до 43,9 тыс. юаней за кв.м. Доля пустующих помещений останется на низком уровне продолжительное время ввиду недостатка новых офисов. Мы считаем, что ставки будут расти и в 3 квартале.

Рынок торговой недвижимости Пекина

Пекин – центр потребления. Розничные продажи выросли до 630 млрд юаней (+15% в год). Средние расходы на покупки на душу населения достигли 35 тыс. юаней, что втрое больше средней по стране. Правительство стимулирует потребление для повышения его доли в ВВП. При большем располагаемом доходе потребители переходят на следующие уровни – модная одежда, услуги. Международные бренды также популярны в Китае (D&G, H&M). Эти компании очень избирательны в отношении качества торговых центров, поэтому такие центры являются успешными - Joy City, Wanda Plaza, CapitaMalls.





Большая часть торговых центров открыта в традиционных районах. Открытие новых торговых центров в Zhongguancun и Wangjijng демонстрирует потенциал развития торговой недвижимости.

Region	Total Stock (sqm)	New Supply (sqm)	Rents (RMB/sqm/month)
Asia Game Village	121,000	0	250-750
CBD	431,000	0	1,200-2,000
Changyangmen	165,000	0	500-800
Lufthansa	226,000	0	800-1,200
Sanlitun	208,800	0	800-1,200
Wangfujing	420,000	0	1,200-3,000
Wangjing	419,000	0	400-700
Xidan	110,000	0	1,200-2,000
Zhongguancun	553,000	0	400-700
Others	2,604,600	0	
Sum	5,258,400	0	

Быстрое развитие экономики города и рост населения город превращается в мегаполис. Большинство торговых площадей планируются на окраинах. Дорогие бренды развивают бизнес в центральных районах, а бренды среднего сегмента – на окраинах.

Текущие тенденции на рынке торговой недвижимости

За первые 2 месяца 2011 г. розничные продажи в Пекине выросли на 10,3% до 107 млрд юаней. Недавние меры по ограничению приобретения автомобилей стало главным фактором замедления темпов роста. При этом продажи одежды выросли на 26%, что в свою очередь поддерживает развитие торговых площадей.

	2010 Season2	2010 Season3	2010 Season4	2011 Season1	2011 Season2
Takeups(GFA sqm)	205,054	346,960	671,268	150,308	295,476
Vacancy(GFA sqm)	1,071,202	1,177,296	1,142,988	1,050,680	946,512
Vacancy rate(%)	23	24	22	20	18
New supply(GFA sqm)	322,600	570,600	860,600	93,000	93,000
Rents of prime space (GFA Yuan/sqm/month)	858	858	858	860	860

Во 2 кв. 2011 г. новых торговых центров открыто не было. Ставки на первых этажах популярных торговых центров выросли на 1,5% до 739 юаней за кв. м. в месяц. Доля арендованных помещений выросла на 1,8 пп до 89% на фоне бурного роста розничного бизнеса. На «Финансовой улице» этот показатель вырос на 1 пп (86%), в Центральном деловом районе – на 6,4 пп (82%) и на 1 пп (97%) в Wangfujing.

The Living Mal – один из первых пригородных торговых центров, принадлежащих CR Land общей площадью 200 тыс.кв.м. В нем находятся магазины, рестораны, развлечения, помещения для занятий спортом, детский сад, образовательный центр и пр. Первая фаза проекта (65 тыс.кв.м) завершится в 3 квартале 2011 г.

В 3 кв. 2011 г. планируется завершение 5 проектов общей площадью 268 тыс.кв.м, в т.ч. Sunshine Fenzhongs Plaza на юге, Tunsanli, Shimaо Gongsan в районе Sanlitun.

New Shopping Malls	
Landao Tongzhou	Tongzhou
Novo Concept	Changyang
Taohuixintian	Wangfujing
CapitaMall	
Taiyanggong	Taiyanggong
Jusco Fengtai	Fengtai
Joy City Andingmen	Andingmen
K11	Ciqikou
Guosheng Shopping Mall	East 2 nd Ring
Sunshine Fenzhongsі	Fenzhougsi
Tun Sanli	Sanlitun
Shimaо Gongsan	Sanlitun
CR Wucai City	Shangdi

Инвесторы в пекинскую недвижимость

Инвестиции в жилую недвижимость ограничиваются государством, которое рассчитывает, что его меры приведут к снижению цен. Местным семьям не разрешается покупать третий объект недвижимости, а не местным – второй.

Девелоперы пессимистично настроены по отношению к рынку, особенно в свете ужесточения денежно-кредитной политики со стороны центрального банка. Девелоперам приходится искать альтернативные каналы финансирования – «бриджевые» займы, трасты, совместные операции и пр., поскольку банки неохотно выдают им кредиты. По совместным проектам могут появиться хорошие возможности, однако большинство из них расположены в пригородах.

Госпредприятия по-прежнему являются основными инвесторами. Большой спрос со стороны самих госпредприятий и большие средства делают их наиболее сильными покупателями. К тому же многие трасы и фонды недвижимости получали финансирование со стороны госкомпаний. В будущем их место займут страховые компании, что будет обеспечено за счет более низкой плановой доходности и большого капитала.

В то же время зарубежные инвесторы заняты активным поиском сделок в Пекине, концентрируясь в первую очередь на первоклассных объектах, и в т.ч. на объектах с повышенной добавленной стоимостью. Однако им сложно конкурировать с местными инвесторами по капиталу и в отношении регулирования.

Последние совместные сделки:

Project	Region	Buyer	Seller	Area	Price (Yuan/sqm)
Fifth Square	East 2 nd Ring	Minmetals	Harvest Capital	87,000	51,800
Mapletree Office	CBD	HNA	Mapletree	33,000	38,000
Jinhui Center	Fengtai	Zhongle		33,000	8,500
Xihuan Square	Xicheng	HongKong buyer		22,000	27,000
Changan Avenue 88	West Changan	PICC			

Во 2 кв. 2011 г. состоялись 24 сделки объемом выше 10 млн долл. по приобретению земли. В ближайшее время пекинское правительство выставит на аукцион дополнительные земли. Во 2 кв. совместных сделок не было. Инвесторы оптимистично смотрят на рынок офисной и торговой недвижимости, однако в условиях ограниченного предложения существующие владельцы просят более высокую цену, что создает определенное напряжение на рынке.

Выводы и прогнозы

Мы считаем, что экономика Пекина продолжит быстрое развитие, особенно сфера услуг, что даст дальнейший толчок развитию рынка недвижимости.

В краткосрочной перспективе рестриктивные меры будут очень негативно влиять на цены. Однако следует понимать структуру рынка: цены «бюджетное» жилье, расположенное на окраинах, будут падать больше ввиду большого предложения, а цены в пределах пятого кольца падать не будут. Дефицит качественного жилья будет притягивать элиту со всей страны и инвесторов. Качество станет более важным фактором, чем цена.

Офисы и торговая недвижимость являются достаточно безопасным вложением. Капиталы устремляются в высокочеловеческие объекты. Пустующие помещения быстро занимаются процветающими финансовыми и торговыми компаниями, и арендные ставки растут быстрыми темпами. Мы считаем, что недвижимость класса А в престижных районах останется привлекательной, в то время как новые офисы в восточной части центрального делового района и Lize выйдут на рынок через несколько лет.

Рынок торговой недвижимости будет расширяться за счет пригородов (Wangjing, Huilongguan, Daxing и Fangshan). Десятки тысяч людей хотят иметь удобные и качественные торговые центры. Обычно проекты реализуются за 2-5 лет, поэтому интерес к ним будет лишь со стороны долгосрочных инвесторов с профессиональной командой.

DISCLAIMER

The recommendations of My Decker Capital are based on information obtained from, or are based upon public information sources that we consider to be reliable but for the completeness and accuracy of which we assume no liability. All estimates and opinions included in the report represent the independent judgment of the analysts as of the date of the issue. We reserve the right to modify the views expressed herein at any time without notice. Moreover, we reserve the right not to update this information or to discontinue it altogether without notice.

This analysis is for information purposes only and (i) does not constitute or form part of any offer for sale or subscription of or solicitation of any offer to buy or subscribe for any financial, money market or investment instrument or any security, (ii) is neither intended as such an offer for sale or subscription of or solicitation of an offer to buy or subscribe for any financial, money market or investment instrument or any security nor (iii) as an advertisement thereof. The investment possibilities discussed in this report may not be suitable for certain investors depending on their specific investment objectives and time horizon or in the context of their overall financial situation. The investments discussed may fluctuate in price or value. Investors may get back less than they invested. Changes in rates of exchange may have an adverse effect on the value of investments. Furthermore, past performance is not necessarily indicative of future results. In particular, the risks associated with an investment in the financial, money market or investment instrument or securities of any type.

This information is given without any warranty on an "as is" basis and should not be regarded as a substitute for obtaining individual advice. In particular, none of the materials is provided herein are presented with a view to inviting, inducing or encouraging any person to make any kind of investment decision. Investors must make their own determination of the appropriateness of an investment in any instruments referred to herein based on the merits and risks involved, their own investment strategy and their legal, fiscal and financial position. As this document does not qualify as an investment recommendation or as a direct investment recommendation, neither this document nor any part of it shall form the basis of, or be relied on in connection with or act as an inducement to enter into, any contract or commitment whatsoever. Securities or other investments referred to in the materials may not be suitable for you and you should not make any kind of investment decision in relation to them without first obtaining independent investment advice from a person authorized to give it.

My Decker Capital and its affiliates, nor any of their respective directors, officers or employees nor any other person accepts any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this document or its contents or otherwise arising in connection therewith.

This analysis is being distributed by electronic distribution methods to professional investors, who are expected to make their own investment decisions without undue reliance on this publication, and the contents herein may not be redistributed, reproduced or published in whole or in part for any purpose without permission.

Important Information for Hong Kong Residents

No regulatory authority, including the SFC (Securities and Futures Commission), in Hong Kong has reviewed the contents herein. Hong Kong residents should obtain independent professional advice from a licensed professional.

Important Information for People's Republic of China Residents

No regulatory authority in the People's Republic of China (PRC) has reviewed the contents herein. PRC residents should obtain independent professional advice from a licensed professional.

Important Information for Russian Federation Residents

No regulatory authority in the Russian Federation has reviewed the contents herein. Russian Federation residents should obtain independent professional advice from a licensed professional.

关于沃银德克资本

沃银德克资本是一家致力于在中国发展的投资银行和股权投资基金。公司于 2007 年成立，2008 年 7 月总部由纽约迁到北京。公司业务包括：投资咨询，基金管理，行业分析和资本市场。公司的股东主要是来自美国与俄罗斯的投资人。主要团队成员具有多年的投资银行和基金管理经验并精通中英双语。服务的客户包括中国境内外的中型公司，机构和个人投资者。专注的领域有：房地产，消费品和零售连锁等行业。

沃银德克资本旗下拥有私募股权投资基金，投资的领域包括零售连锁，消费品和商业房地产等行业。基金成功完成的案例包括对中国零售连锁行业领先企业：北京新合作连锁超市有限公司 4000 万美元的投资。沃银德克资本旗下的天津沃银德克私募股权基金是人民币基金，专注投资于中国的城镇化和房地产项目。沃银德克资本的专业团队愿与需要资金的有发展眼光的，管理能力强的中国企业家精诚合作，携手达成最佳成果。

About My Decker Capital

My Decker Capital is a China focused investment banking and asset management company. The company was established in 2007 and moved its headquarter from New York to Beijing in July 2008. The company's business includes: Advisory, Asset Management, Research and Capital Market. My Decker Capital's main shareholders are from the United States and Russia and its professional team members are bilingual with extensive investment or corporate finance experience. My Decker Capital's clients include mid to large Chinese and International companies and professional investors. Its focused sectors are Real Estate, Consumer Products and Retail.

My Decker Capital manages its own private equity fund focused on investing in retail and consumer products industries. It successfully completed \$40 million investment into a leading Chinese retail chain: Beijing New Cooperation Supermarket Chain. Tianjin My Decker Capital Fund, a RMB Fund, intends to benefit from the China urbanization process and is interested in investing in real estate projects. My Decker Capital's professional team would like to work with Chinese entrepreneurs with advanced management skills and clear vision together and deliver superior returns for investors.

公司地址和联系人：

联系人：郑宁小姐

北京市东方广场西三楼 1003 室

电话：8610 8518 1239

传真：8610 8518 1241

邮箱：jenny.zheng@mydeckercapital.com

Company Address and Contact Person:

Contact Person: Ms. Jenny Zheng

Beijing Oriental Plaza W3 Suite 1003

Phone: 8610 8518 1239

Fax: 8610 8518 1341

Email: jenny.zheng@mydeckercapital.com