

MARKETBEAT

RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q2 2014



**CUSHMAN &
WAKEFIELD®**

CONTENTS



MACRO REVIEW

МАКРОЭКОНОМИКА



CAPITAL MARKETS

РЫНКИ КАПИТАЛА



RETAIL

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



OFFICES

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



WAREHOUSE

СКЛАДЫ

iCushman [RU]/[EN]



THE ONLY COMMERCIAL REAL ESTATE APP IN RUSSIA
ЕДИНСТВЕННОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Version 3.1 Update



Available on the
App Store

Available in Appstore



ANDROID APP ON
Google play

Available for Android

OUTLOOK

Q2 2014 continued to be a challenging period for business in Moscow as a result of a combination of events including targeted sanctions, the continuing conflict in Ukraine and further unrest in Syria. Given these factors it was generally accepted that negative expectations had become common place by the summer of 2014. Companies have frequently postponed decisions and this has resulted in significantly reduced business activity in both the leasing and investment markets.

Despite this negative sentiment, construction activity is close to record levels due to a peak in the development cycle (which is still out of phase with macro trends). All these factors were highly anticipated so our basic outlook for most of the indicators remains unchanged.

Now, most players have accepted the “new norm” and have adjusted their business plans to adopt a stagnation scenario. We expect that Q3 will bring some light to the leasing market. Increased office supply in Moscow and a substantial pipeline will create a window of opportunity for office tenants to sign new leases with more favorable terms.

Investment activity will remain low until Q4 when we expect an increase in transaction volumes reflecting the process of “deoffshorization”.

Exchange rate volatility has created significant uncertainty for market players and we believe that this will remain a serious concern for all business until the end of the year.

A slowdown in the consumer market has become apparent, although this is still in the green zone by a tiny margin. Usually summer is a quiet period for retailers and a lot will depend on end of August sales. We believe that retailers will face overall a zero growth rate this year, coupled with increasing competition.

Overall we expect that major real estate market indicators in Q3 will be in the red zone, although the market itself will start building momentum for recovery.

ПРОГНОЗ

Второй квартал не на шутку напугал участников рынка. Санкции, конфликт на Украине, события в Сирии привели к тому, что негативные ожидания сменили неопределенность, царившую до этого. Компании по-прежнему откладывают принятие решений относительно операций с недвижимостью.

Несмотря на негативные настроения, строительная активность близка к историческому максимуму. Причиной этого парадокса является девелоперский цикл, который в нашей стране пока находится в противофазе с экономическими тенденциями. Все эти события были ожидаемы еще в прошлом квартале, поэтому мы лишь незначительно корректируем базовые прогнозные индикаторы в сторону снижения.

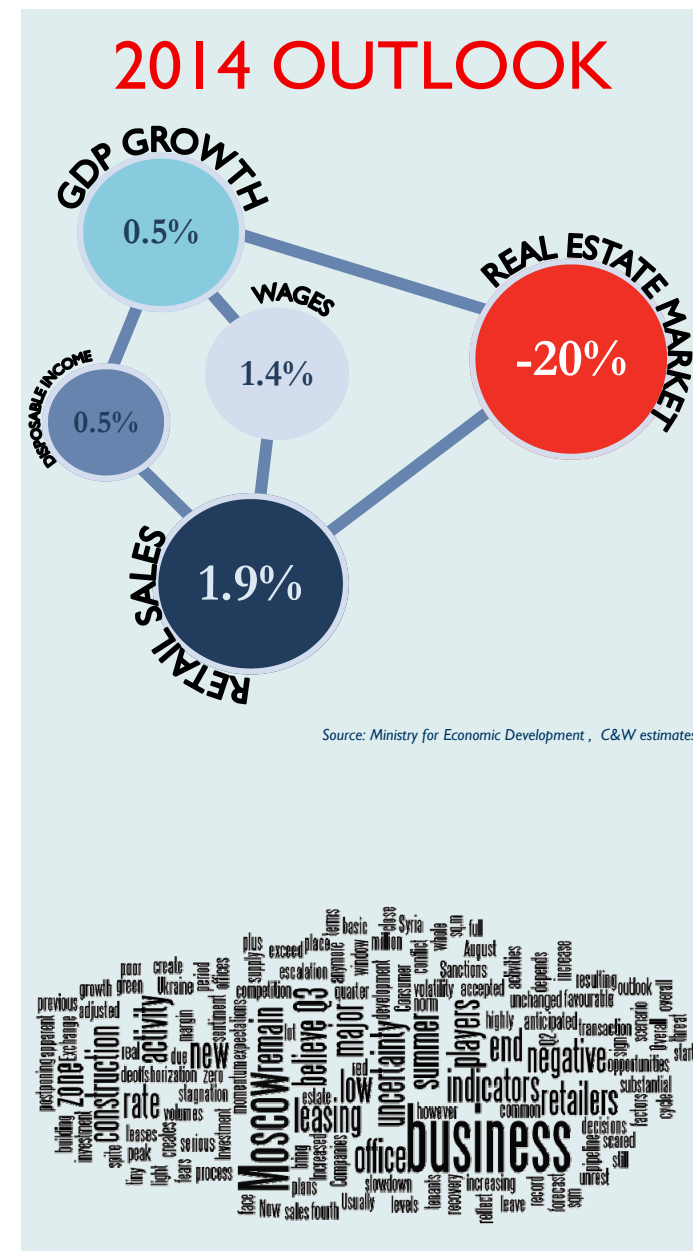
Сегодня большинство участников рынка уже свыклось с новой ситуацией, адаптировав бизнес-планы и финансовые модели к новой реальности. В третьем квартале мы увидим «немного света в конце туннеля». Взрывной рост предложения приведет к некоторой коррекции арендных ставок, и для арендаторов появится окно возможностей для заключения договоров по более благоприятным условиям. Это немного оживит рынок и реализует отложенный спрос.

Инвестиционная деятельность активизируется не ранее 4 квартала, когда «деофшоризация» начнет ощущаться в полном масштабе.

Волатильность валютного курса остается серьезной угрозой для рынка недвижимости. Пока непонятно, на каком уровне закрепится рубль.

Замедление роста потребительского рынка очевидно, однако масштаб пока непредсказуем, так как летом традиционно отмечается сезонный спад. Продажи конца августа — начала сентября покажут реальную картину. Мы полагаем, что в массе ритейлеры и ТЦ в этом году не увидят роста продаж в реальном исчислении.

В целом мы ожидаем ухудшения индикаторов в третьем квартале, однако именно в этот период рынок начнет формировать предпосылки для восстановления.



MACRO REVIEW

Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q2 2014

INDICATOR

GDP FORECAST 2014 | ПРОГНОЗ ВВП 2014

CPI 2014 | ИНФЛЯЦИЯ 2014

OIL PRICE USD/BARREL | ЦЕНА НЕФТИ ДОЛЛ/БАРЕЛЬ

RUR/USD EXCHANGE RATE 2014 AVG | КУРС ДОЛЛАРА СРЕДНЕГОДОВОЙ 2014

RETAIL TRADE TURNOVER | ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

UNEMPLOYMENT | БЕЗРАБОТИЦА

2014	Change from prev.	2015
0.5%	↓	2%
6.7%	↑	5.1%
107.5	→	-
37	→	-
1.9%	→	2.1%
6.2%	→	6.3

SUMMARY

The Russian economy slowed considerably back in H2 2013. In 2014, it is expected that GDP growth will be even lower. GDP growth outlook was downgraded a few times to a modest 0.5% in the latest release from Ministry of Economic Trade and Development.

Inflation is increasing, however, in Q3 it will slow down a little bit. The scale and consequences of economic sanctions are still unclear, but a slowdown in business activity has become apparent.

The longer term outlook is improving - growth is expected to be approximately 2% in coming years.

Unemployment is still low and is going to stay below 7% in the coming years.

The retail trade turnover growth rate still exceeds economic growth, so the consumer market remains a top priority for business.

КРАТКИЙ ОБЗОР

Рост российской экономики сильно замедлился еще во второй половине 2013 г. В 2014 г. снижение продолжилось и после нескольких пересмотров, в последнем прогнозе Минэкономразвития ожидает темпы роста ВВП на уровне 0,5%.

Прогнозы по инфляции также пересмотрены, но на этот раз в большую сторону—до 6,7%.

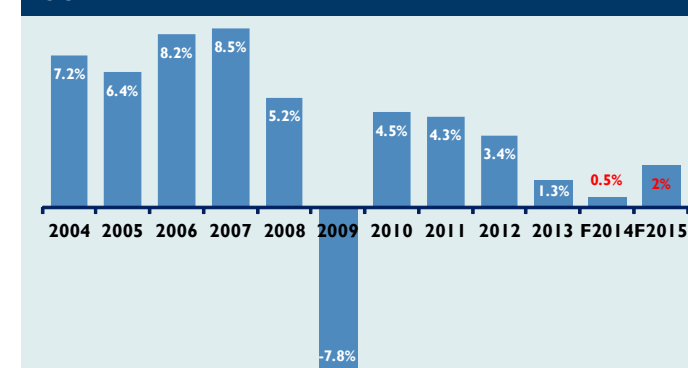
Окончательный масштаб и последствия экономических санкций все еще не ясны, однако снижение деловой активности уже стало свершившимся фактом.

В среднесрочной перспективе ожидается некоторое оживление экономики. Темпы роста ВВП восстановятся до 2%.

Уровень безработицы остается низким и даже в среднесрочной перспективе не превысит 7%.

Темпы роста оборота розничной торговли превышают темпы экономического роста. Поэтому потребительский рынок остается одним из наиболее перспективных для бизнеса.

GDP GROWTH РОСТ ВВП



Source: Ministry for Economic Development

RETAIL TRADE TURNOVER DYNAMICS ДИНАМИКА ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ



Source: Ministry for Economic Development

CONSUMER CREDITS

Currently, total consumer debt in Russia is approximately 15% of GDP — dramatically below European levels (60% - 110%). However, mortgage penetration in Russia is significantly lower than in the EU.

The majority of issued credits are short term consumer loans at a rate of more than 20%. In many cases, credits are being issued at points of sale.

As of June 2014, the average household debt is approximately \$5700 per household and average monthly interest and principal payments reached \$240 — about 25% of monthly income.

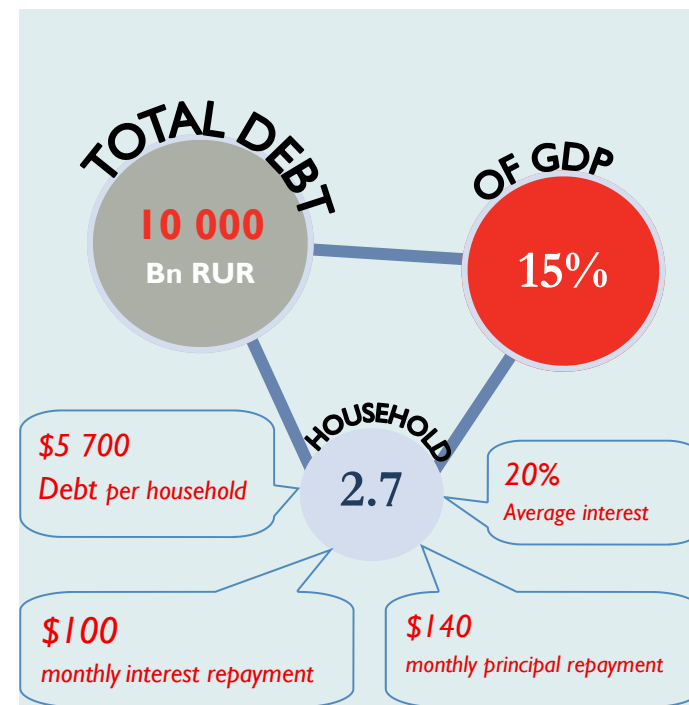
We expect that in H2 2014 consumer credits will grow at a rate of about 2%. This will not be sufficient to cover service payments and consumer credits this year will not facilitate retail sales.

КРЕДИТОВАНИЕ

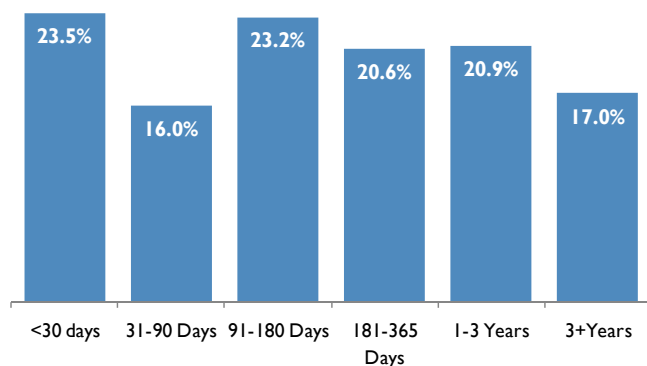
Объемы потребительского кредитования к лету 2014 г. в России достигли 15% от ВВП. Это все еще значительно ниже европейского уровня, где этот показатель составляет от 60 до 110%. Однако, следует помнить, что доля ипотечных кредитов в общем объеме задолженности не превышает 25%. Большая часть выданных кредитов — краткосрочные займы по ставке более 20% годовых.

По состоянию на июнь 2014 г. средняя задолженность домохозяйства составляла \$5 700, а средние платежи по выплатам процентов и кредитов — около \$240, четверть от месячного дохода домохозяйства.

Мы ожидаем, что во втором полугодии темпы роста задолженности сохранятся на уровне около 2% в месяц. Этого будет достаточно для обслуживания текущих обязательств, однако не будет стимулировать спрос на потребительские товары.

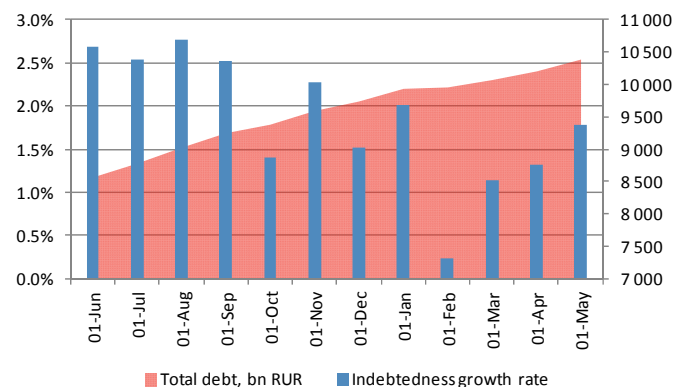


CONSUMER CREDITS AVERAGE INTEREST RATE
СРЕДНИЕ СТАВКИ ПО КРЕДИТАМ ФИЗ.ЛИЦ



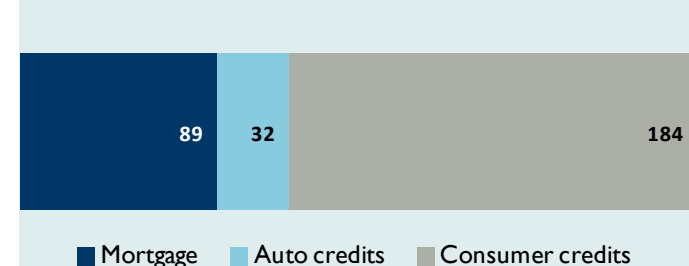
Source: Central Bank of Russia

INDEBTEDNESS GROWTH, BN RUR
РОСТ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ФИЗ.ЛИЦ, МЛРД РУБ



Source: Central Bank of Russia

STRUCTURE OF DEBT, BN USD
СТРУКТУРА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ФИЗ.ЛИЦ, МЛРД ДОЛЛ.



Source: Central Bank of Russia, C&W estimates

Source: Ministry for Economic Development, Rosstat, Uralsib Capital, Renaissance Capital

CAPITAL MARKETS

Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q2 2014

EXPECTED TOTAL INVESTMENTS, 2014, US\$ | ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, 2014, ДОЛЛ. США

ACTUAL INVESTMENT VOLUMES, H1 2014, US\$ | ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, I ПОЛУГОДИЕ, ДОЛЛ. США

PRIME CAPITALIZATION RATES | СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

OFFICES | ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

SHOPPING CENTERS | ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

WAREHOUSES | СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

SUMMARY

In H1 2014, total commercial real estate investment volumes reached US\$ 2.4 bn. In Q2 2014, the total investment volume was US\$ 273 mn. This is more than 4 times lower than in the same period in 2013. Similar volumes were achieved in H1 2007.

Our current 2014 forecast remains unchanged: US\$ 5.0 bn by the end of the year.

The global macroeconomic situation and political risks continue to affect investment activities. If political unrest will escalate, the forecast may be downgraded in Q3.

We increased capitalization rates 0.25 pp for offices and prime retail properties in Q1 2014. In Q2 2014, we increased capitalization rate 0.25 pp for warehouse properties. This revision reflects a 0.5 pp key rate increase by the CBR.

КРАТКИЙ ОБЗОР

В первом полугодии 2014 г. суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 2,4 млрд долл. США (273 млн долл. США во II кв. 2014 г., что более чем в 4 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года). Аналогичная невысокая инвестиционная активность имела место в первом полугодии 2007 г.

Наш текущий прогноз остаётся неизменным - 5,0 млрд долл. США к концу 2014 г.

Макроэкономический и политический фон продолжают оказывать негативное влияние на инвестиционную активность. В настоящее время мы не пересматриваем прогноз на 2014 г. в сторону понижения, но можем сделать это в III кв. 2014 г.

В I кв. 2014 г. мы повысили на 0,25 п.п. оценку ставок капитализации для офисных и торговых помещений и повышаем на 0,25 п.п. оценку ставки для складских объектов во II кв. Пересмотр связан с увеличением на 0,5 п.п. ключевой ставки ЦБР и сохраняющимися рисками.

5.0 bn

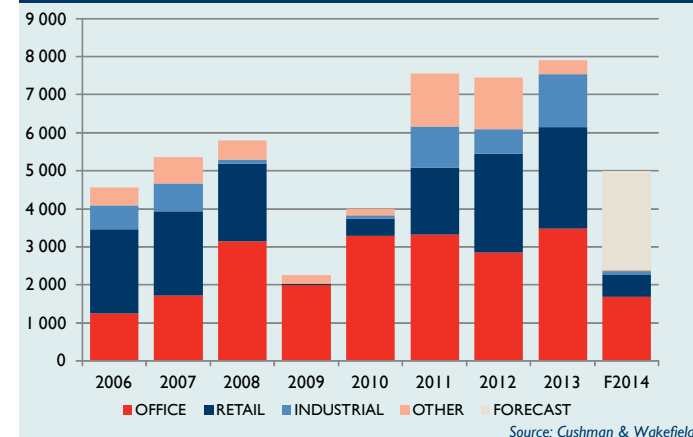
2.4 bn

8.75 %

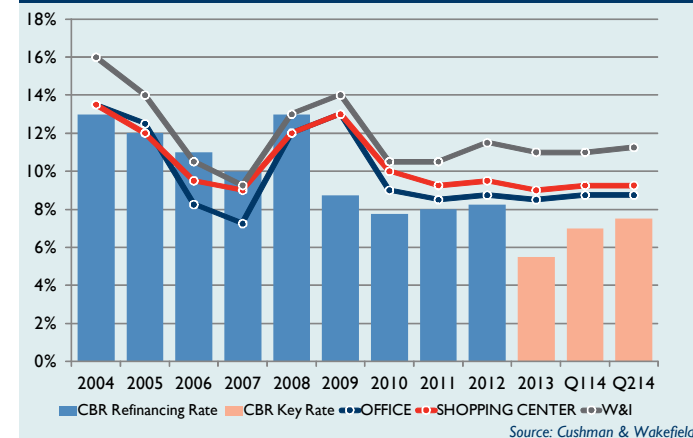
9.25 %

11.25 %

TOTAL INVESTMENTS BY SECTOR
ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ



MOSCOW PRIME CAPITALIZATION RATES
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ «ПРАЙМ» В МОСКВЕ



STRUCTURE

Investments are more than ever concentrated in Moscow. Capital city investment deals make up more than 90% of total volume at US\$ 2.2 bn. In the H1 2014, the share of offices in the total volume was 70% at US\$ 1.7 bn. As expected, foreign investments are less than 12% - US\$ 286 mn in H1 2014.

We expect that Q3 will also be rather slow in the investment market, reflecting both negative sentiment and a summer slowdown in business activity. However, expected pickup in the leasing market in Q3 will bring investment market activity in Q4.

We also expect investment market recovery in 2015 back to US\$ 6.5-7.0 bn.

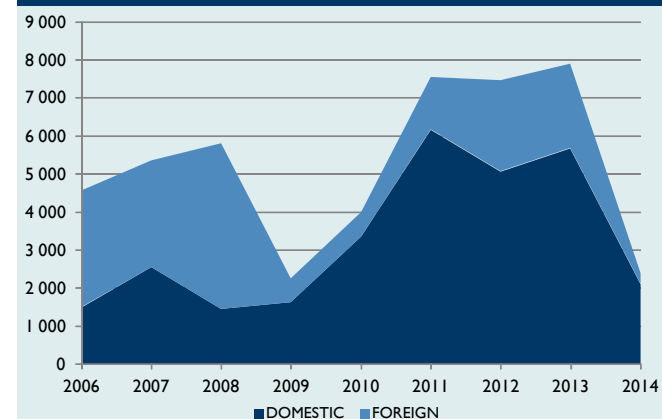
СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

По результатам первого полугодия 2014 г. остаётся неизменной ситуация, при которой подавляющий объём сделок сконцентрирован на рынке Москвы (2,2 млрд долл. США). По-прежнему, львиную долю составили инвестиции в офисную недвижимость. По итогам первого полугодия они составили 1,7 млрд долл. США (70% от общего объёма). Объём иностранных инвестиций в первом полугодии составил 286 млн долл. США (12% от общего объёма).

Мы ожидаем, что в III кв. 2014 г. из-за негативных ожиданий и летнего затишья деловой активности ситуация не изменится. Однако ждём некоторого оживления в IV квартале.

Также мы прогнозируем определённое восстановление рынка и объём инвестиций в 2015 г. на уровне 6,5-7,0 млрд долл. США.

RUSSIAN INVESTMENT MARKET ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК РОССИИ

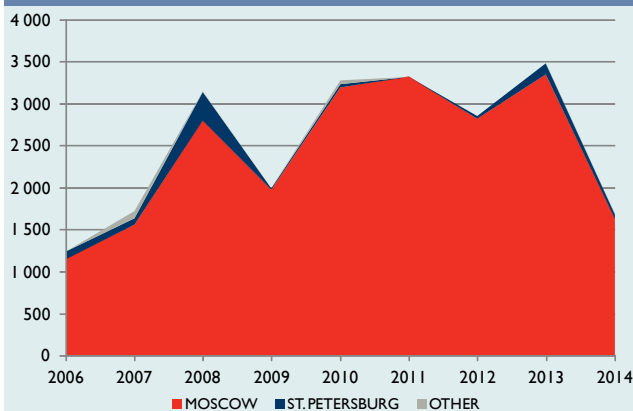


Source: Cushman & Wakefield

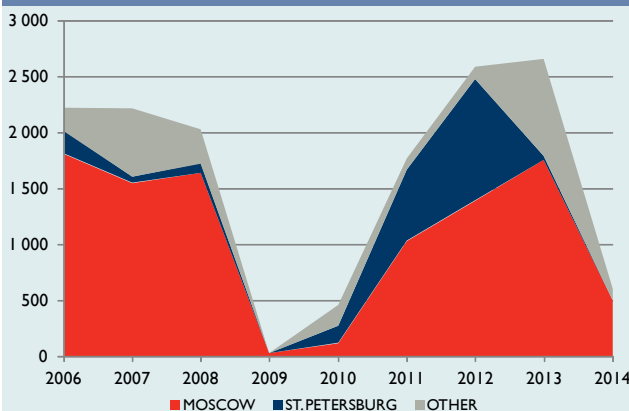


INVESTMENT VOLUMES GEOGRAPHY, US\$ MN | ГЕОГРАФИЯ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США

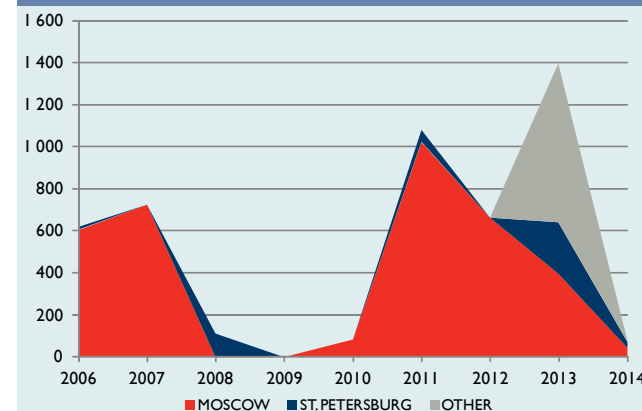
OFFICE | ОФИСЫ



RETAIL | ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ



WAREHOUSES | СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ



Source: Cushman & Wakefield

RETAIL

MOSCOW/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q2 2014



VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ (prime shopping centers, Moscow) / (действующие прайм ТЦ, Москва)	3.3%
PRIME RENTAL RATE INDICATOR / ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНЫХ СТАВОК (prime shopping center retail gallery, Moscow) / (галереи в прайм ТЦ, Москва)	US\$ 4.000
TOTAL QUALITY STOCK, RUSSIA ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В РОССИИ	16.86 mn sq m 526 quality projects*

SUMMARY

Despite the economic slow-down consumer spending in Russia remains resilient. The retail turnover growth for 2014 is forecast at 1.9%.

Retailer demand has remained relatively strong in Russia with existing retailers looking to expand and experiment with new format types. New retailers in Russia include Prenatal, Derimod, Shake&Shack, Max Brenner, and others.

On the whole, the volume of new construction for Russian retail space is high. 18 new shopping centers with a total GLA of 683 thousand sq m opened in Russia in H1 2014. New shopping malls debuted in 12 Russian cities.

In 2014, currency volatility complicated long-term contract negotiations, which are commonly denominated in foreign currency and paid in Russian rubles. Moscow rental rates have remained stable while in Russian regions there has been a downward trend.

Overall retail real estate turns into tenant driven market with increasing vacancy and tighter competition.

КРАТКИЙ ОБЗОР

Несмотря на снижение темпов экономического роста в России сохраняется позитивная динамика оборота розничной торговли. В 2014 г. ожидается рост оборота розничной торговли на уровне 1.9%.

Продолжается активная региональная экспансия уже работающих в России ритейлеров. Среди новых ритейлеров, вышедших на рынок во втором квартале: Prenatal, Derimod Shake&Shack, Max Brenner и другие.

В целом по России, объемы нового строительства торговых площадей находятся на рекордном уровне, в основном за счет высоких показателей в столице. В течение I полугодия в России было открыто 18 качественных торговых центров общей торговой площадью 683 тыс. кв. м. Новые торговые центры появились в 12 российских городах.

В 2014 году нестабильность обменного курса валют усложнила процесс согласования долгосрочных договоров аренды (которые обычно номинируются в иностранной валюте). В Москве в целом ставки аренды были стабильны, в регионах России появилась тенденция снижения ставок аренды.

* Quality shopping malls, mixed-use buildings, outlets, retail parks.

* Качественные форматы торговли — торговые центры, многофункциональные комплексы, аутлеты, ритейл — парки.

LARGEST PIPELINE IN EUROPE

UNDER CONSTRUCTION
5.3mn

143 Schemes

2014 PIPELINE
2.1mn

≈50 Schemes

DELIVERED IN 2014 YTD
.68 mn

18 Schemes in
12 cities

RETAILERS

Retailers are active in regional expansion: Lenta entered Krasnoyarsk, OKEY opened the first hypermarket in Barnaul, Azbuka Vkusa opened the first store in the Leningradskaya Oblast (the city of Vsevolzhsk). SPAR will start operations in Tomsk by the end of 2014.

In Q2 2014 the operations of Prenatal (in Moscow and Saint Petersburg, there are plans to open 20 stores in other cities), Derimod (Moscow and Yaroslavl), Max Brenner (Moscow) and Shake&Shack (Moscow) started in Russia.

Potential newcomers planning on entering the market in the near future includes Kidzania, Forever 21, House of Fraser, Harvey Nichols, Crate & Barrel and others.

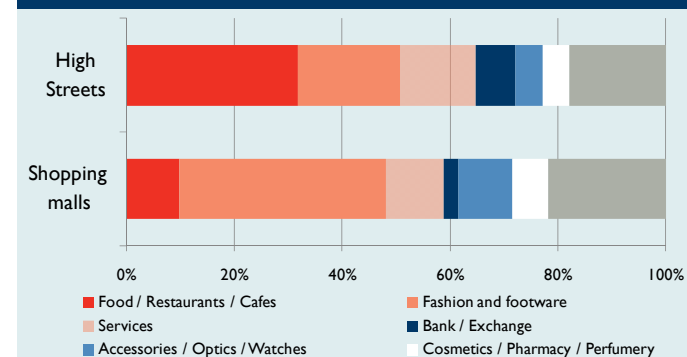
ТОРГОВЫЕ КОМПАНИИ

Продолжается региональная экспансия ритейлеров: первый магазин Лента открылся в Красноярске, первый гипермаркет О'Кей начал работать в Барнауле, Азбука Вкуса открыла первый магазин в г. Всеволожск, в ближайшее время ожидается открытие Spar в Томске.

Во втором квартале 2014 открылись первые магазины новых для России брендов: магазины для мам и детей Prenatal (в Москве и Санкт-Петербурге, в планах - открытие более 20 магазинов по всей России), магазины обуви и одежды Derimod (Москва и Ярославле), рестораны Shake&Shack (Москва, ул. Арбат) и Max Brenner (Москва, МФК Легенды Цветного) и другие.

Новые бренды продолжают интересоваться Россией, среди наиболее ожидаемых открытий — Kidzania, Forever 21, House of Fraser, Harvey Nichols, Crate & Barrel и другие.

RETAIL GALLERY**&HIGH STREET STRUCTURE***, MOSCOW
НАПОЛНЯЕМОСТЬ ТОРГОВОЙ ГАЛЕРЕИ**
И ПРАЙМ ТОРГОВЫХ КОРИДОРОВ*** МОСКВЫ



Source: Cushman & Wakefield

** The total number of retail outlets in the observed sample is 865 (brands in shopping galleries without including operators of restaurant zones and without service companies like dry cleaning, banks, etc). These retail outlets are filled with 552 unique brands. Data from the following trade corridors was used to conduct the analysis: Tverskaya, Petrovka-Stoleshnikov-Kuznetsky Most, Nikolskaya, Pyatnitskaya and Pokrovka-Maroseyka. In total, these trade corridors have 710 outlets.

** Общее количество торговых точек в наблюдаемой выборке составляет 865 (бренды торговой галереи, без операторов ресторанной зоны и сервисных компаний: химчисток, банков и т.п.), эти торговые точки заполнены 552 уникальными торговыми марками. При анализе использовались данные по торговым коридорам: Тверская, Петровка-Стоешников-Кузнецкий Мост, Никольская, Пятницкая, Покровка-Маросейка. Всего в этих торговых коридорах расположено

2012-2013



HI 2014



SOON



NEW CONSTRUCTION RUSSIA

9 new shopping centers with a total GLA of 283,426 sq m were opened in Q2 2014, four of them in Moscow and the other in five other Russian cities. In H1 2014, similar to the same period in 2013, 18 new shopping center were delivered. But the construction volume in H1 2014 grew 150,000 sq m, which is the result of increased project size in Moscow (see further).

Among the largest shopping malls, which opened in Q2 2014, are Torgovy Park NI (GLA 24,900 sq) in Tver and Izumrudniy Gorod (GLA 32,000 sq) in Tomsk.

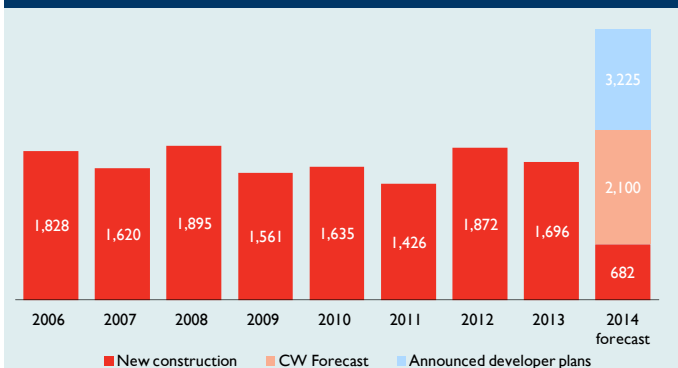
A soft opening is rather typical for regional shopping malls. For example, the new RIO in Tambov and the Orangevy in Saratov opened with anchor tenants and partly filled retail galleries.

According to Cushman & Wakefield's forecast, more than 50 shopping centers with more than 2 mn sq m of GLA will be delivered in 2014.

* Quality shopping malls, mixed-use buildings and other quality formats. The table includes projects larger than 40,000 sq m (GLA) and all completed quality schemes. Moscow projects are not included. The map shows Russian cities where new shopping malls were delivered in 2014.

* Качественные форматы торговли—торговые центры, многофункциональные комплексы, аутлеты и т.д. В таблицу включены проекты торговых объектов общей торговой площадью больше 40 000 кв.м и все уже построенные качественные торговые объекты (любой площади). На карте показаны города, в которых в 2014 году были построены качественные торговые объекты.

QUALITY RETAIL CONSTRUCTION, 000' SQ M, RUSSIA СТРОИТЕЛЬСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС.КВ.М, РОССИЯ



Source: Cushman & Wakefield

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РФ

В течение II кв. 2014 года в России было открыто 9 качественных торговых объектов общей торговой площадью 283 426 кв. м, четыре из которых находятся в Москве. Как и за аналогичный период 2013 года, в первом полугодии 2014 года в России было открыто 18 новых торговых комплексов. Однако суммарные площади новых торговых объектов в 2014 году выросли на 150 000 кв.м, прирост обусловлен увеличением размеров проектов, открытых в Москве (см. далее).

Из крупнейших новых торговых объектов отметим новый для России формат—ритейл-парк Торговый Парк №1 (GLA 24 900 кв.м) в Твери и Изумрудный город (GLA 32 000 кв.м) в Томске. В ТЦ РИО в Тамбове и ТЦ Оранжевый в Саратове прошли технические (частичные) открытия.

Всего в 2014 году ожидается открытие более 50 новых торговых центров общей торговой площадью более 2 млн кв. м (прогноз Cushman&Wakefield, заявленные планы традиционно значительно выше, см. график и таблицу).



Tver Torgovy Park NI, (GLA 24,900 sq m)

RUSSIA (EXCL/ MOSCOW) NEW CONSTRUCTION 2014 * НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2014 ГОДУ, РОССИЯ*



LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
Ekaterinburg	Greenwich (phases IV and V)	84,000	Q1 2014
Novokuznetsk	City Mall	63,000	Q1 2014
Murmansk	Severnoe Nagornoe (phase II)	30,000	Q1 2014
St. Petersburg	Zanevskiy kaskad (phase III)	24,440	Q1 2014
Ivanovo	Topol' (phase II)	21,000	Q1 2014
Tver	Torgovy Park №1 (Oktyabrskiy)	24,900	Q2 2014
Tomsk	Izumrudniy gorod	32,000	Q2 2014
Tambov	RIO	20,000	Q2 2014
Kemerovo	Avrora	18,000	Q2 2014
Arzamas	Omega	15,026	Q2 2014
Orenburg	KIT	46,086	Q3 2014
Perm	Speshilova SC	43,700	Q3 2014
Samara	Ambar	90,000	Q3 2014
Ufa	Arkada	45,000	Q3 2014
Sterlitamak	Fabri (phase II)	42,000	Q3 2014
Irkutsk	KomsoMall	47,700	Q4 2014
Barnaul	Arena	75,000	Q4 2014
Nizhnyi Novgorod	Nebo	69,650	Q4 2014
St. Petersburg	Evropolis	60,439	Q4 2014
Bryansk	Sayani Park	76,000	Q4 2014
Irkutsk	Silver Mall	53,000	Q4 2014
Novokuznetsk	Planeta	73,000	Q4 2014
Novosibirsk	Galereya Novosibirsk	52,500	Q4 2014
Smolensk	Maxi	47,500	Q4 2014
Noginsk	Retail Park M7	69,000	Q4 2014
Total GLA Russia (without Moscow)		2,299,191	
TOTAL GLA RUSSIA		3,224,784	

Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION MOSCOW

In Q2 2014, 2 large shopping centers were opened in Moscow – Vegas Crocus City (GLA 112,500 sq m) with a 22-screen cinema, an oceanarium and a concert hall (which will open soon), and the shopping mall Vesna! (GLA 56,000 sq m). Among smaller retail schemes, there was the neighborhood shopping mall Karamel and new additions to the Otrada complex.

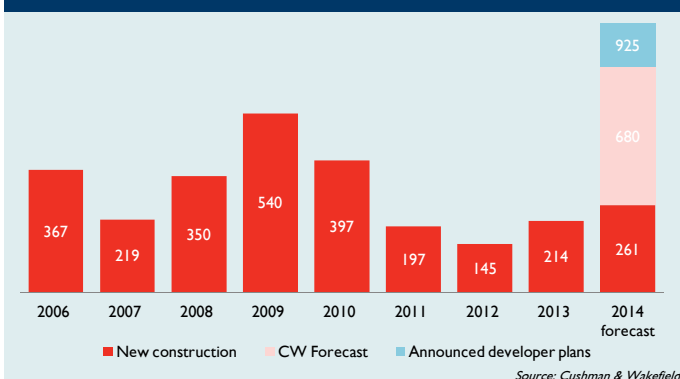
The vacancy rate in quality retail centers is at its lowest level. In the 26 largest quality Moscow shopping malls (with GLA>40,000 sq m), 109 retail units are vacant (on the market or under negotiations), which is 2.5% of the total volume of retail units in this sample. The quality supply shortage results in a high pre-lease rate in shopping malls that are under construction and that are planned for delivery in 2014-2015.

The largest retail schemes planned for 2014 delivery are Aviapark, (GLA 235,000 sq. m), and the shopping mall Columbus (GLA 136,000 sq m).

Massive deliveries in 2014 will lead to increasing vacancies that may double to 6%.

The table and the map includes Moscow quality shopping malls planned for delivery in 2014 (GLA 10,000+ sq m).

QUALITY RETAIL CONSTRUCTION, '000 SQ M, MOSCOW СТРОИТЕЛЬСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ.М, МОСКВА



СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

Во II квартале 2014 года в Москве было открыто два крупных качественных торговых центра – Vegas Крокус Сити (GLA 112 500 кв. м), где будет открыт крупнейший в России 22-зальный мультиплекс, океанариум и концертная площадка, и торговый центр Весна! (GLA 56 000 кв. м). Также были открыты дополнительные торговые помещения в комплексе Отрада и небольшой торговый центр Карамель.

Уровень свободных помещений в качественных торговых центрах Москвы находится на низком уровне. В 26 крупнейших (GLA>40 000 кв. м) торговых центрах города свободно (предлагается в аренду или под переговорами) всего 109 торговых блоков, что составляет 2.5% от всех торговых блоков галерей этих торговых центров. Дефицит предложения в качественных торговых центрах приводит к значительному количеству договоров предварительной аренды в строящихся торговых центрах, запланированных к вводу в 2014–2015 гг.

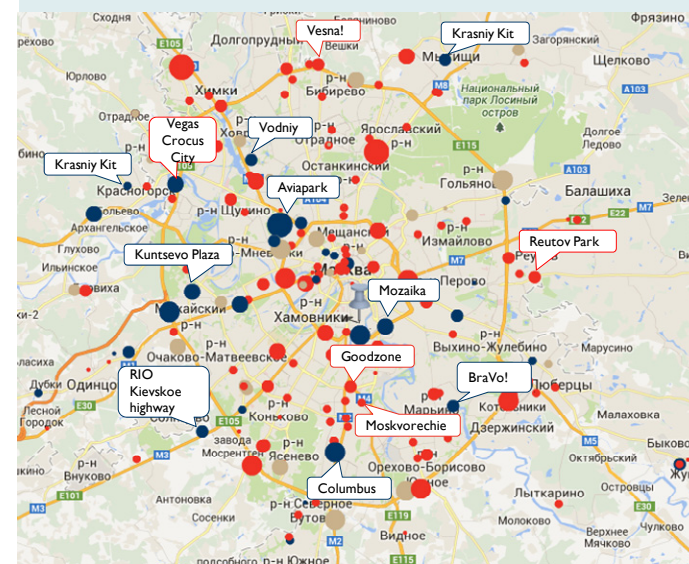
Из торговых объектов, планируемых к открытию до конца 2014 года, крупнейшими станут торговые центры Авиопарк (GLA 235 000 кв. м) и Колумбус (GLA 136 000 кв. м).

В таблице и на карте показаны качественные торговые центры Москвы, планируемые к открытию в 2014 году



NEW CONSTRUCTION 2014, QUALITY STORES* MOSCOW НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2014 ГОДУ, МОСКВА*, КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ*

PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
Goodzone	56,000	Q1
Moskvorechye	19,780	Q1
Reutov Park	42,600	Q1
Vesna!	56,000	Q2
Vegas Crocus City	112,500	Q2
BraVo!	21,000	Q3
Kuntsevo Plaza	65,000	Q3
Vodniy	32,500	Q3
Krasny Kit (phase II)	47,000	Q3
Aviapark	235,000	Q4
Columbus	136,000	Q4
RIO Kievskoe highway	40,300	Q4
Mozaika	68,000	Q4



QUALITY RETAIL ACTIVITY

Cushman&Wakefield Research the quarterly monitoring of 9 quality shopping centers (total GLA - 0.5 mn sq m). These shopping centers have been open for more than one year and have a stabilized catchment area.

The quality retail activity index is calculated based on foot traffic, conversion rate and vacancy rate and reflects overall business activity in the retail sector. In 2014 it has experienced a downward trend.

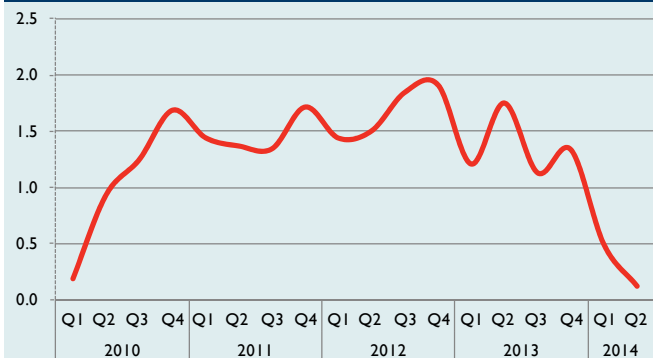
Q2 demonstrated decreased foot flow and the growing share of shoppers. The conversion rate grew to its highest level — 45%. This might be a good indication of the rationalization of the consumer pattern.

Since the beginning of 2014 the vacancy rate has been growing, but still the average vacancy rate is at the low 3.3% (at the beginning of 2013 it was below 1%). We expect that vacancy will be going up and by 2015 it may reach 6%.

*Conversion rate— the share of shoppers who make purchases out of all visitors to monitored shopping centers.

*Конверсия покупателей — доля посетителей, выходящих из торговых центров с покупками, относительно всех посетителей, вошедших в торговый центр (анализируется среднее по всем торговым центрам, входящим в группу мониторинга).

MODERN RETAIL ACTIVITY INDEX ИНДЕКС АКТИВНОСТИ СОВРЕМЕННОГО РИТЕЙЛА



Source: Cushman & Wakefield

ИНДЕКС АКТИВНОСТИ СОВРЕМЕННОГО РИТЕЙЛА

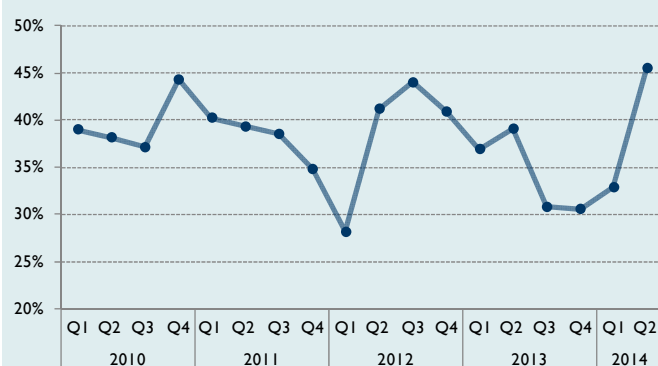
Мониторинг проводится отделом исследований Cushman&Wakefield на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м. Эти торговые центры функционируют не менее одного года и обладают сформировавшейся зоной охвата.

Индекс активности современного ритейла рассчитывается на основе посещаемости, конверсии покупателей и доли свободных помещений. Он отражает деловую активность в этом сегменте и косвенно свидетельствует о динамике торгового оборота. В 2014 году индекс показывает негативную динамику.

Во II кв. наблюдалось с одной стороны некоторое снижение (относительно I квартала 2014) уровня посещаемости, с другой стороны повышения доли покупателей относительно общего количества посетителей (уровня конверсии). Возможно покупатели стали более осознанно посещать торговые центры, с более высокой готовностью покупать.

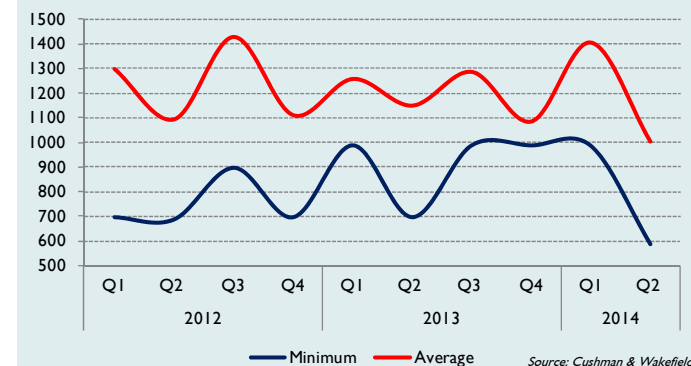
С начала 2014 года в Москве наблюдается тенденция к росту уровня свободных помещений, который во II кв. достиг 3,3% (в начале 2013 года этот показатель составил менее 1%). Мы ожидаем дальнейшего роста свободных площадей.

CONVERSION RATE* КОНВЕРСИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ*



Source: Cushman & Wakefield

JEANS INDEX ДЖИНСОВЫЙ ИНДЕКС



Source: Cushman & Wakefield

- The "Jeans index" reflects the cheapest plain jeans at each shopping center. Minimum—RUR price of the cheapest jeans at all monitored centers. Average—cheapest jeans averaged across shopping centers.
- Джинсовый индекс—цена самых дешевых джинсов, во всех торговых центрах. Средний показатель—усредненная цена самых дешевых джинсов в торговых центрах.

VACANCY RATE УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Source: Cushman & Wakefield

COMMERCIAL TERMS IN SHOPPING MALLS

Moscow retail gallery rental rates are in the range of US\$ 500 - 5,000 (per sq m per year before VAT and other expenses) depending on the size of the retail unit and the type of retailer. Moscow's prime retail indicator** is US\$ 4,000 per sq m per annum, as a base rate. Growth up to US\$ 4,200 is forecast by the end of 2014.

Outside Moscow, rental rates in shopping malls are typically 30% to 60% below Moscow levels.

Compound rental rates (fixed rent and a percentage of turnover) are almost always used in shopping centers. Normally, turnover percentage varies between 8 to 12% in a retail gallery, and 1-5% for anchors. Additionally, among other payments, there are operational expenses (US\$ 150-250 per sq m annually for units smaller than 500 sq m), marketing (US\$ 10-25 per sq m annually), and some others depending on the project.

QUALITY RETAIL LEASE STRUCTURE

СТРУКТУРА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

ITEM	COMMENTS	КОММЕНТАРИИ
Lease Terms Срок договора	Standard lease terms for gallery tenants are 5–10 years. For anchor tenants (including fashion anchors), lease terms are up to 20–25 years. Break options are always in the contracts. The most common is a break after 3 years with a monthly notice.	Для арендаторов галереи типичный договор заключается на 5–10 лет, досрочное расторжение договора аренды предусматривается редко. Для якорных арендаторов (включая fashion) договоры заключаются сроком до 20–25 лет. Досрочное расторжение чаще всего возможно через 3 года с предупреждением за месяц.
Rental Payment Платежи	Rents are typically payable monthly in advance. Turnover / percentage rents are increasingly seen in shopping centres. Rental rates are generally calculated in US\$. RUR is used for hypermarkets or for OPEX only. Instead of US\$, commercial units could be used.	Арендные платежи платятся ежемесячным авансом, также распространены платежи как % от оборота. Ставки аренды номинируются в долларах США, рубли используются только гипермаркетами или для оплаты операционных расходов. Также используются условные единицы.
Rent Deposit Депозит	2 month bank guarantee or 1–2 months advance cash payment.	В качественных торговых центрах составляет 1–2 месяца арендной платы или 2-месячная гарантия банка.
Indexation Индексация	Annual indexation is typical in CPI RUR if RUR, but not less than 7%. CPI US if USD, but not less than 5%.	Ежегодная индексация соответствует российской инфляции, но не менее 7%, если договор заключен в российских рублях и CPI US, но не менее 5%, если договор заключен в долларах США.
Service Charges Операционные платежи	A service charge is payable by tenants at on either an "open book" basis or more commonly as a fixed cost. Utilities payments are charged on consumption. Building insurance is normally charged back to the tenant via service charge.	Операционные платежи рассчитываются по "открытой книге" или (более распространено) как фиксированные платежи. Страховка здания обычно включена в операционные платежи.
Other costs	VAT 18%	НДС 18%
Другие платежи	Local property taxes are not paid separately, they are generally included in the service charges.	Налог на недвижимость обычно включается в операционные платежи.

Source: Cushman & Wakefield

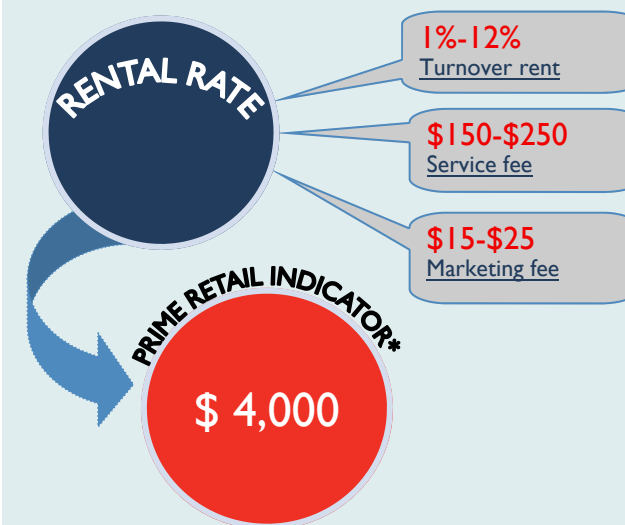
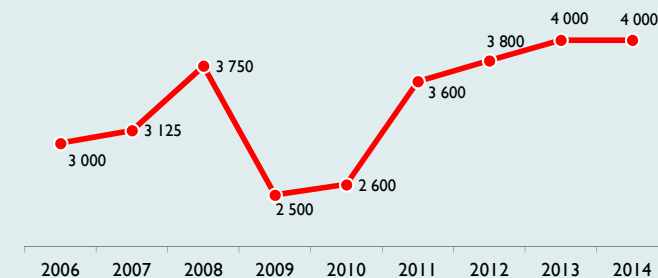
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

Ставки аренды* для помещений в торговых галереях качественных торговых центров в Москве находятся в диапазоне от 500 до 5 000 долларов США. Прайм ритейл индикатор** в Москве в I полугодии 2014 года составил 4 000 долларов США, однако есть предпосылки к росту к концу года.

Вне Москвы ставки аренды в торговых центрах ниже в среднем на 30-60% в зависимости от региона.

Дополнительно или вместо фиксированной ставки аренды арендаторы платят процент с оборота. В среднем арендаторы торговой галереи платят 8-12%, якорные арендаторы платят 1-5%. Также ритейлеры платят сервисные сборы за обслуживание (150-250 долларов США за кв. м в год для помещений размером менее 500 кв. м), за маркетинг (10-25 долларов США за кв. м в год), также иногда бывают и другие дополнительные платежи.

PRIME RETAIL INDICATOR*, MOSCOW ПРАЙМ РИТЕЙЛ ИНДИКАТОР* В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ, МОСКВА



* Rental rates are denominated in US\$ per sq m per annum, triple net

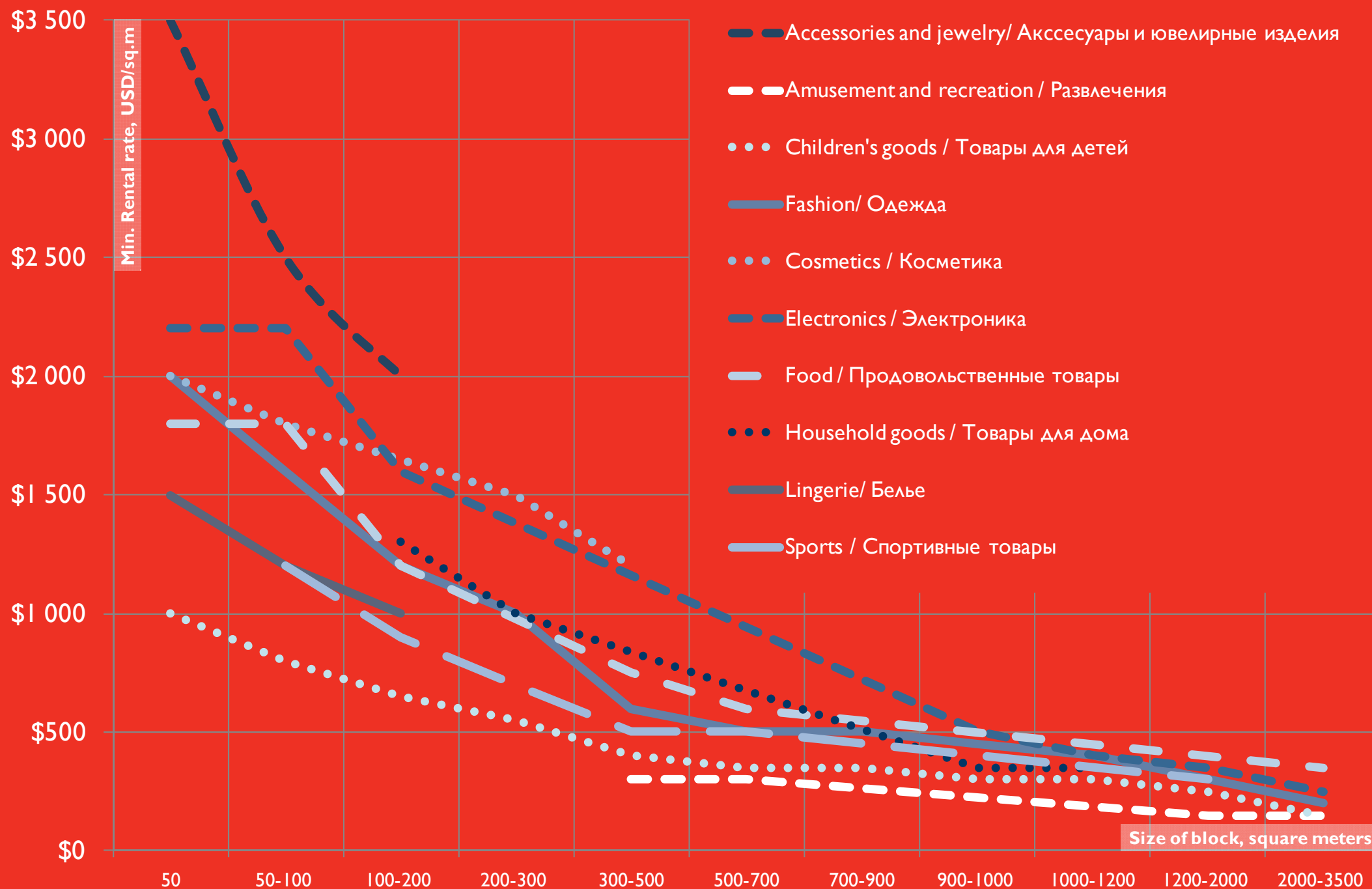
* Ставка аренды номинируется в Долларах США за кв.м. в год, triple net

** Prime retail indicator—base asking rental rate for a 100-200 sq m gallery unit on the ground floor of prime shopping centers, US\$ per sq m per annum, triple net

* Прайм ритейл индикатор—базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100-200 кв.м на первом этаже лучших торговых центров города, Доллары США за кв.м. в год, базовая ставка аренды

Source: Cushman & Wakefield

INDICATIVE RENTAL RATES* IN QUALITY SHOPPING CENTER RETAIL GALLERIES , MOSCOW СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ* В ГАЛЕРЕЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, МОСКВА



HIGH STREETS

The demand for high street retail premises is weakening:

- Vacancies in prime retail corridors are increasing
- Fashion retailers tend to prefer the reliable foot flow of shopping malls and choose high streets mostly for flagship stores;
- Cafes and restaurants have to conform to new anti-smoking restrictions (active since July 1, 2014) and have delayed new openings. New cafes are opening either in small formats (kiosks) or non-chain brands. This does not increase real estate demand;
- Retail bank branches, which were active at the beginning of the year, have satisfied their short-term development plans;
- Service companies (drycleaners, ticket offices, beauty salons, etc.) are more interested in small units in business centers or move to residential suburbs.

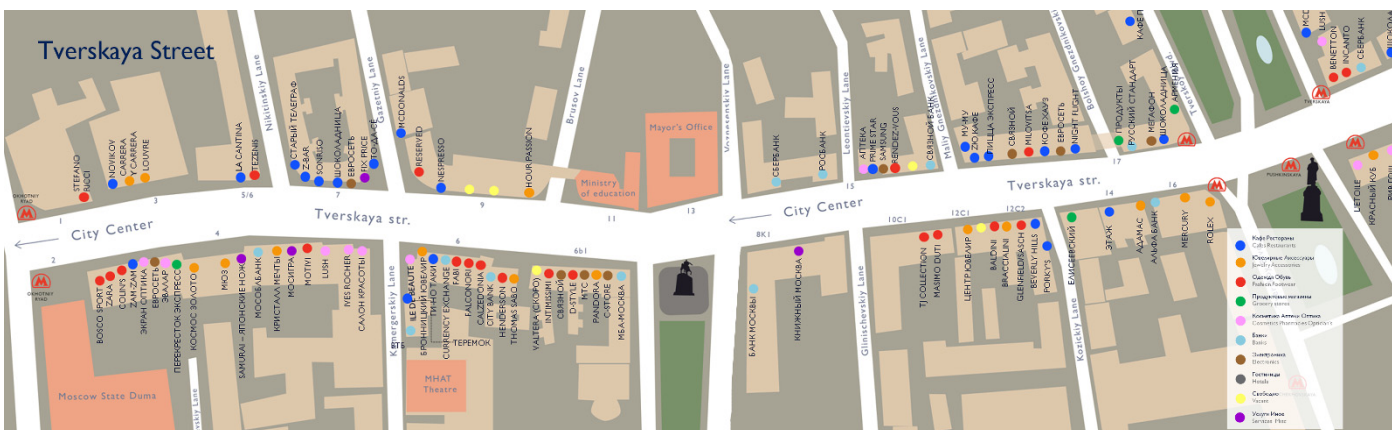
The most active on high street now are minimarkets, drug stores and jewelry stores, but they occupy not more than 5% of total high street retail space.

ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ

Спрос на торговые помещения на улицах города снизился:

- Рост доли свободных площадей на основных торговых коридорах;
- Магазины одежды и обуви еще с прошлого года стали предпочитать торговые центры, оставляя на торговых улицах представительские (флагманские) магазины;
- Предприятия общественного питания адаптируются к негативным для их оборотов результатам начала действия антитабачного закона и пока не готовы активно развиваться. Новые кафе и рестораны либо открываются в формате небольших киосков, либо являются несетевыми заведениями и, таким образом, не могут серьезно увеличить спрос на недвижимость;
- Розничные отделения банков, активно арендовавшие торговые помещения на улицах в начале года, по-видимому, выполнили свои планы развития на 2014 год;
- Сервисные компании (химчистки, продажи билетов, салоны красоты и т.п.) все больше предпочитают либо небольшие помещения в бизнес-центрах, либо располагаются поближе к потребителям в спальных районах.

Наиболее активны в своем интересе в стрит-ритейлу минимаркеты, аптеки и ювелирные магазины, однако в общей структуре арендаторов, эти группы арендаторов занимают не более 5 процентов.



AVERAGE RENTAL RATES* ON HIGH STREETS IN MOSCOW СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ* В ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ, МОСКВА

BUSINESS	TYPICAL AREA sq.m GLA	PRIMARY STREETS * USD/sq.m/annum	SECONDARY STREETS * USD/sq.m/annum
Supermarket	600 - 1,300	\$600 - \$900	\$350 - \$500
Restaurant	250 - 500	\$1,200 - \$2,500	\$700 - \$1,200
Cosmetics	200 - 500	\$2,200 - \$3,500	\$1,000 - \$1,600
Shoes	150 - 500	\$1,500 - \$3,000	\$1,200 - \$1,600
Clothing	100 - 500	\$1,200 - \$3,000	\$800 - \$1,500
Bank	60 - 300	\$2,000 - \$4,000	\$1,000 - \$1,800
Furniture, household goods	150 - 400	\$1,200 - \$2,000	\$500 - \$1,000
Bar	150 - 300	\$1,200 - \$2,000	\$600 - \$800
Beauty salon, hairdress	80 - 200	\$1,000 - \$1,500	\$700 - \$1,000
White&Brown	80 - 200	\$2,000 - \$3,000	\$1,200 - \$1,500
Café	80 - 200	\$1,200 - \$2,500	\$1,000 - \$1,500
Drug store	60 - 120	\$1,800 - \$3,200	\$1,000 - \$1,500
Jewelry	30 - 120	\$3,000 - \$6,000	\$1,500 - \$2,500
Accessories and gifts	30 - 120	\$2,500 - \$5,000	\$1,500 - \$2,500
Mobile	30 - 90	\$3,000 - \$6,000	\$1,500 - \$2,500
Services (photo, dry-cleaning)	20 - 70	\$1,500 - \$3,000	\$800 - \$1,500

HIGH STREET RENTAL RATES*, MOSCOW АРЕНДНЫЕ СТАВКИ* В ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ, МОСКВА

HIGH STREET	USD / sq m / annum	2014 TREND
1st Tverskaya Yamskaya	\$2,500 - \$3,000	down
Arbat	\$2,000 - \$4,000	stable
Garden Ring	\$1,500 - \$3,000	stable
Kutuzovskiy Prospekt	\$1,500 - \$3,000	stable
Kuznetsky Most	\$2,000 - \$4,000	stable
Leningradskiy Prospekt	\$1,200 - \$2,200	stable
Leninsky prospect	\$800 - \$1,500	down
Prospect Mira	\$1,200 - \$2,500	stable
Novy Arbat	\$1,500 - \$3,000	stable
Petrovka	\$2,500 - \$5,000	stable
Pyatnitskaya	\$1,200 - \$2,800	stable
Tverskaya	\$3,000 - \$5,000	down
Stoleshnikov per.	\$4,000 - \$8,000	stable

Source: Cushman & Wakefield

*US\$ per sq m per annum, triple net / Доллары США за кв.м в год, triple net

OFFICE MARKET

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



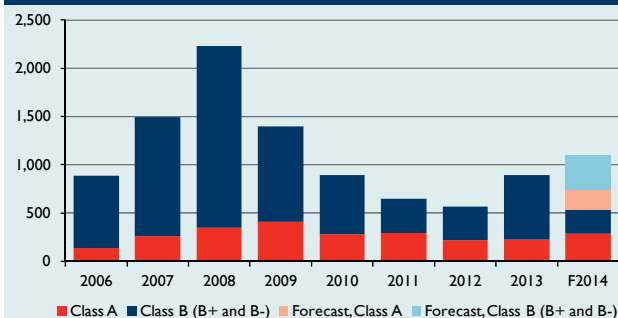
Q2 2014

OVERVIEW

In H1 2014 in Moscow, most office indicators witnessed downward movement:

- The total volume of leased or purchased quality office space was 538,000 sq m, 32% lower than in H1 2013 (795,000 sq m);
- Construction volume is similar to take-up— in H1 2014 533,000 sq m were constructed and 538,000 sq m were leased and purchased. But, the total office occupancy in Moscow increased only 110,000 sq m. This means that demand for new offices is not strong;
- In H1, the average vacancy rate grew 2.4 pp to 14.1% (Class A—23.7%, Class B—12.1%);
- The average rental rates for Class A and B are on a downward trend.

NEW CONSTRUCTION (THOUSANDS OF SQ M)
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ТЫС. КВ. М)



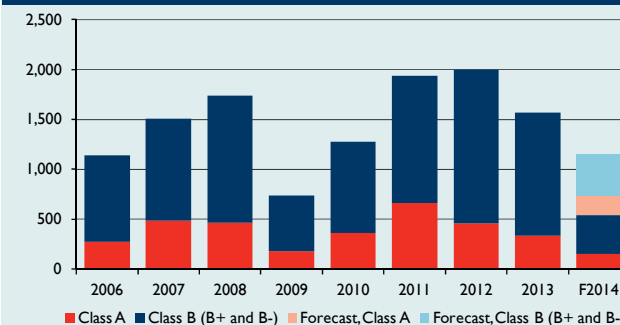
Source: Cushman & Wakefield

ОБЗОР РЫНКА

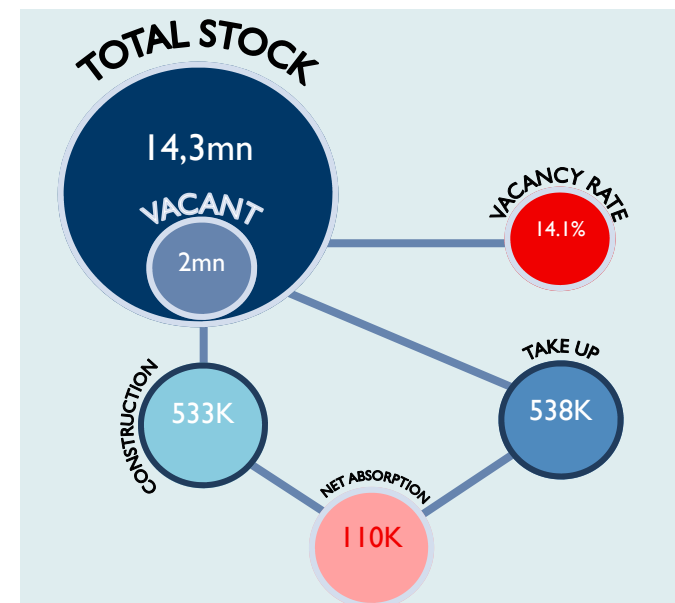
2014 год показывает отрицательную динамику по основным рыночным показателям:

- Общий объем арендованных и купленных помещений в первом полугодии 2014 года составил 538 тыс. кв. м. Таким образом, оборот офисов снизился на 32% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (в I пол. 2013 он составлял 795 тыс. кв. м);
- Объемы нового строительства и сделок соответствуют друг другу (построено 533 тыс. кв. м, арендовано и куплено 538 тыс. кв. м). Тем не менее общий объем занятых арендаторами офисов Москве за 6 месяцев 2014 года увеличился только на 110 тыс. кв. м. Это означает, что потребности в дополнительных офисах невелики;
- Всего, за I полугодие, средний уровень свободных помещений вырос на 2,4 п.п. до 14,1% (в классе А - 23,7%, в классе Б—до 12,1%);
- Ставки аренды демонстрируют тенденцию к понижению.

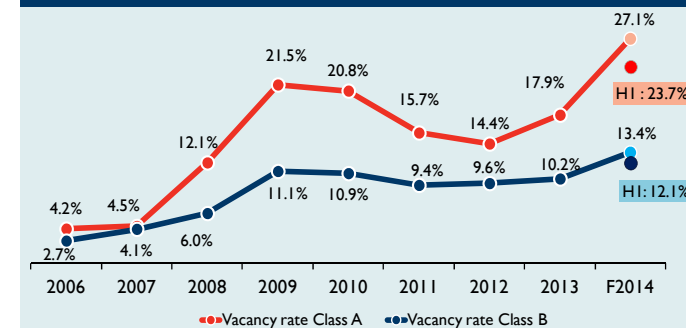
TAKE-UP (MN SQ M)
АРЕНДОВАННЫЕ И КУПЛЕННЫЕ ПЛОЩАДИ (МЛН КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield



VACANCY RATES (%)
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%)



Source: Cushman & Wakefield

ABSORPTION

In H1 2014, the total volume of office deals (sale and lease) decreased 32% compared with the same period in 2013 and amounted to 538,000 sq m. In 2012-2013 the monthly take-up volume was around 150,000 sq m, whereas since the beginning of 2014 the monthly take-up decreased to 80,000-100,000 sq m.

The total number of office deals is high (970 deals have been done in H1 2014, according to Cushman & Wakefield monitoring). But, the average deal size has gradually decreased: in H1 2014, it was 528 sq m, whereas in 2012 and 2013, it was 676 and 566, respectively.

Tenants do not demonstrate a strong need for additional office space: in H1, absorption stood at 110,000 sq m.

* **Net absorption**—represents the change in the occupied stock within a market during the period.

Calculation: $X - Y = \text{Net Absorption}$; $X = \text{Current stock} - \text{current vacancy}$

$Y = \text{Previous stock (same quarter, previous year)} - \text{previous vacancy (same quarter, previous year)}$

ABSORPTION* AND NEW CONSTRUCTION,
CLASSES A AND B (MN SQ M)

ПОГЛОЩЕНИЕ* И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО,
КЛАССЫ А И Б (МЛН КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield

ПОГЛОЩЕНИЕ

Всего в течение I п/г 2014 было арендовано и куплено 538 тыс. кв. м качественных офисов. Общий оборот рынка офисных помещений снизился на 32%. В 2012-2013 годах ежемесячно арендовалось и покупалось около 150 тыс. кв. м офисов, в то время как с начала 2014 года ежемесячный оборот снизился до 80-100 тыс. кв. м.

Общее количество сделок сохраняется на уровне 2012-2013 гг. (в течение полугодия в Москве было совершено 970 транзакций по данным мониторинга Cushman & Wakefield). Однако средний размер сделки снижается: в I п/г 2014 года средний размер сделки аренды составил 528 кв. м, в то время как в 2012 и 2013 годах этот показатель составлял 676 и 566 кв. м соответственно.

У большей части арендаторов нет потребностей в новых площадях: общий объем занимаемых всем арендаторами офисных площадей увеличился за I пол. на 110 тыс. кв. м.

* **Поглощение** — показывает изменение занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода.

Рассчитывается как: $X - Y = \text{Net Absorption}$.

$X = (\text{Общее количество существующих офисных площадей} - \text{свободные помещения})$ в конце периода

$Y = (\text{Общее количество существующих площадей} - \text{свободные помещения})$ в начале периода

NET ABSORPTION* /TAKE-UP, CLASSES A AND B (%)

ПОГЛОЩЕНИЕ* ПО ОТНОШЕНИЮ К ОБЪЕМУ СДЕЛОК,
КЛАССЫ А И Б (%)



Source: Cushman & Wakefield

TOP 15 METRO HUBS BY TAKE-UP, CLASSES A AND B, SQ M
ТОП 15 СТАНЦИЙ МЕТРО С НАИБОЛЬШИМ КОЛИЧЕСТВОМ СДЕЛОК (КЛАССЫ А И Б), КВ. М

Metro	2012	2013	2014
TOTAL	1 909 753	1 565 999	610 436
1 Kievskaya	14 355	15 092	42 189
2 Delovoi Center	82 519	87 958	39 075
3 Yugo-Zapadnaya	31 008	49 948	36 294
4 Paveletskaya	132 769	123 869	33 624
5 Arbatskaya	64 034	19 630	22 529
6 Kurskaya	47 262	35 358	20 443
7 Tul'skaya	41 001	42 959	17 966
8 Sokol	18 324	5 533	14 725
9 Prospekt Mira	8 554	28 045	14 239
10 Nakhimovskiy prospekt	9 747	13 632	13 918
11 Belorusskaya	36 128	48 767	13 680
12 Dobryninskaya	4 022	8 694	12 077
13 Kaluzhskaya	48 784	52 432	11 755
14 Planernaya	700	10 797	11 725
15 Sukharevskaya	6 912	10 239	11 697

Source: Cushman & Wakefield

H1 2014 OFFICE DEALS
CLASSES A AND B, 2,000 + SQ M
СДЕЛКИ АРЕНДЫ И ПОКУПКИ, I ПОЛ. 2014
КЛАССЫ А И Б, 2 000 + КВ. М

TENANT	AREA, SQ M	PROPERTY	INDUSTRY	
Systematika	17,370	Comcity	Business Services	Q1
PepsiCo	13,009	Alcon	Manufacturing	Q1
Shtokman	4,748	Fusion Park	Oil&Gas	Q1
Modis	3,954	Wall Street	Retail	Q1
Tele2	2,830	Metropolis (bld. A)	ITT	Q2
Independence GC	2,687	MFC Kasatkina	Retail	Q2
Eli Lilly Vostok S.A.	2,336	Naberezhnaya Tower	Pharmaceutical	Q1
TLScontakt	2,327	Delta Plaza	Business Services	Q2
2GIS	2,245	ARMA	ITT	Q2
avito.ru	2,200	White Gardens	ITT	Q1

Source: Moscow Research Forum

NEW CONSTRUCTION

23 new office projects with 533,000 sq m rental area were delivered to the market in H1 2014 in Moscow (in Q2—324,000 sq.m in 11 office buildings).

Nearly 25% of new office space is in new phases of existing office complexes, such as ARCUS, Krasnaya Roza and Aurora Business Park.

Among the largest new office buildings are the President Plaza (114,695 sq m) and the Poklonnaya 3 complex (79,539 sq m) in the Kutuzovsky submarket. New additions to the Kutuzovsky office stock increased the vacancy rate in the submarket to 29%. In Moscow City, the vacancy rate remained at 35% following the delivery of Eurasia Tower in Q1 2014.

The construction volume significantly exceeds current office demand: H1 absorption constitutes about 20% of new offices delivered within H1.

This year could demonstrate a record level of new construction since 2009. An additional 600,000 sq m of new quality office space will be added to Moscow office stock during 2014 (the Cushman & Wakefield forecast has been increased due to H1 results).



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В I полугодии 2014 года в Москве было введено в эксплуатацию 533 тыс. кв. м офисных площадей в 23 офисных зданиях (из них во 2 кв. — 324 тыс. кв. м в 11 зданиях).

Около 25% новых площадей являются новыми фазами уже существующих офисных комплексов: например, новые здания в комплексах АРКУС, Красная Роза, Аврора Бизнес Парк.

Крупнейшими новым офисными зданиями стали Президент Плаза (114 695 кв. м) и комплекс Поклонная 3 (79 539 кв. м), расположенные недалеко от Москва—Сити, в районе Кутузовского проспекта. Ввод в эксплуатацию этих двух крупных объектов увеличил уровень свободных площадей в Кутузовском субрынке до 29%. Также много свободных помещений в расположенном рядом субрынке Москва-Сити: после ввода в эксплуатацию башни Евразия в I кв. 2014 г. уровень свободных помещений в Москва-Сити продолжает находиться на уровне 35%.

Объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов в новых площадях: поглощение за I пол. составило около 20% от введенных за полугодие новых площадей.

2014 год, скорее всего, станет рекордным по объемам строительства офисов за последние 5 лет. Еще 600 000 кв. м новых качественных офисных площадей будет построено до конца 2014 года (оценка Cushman & Wakefield, прогноз нового строительства увеличен по итогам I пол. 2014 г.).



OFFICE PIPELINE, 2014, 20,000 +

НОВЫЕ ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, 2014, 20 000 +

BUILDING NAME	SUBMARKET	CLASS	RENTABLE AREA, sq m	DELIVERY DATE
DOWNTOWN			TOTAL*: 103,450	
Rozhdestvenka ul., 8/15, bld. 1, 2	CBD	B+	19,000	Q1
RochDel	BEL	B+	6,955	Q1
Kazachiy 2-y per., 11	ZAM	B-	4,964	Q1
Nikoloyamskaya ul., 24, bld. 1	CBD	B+	3,300	Q1
Zhukov pr., 4	ZAM	B-	879	Q1
Avrora Business Park III bldg F	ZAM	A	9,930	Q2
Sadovnicheskaya nab. 71/80 bld. 3	ZAM	B-	2,450	Q2
Bolshevik Phase I	BEL	A	28,150	Q3
CENTRAL			TOTAL*: 958,875	
Eurasia Tower	CTY	A	86,834	Q1
Vorontsovskaya ul., 41-43	TAG	B+	19,800	Q1
Krasnaya Roza, Morozov II	FRU	A	13,607	Q1
President Plaza	KUT	A	114,695	Q2
Poklonnaya ul., 3	KUT	B+	79,539	Q2
ARCUS III	SOK	A	34,305	Q2
Mirax Plaza, building G (D)	KUT	B+	33,656	Q2
Arma 19	BAS	B+	19,049	Q2
Shchepkinskiy BC	NOV	B+	7,170	Q2
Leningradsky prosp., 44A bld. 3	SOK	B+	1,609	Q2
Krasnaya Roza, Zhiro Gallery	FRU	B+	1,385	Q2
Nizhegorodsky Business Centre, phase I, III	BAS	B-	60,100	Q3
Savelovsky City, 1st phase	NOV	B+	51,451	Q3
Minskaya Plaza	KUT	B+	26,417	Q3
OKO	CTY	A	110,000	Q4
Evolution Tower	CTY	A	80,500	Q4
Oruzheyiny	NOV	A	70,000	Q4
Aerodom	SOK	B+	26,712	Q4
Arma	BAS	B+	23,000	Q4
OTA			TOTAL*: 767,515	
Mebe One Khimki Plaza	SUB	A	29,937	Q1
Solutions BP, bld. 3	SW	B+	14,432	Q1
Cheremushkinskaya B. ul., 13, bld. 4	SW	B+	6,040	Q1
Interior, bld. 5	NW	B-	3,300	Q1
Bosch Headquarter	SUB	B+	20,000	Q2
ComCity, Alfa	SUB	A	107,546	Q3
Vereyskaya Plaza III	NW	B+	76,900	Q3
Port Plaza	SE	B+	62,700	Q3
Golden Ring	SE	B-	45,000	Q3
Orbita Technopark, New building	NW	B+	39,645	Q3
K2, bld. A, B	SUB	A	36,590	Q3-Q4
Aero Business Center	SUB	A	32,635	Q3
Aerodom	SOK	B+	26,712	Q3
Roto Tower	SUB	B+	24,000	Q3
Lotos BC	SW	B+	88,200	Q4
Sirius Park	SE	B+	84,900	Q4
Vodny Phase I	NW	B+	61,570	Q4

Source: Cushman & Wakefield, Moscow Research Forum

Delivered buildings of any size are included.

* TOTAL — Office rentable area or all office buildings, announced for delivery in 2014 (including small buildings with office rentable space less than 20,000 sq m, which not included in the table).

В таблицу включены все уже построенные в 2014 году здания, независимо от арендуемой площади.

* TOTAL — Общая арендуемая площадь всех заявленных к вводу зданий в 2014 г (включая здания с арендуемой площадью менее 20 000 кв.м, не указанные в таблице).

AVAILABILITY

Altogether, there are 1.91 mn sq m of available office premises in 497 existing buildings and 1.47 mn sq m is on the market in buildings that are under construction. Total availability is growing. Since the beginning of the year, vacant space in existing buildings increased by more than 400,000 sq m. The total volume of available space is growing mainly in existing buildings due to non-occupied newly constructed buildings. In H1 2014, the vacancy rate grew 2.4 pp to 14.1% (Class A - 23.7%, Class B - 12.1%). The vacancy rate is forecast to grow further.

RENTAL RATES

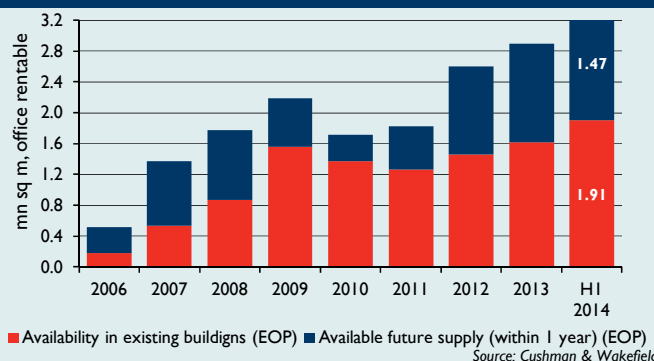
In H1, the class A average rental rate has decreased 6.8% and is \$908 (per year per sq m, triple net). The class B average rental rate is stable at \$528. According to Cushman & Wakefield, the class B average rate will correct downward by the end of 2014. The rental rates correction might stimulate demand in late 2014-2015.

* Future supply — available space in buildings to be delivered within the next 12 month (under construction and under reconstruction). The data is given for the end of the period.

* Предложение в строящихся зданиях — свободные и предлагаемые в аренду или на продажу площади в строящихся офисных зданиях, которые планируются к вводу в эксплуатацию в течение ближайших 12 месяцев.

AVAILABILITY IN EXISTING BUILDINGS AND FUTURE SUPPLY* (MN SQ M, EOY 2013), CLASSES A AND B

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В СУЩЕСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ЗДАНИЯХ* (МЛН КВ. М, НА КОНЕЦ 2013 ГОДА), КЛАССЫ А И Б



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

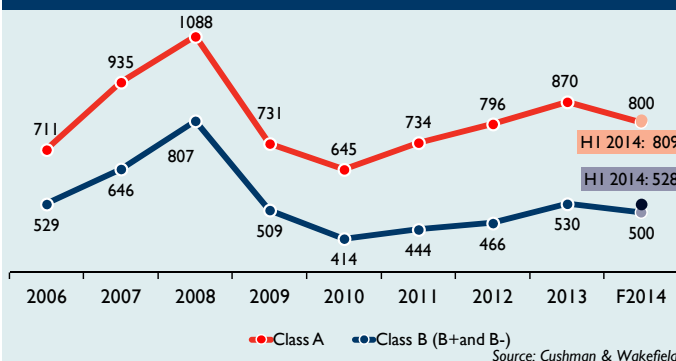
Всего в Москве предлагается в аренду или на продажу 1,91 млн. кв. м офисов в 497 существующих и 1,47 млн кв. м в строящихся зданиях. Объем предложения растет: за 1 полугодие свободных помещений в существующих зданиях стало больше на 400 000 кв. м. Прирост свободных площадей в существующих зданиях происходит в основном за счет введения в эксплуатацию новых зданий, не заполненных арендаторами. В течение 1 полугодия средний уровень свободных помещений вырос на 2,4 пп до 14,1% (в классе А до 23,7%, в классе Б до 12,1%). Уровень свободных помещений будет продолжать расти.

СТАВКИ АРЕНДЫ

В 1 полугодии средняя ставка в классе А снизилась на 6.8% и составляет 809 долларов США за кв. м в год (базовая ставка). В классе Б средняя ставка стабильна и составляет 528 долларов США, однако до конца года в этом сегменте также ожидается коррекция в сторону снижения.

Снижение ставок аренды может стимулировать спрос в конце 2014 — начале 2015 гг., особенно на качественные офисы разумной цены.

AVERAGE RENTAL RATES* (US\$ PER SQ M PER ANNUM, TRIPLE NET) СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* (ДОЛЛАРЫ США ЗА КВ.М В ГОД БЕЗ НДС И ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ)



TOP 15 METRO HUBS BY RENTAL RATE, CLASSES A AND B ТОП 15 СТАНЦИЙ МЕТРО С НАИБОЛЕЕ ДОРОГИМИ ОФИ-САМИ (КЛАССЫ А И Б)

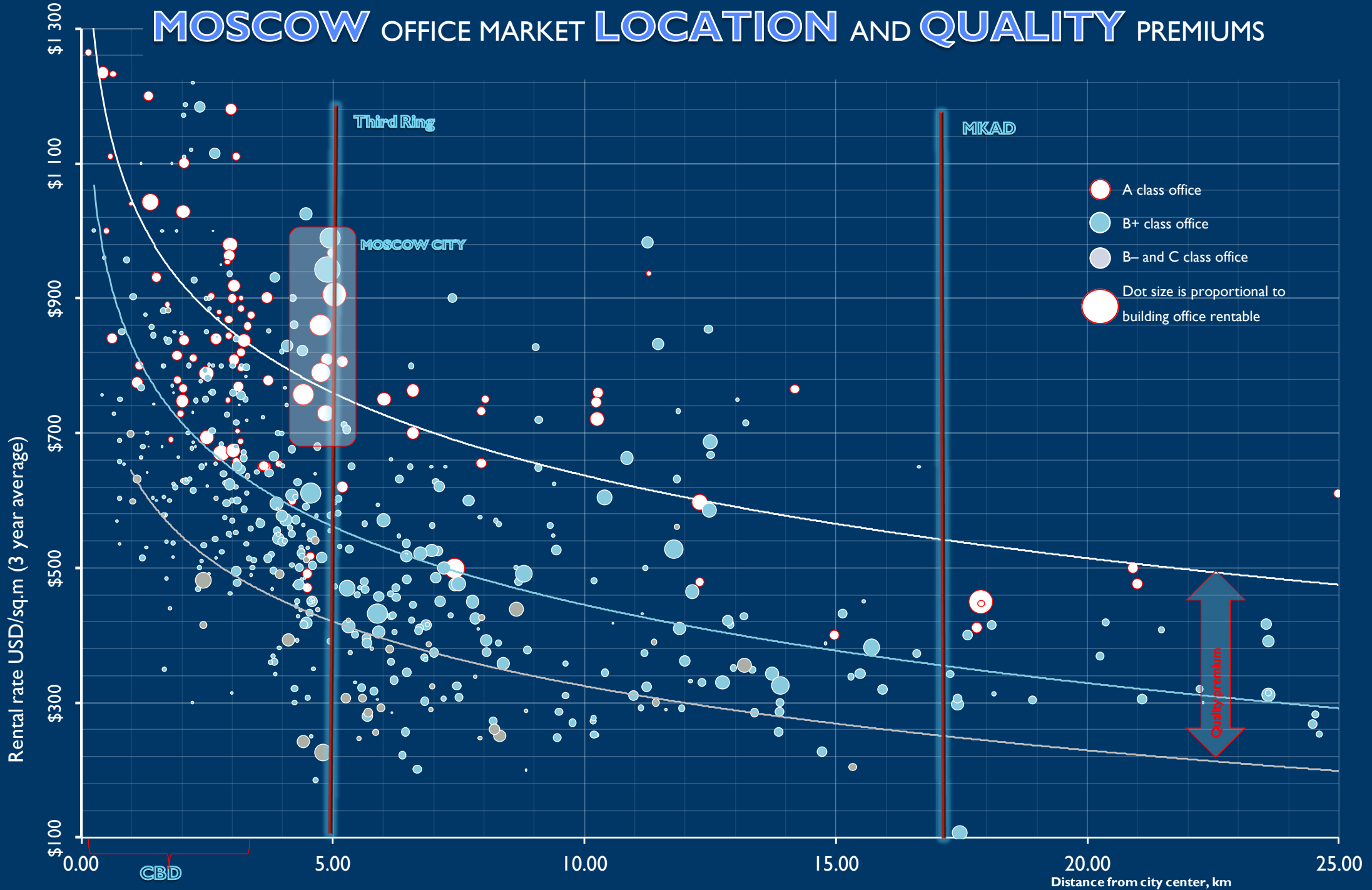
Metro	2012	2013	2014
TOTAL	547	607	604
1 Arbatskaya	976	1 209	1 288
2 Smolenskaya	978	1 066	1 108
3 Park kul'tury	763	909	1 000
4 Universitet	826	898	950
5 Polyanka	891	1 000	939
6 Okhotnyy ryad	906	1 048	933
7 Kuznetskiy Most	701	794	925
8 Delovoi Center	804	891	905
9 Krasnye vorota	691	685	899
10 Tsvetnoy bul'var	987	893	887
11 Kropotkinskaya	865	793	850
12 Krasnopresnenskaya	758	861	844
13 Tret'yakovskaya	720	860	811
14 Kakhovskaya		832	800
15 Mayakovskaya	781	925	784

Source: Cushman & Wakefield

QUALITY OFFICE LEASE STRUCTURE

СТРУКТУРА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

PAYMENT TERMS	QUALITY OFFICES
Rent Payment	RUR, USD or Euros (rarely used) per sq.m/yr. For currency exchange landlords use either Central Bank of Russia's official rate.
Payments	Quarterly in advance.
Rent Deposit	1-3 months rent equivalent (a bank guarantee is optional).
Indexation	3-5% or at the level of US CPI; 7-10% for RUR agreements. Sometimes step-rents are used.
Other payments	
Operational expenses	These payments strongly depend on the included service list. Average market payments: 100-150 USD / sq m / year for class A 80-120 USD / sq m / year for class B
VAT	18%



WAREHOUSE & INDUSTRIAL

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



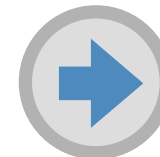
Q2 2014

NEW SUPPLY MOSCOW Q1 2014 | НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, МОСКВА, I кв 2014 637,000 sq m

AVERAGE RENTAL RATE* FOR CLASS A | АРЕНДНЫЕ СТАВКИ* КЛАСС А US\$ 130-135 per sq m

VACANCY RATE FOR CLASS A | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А 3%

KEY EXPECTATIONS



STABLE

SUMMARY

THE MOSCOW REGION

Construction activity in the Moscow Region remains high. During the I first half of the year, 637,000 sq m of quality warehouses were delivered - a record volume for the market. This indicator is 10-15% lower than the average index for 2008-2013. For the first 6 months of 2014 300 thousand sq m were purchased and bought compared with 480 thousand sq m the year before. The vacancy rate increased from 0.5% to 3%. Thus, the shortage of warehouses still remains in some Moscow areas.

The average rental rates for Class A projects remained the same in Q2 2014, and stood at \$130-135\$ per sq m per year.

REGIONS

Supply outside Moscow increased 261,000 sq m in H1 2014. It was higher only in 2008/2009. The absorption level in the first half of the year reached 225 thousand sq m of warehouse areas, this is almost 1.5-2 times higher than the average indices for 2008-2013. A decrease in rental rates has been observed.

* Rental rates are denominated in US\$ per sq m, per annum, triple net

ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2014 Г.

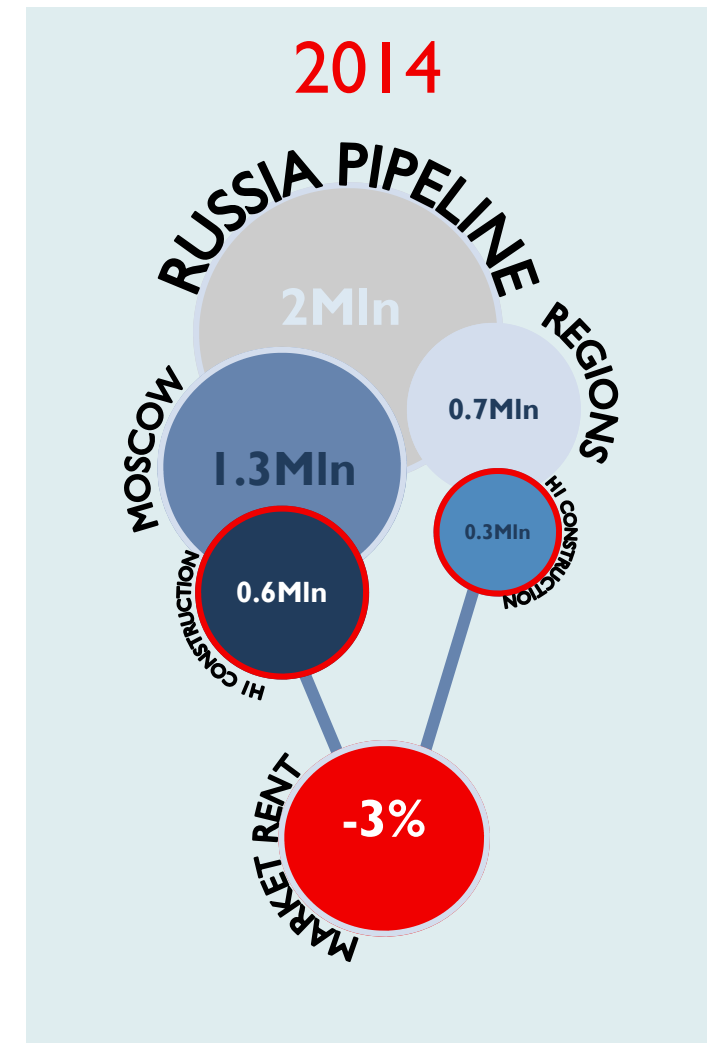
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

В Московском регионе строительная активность продолжает оставаться высокой. В I полугодии было введено в эксплуатацию 637 тыс. кв. м качественных складских площадей, что является абсолютным рекордом для рынка. Однако объем сделок за первое полугодие сократился на 10-15% по сравнению со средними показателями 2008-2013 гг. За первые 6 месяцев 2014 года куплено и арендовано 300 тыс. кв. м против 480 тыс. кв. м годом ранее. Доля вакантных площадей выросла на 0.5 п.п. и составила 3%. При этом в некоторых субрынках Московского региона сохраняется дефицит складских площадей. Средние ставки аренды в складских проектах класса А во II квартале 2014 года не изменились и составили \$130 - \$135 за кв. м в год*.

ДРУГИЕ РЕГИОНЫ

Предложение увеличилось за первое полугодие на 261 тыс. кв. м, больше было только в 2008 и 2009 гг. Объем поглощения в первом полугодии составил 225 тыс. кв. м складских помещений, что почти в 1.5-2 раза больше средних показателей 2008-2013 гг. При этом отмечается снижение запрашиваемых арендных ставок.

* Ставки аренды номинируются в долларах США за кв. м в год, базовая ставка

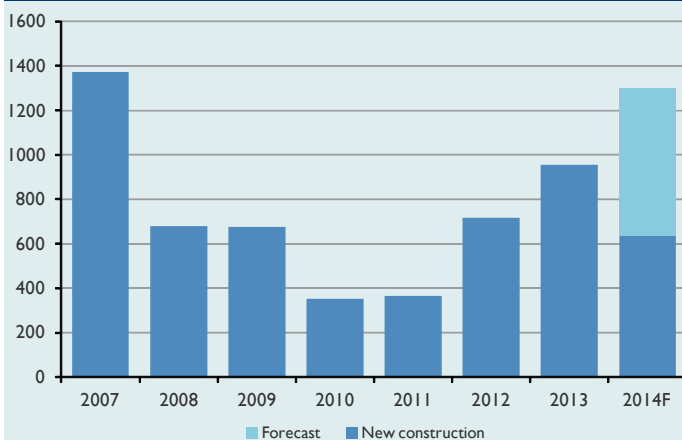


CONSTRUCTION

In H1 2014, more than 637,000 sq m of new warehouses were delivered, more than 328,000 sq m were delivered in Q2. The biggest warehouse property, delivered in H1 2014, is the first building in Technopark Sofyino (84,966 sq m). Despite the rise in vacancy rates, we are not observing a decrease in construction levels. According to our forecasts, the level of demand will increase in 2014 by 1,2-1,5 million sq m. Most of the new space is planned for the Leningradskoye Highway (more than 340,000 sq m), and the Novoryazanskoye (more than 340,000 sq m) and Gorkovskoye Highways (more than 240,000 sq m).

In other regions, the supply level increased 246,000 sq m. 78,000 sq m of Class A warehouses were built in Kaluga, and 61,000 sq m in Novosibirsk. According to the announced developer plans, more than 660,000 sq m of new warehouses will be built during 2014 outside the Moscow Region.

NEW CONSTRUCTION IN THE MOSCOW REGION ('000 SQ M)
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН
(ТЫС. КВ. М)



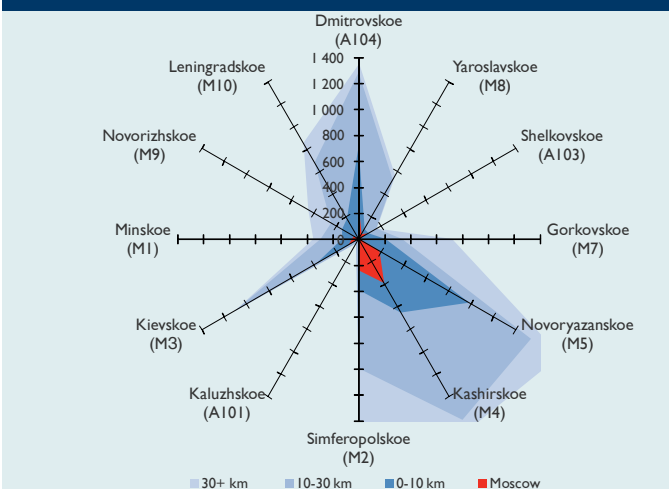
Source: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО

В Московском регионе в I полугодии 2014 года было введено в эксплуатацию более 637 тыс. кв. м складских площадей, из них во II квартале - более 328 тыс. кв. м. Крупнейший введенный в I полугодии объект - первое здание в Технопарке Софьино (84 966 кв. м). Несмотря на рост доли вакантных площадей, мы не наблюдаем снижения темпов строительства. По нашим прогнозам в 2014 предложение увеличится на 1,2-1,5 млн. кв. м, из них больше всего на Ленинградском (более 350 тыс. кв. м), Новорязанском (более 340 тыс. кв. м) и Горьковском (более 240 тыс. кв. м) шоссе.

Вне Московского региона предложение увеличилось на 246 тыс. кв. м. Из них 78 тыс. кв. м складских площадей класса А построено в Калуге, 61 тыс. кв. м в Новосибирске. По заявлениям девелоперов, в течение 2014 года в регионах может быть построено более 660 тыс. кв. м новых складов.

GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION OF QUALITY WAREHOUSE SPACE BY HIGHWAY, THE MOSCOW REGION ('000 SQ M)



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW NEW CONSTRUCTION*, 2014

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО*, МОСКВА, 2014 Г.

PROJECT	HIGHWAY	DISTANCE, KM	TOTAL AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
PNK - North	Rogachevskoye	27	55.32	Q1
Bykovo Technopark	Novoryazanskoye	19	61.42	Q2
Dmitrov Logistic Park	Dmitrovskoye	30	69.30	Q2
PNK - Chekhov II	Simferopolskoye	50	30.27	Q2
Sofyino Technopark	Novoryazanskoye	32	84.97	Q2
Nikolskoye Logopark	Rogachevskoye	35	104.97	Q3
PNK - Chekhov II	Simferopolskoye	50	113.31	Q3, Q4
PNK - North	Rogachevskoye	27	107.45	Q3
South Gate Industrial	Kashirskoye	27	129.00	Q3
Novaya Riga Logistic	Simferopolskoye	21	75.40	Q4
Radumlya Logistics	Leningradskoye	19	184.50	Q4
Sever II Logopark	Leningradskoye	30	99.56	Q4

NEW CONSTRUCTION*
RUSSIA EXCEPT THE MOSCOW REGION, 2014

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО*
РОССИЯ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 2014

PROJECT	REGION	TOTAL AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
Logocenter	Chelyabinsk	34	Q1
Tolmachevo Logopark	Novosibirsk	45	Q1
a2Logistic	Rostov-on-Don	33	Q2
Logocenter Kuban	Krasnodar	38	Q2
Sever Logopark	Novosibirsk	40	Q2
Armada Park	St. Peterburg	79	Q3
Osinovaya Roscha	St. Peterburg	42	Q3
PNK KAD	St. Peterburg	65	Q3, Q4
a2Logistic	Rostov-on-Don	36	Q4
Lorry	Ekaterinburg	25	Q4

* Key quality warehouse projects

* Основные качественные складские проекты

Source: Cushman & Wakefield

DEMAND

In Q2 2014, the total volume of warehouse deals in the Moscow Region reached 196,000 sq m. 5% of these deals were property sale transactions. Tenant activity was lower than the average 2008-2013 indices by 15-20%.

The average lot size in Q2 decreased compared with the beginning of the year and stood at 10.5-11.5 thousand sq m (in the end of 2013, the average lot size was 18 thousand sq m). In 2014, demand is based on retail companies (30% of lots in H1 2014).

Outside the Moscow Region in Q2 2014, take-up was more than 100,000 sq m and it is higher than in 2008-2013. The average lot size in Q2 increased 50% and stood at 14-15 thousand sq m. The share of sale transactions is 42% from total take-up. Production and retail companies were the most active industries on the market (61.5% of lots in H1 2014).

RENTAL RATES

By the end of Q2 2014, the average rental rate in the Moscow Region for Class A was within the \$130 - \$135 range. Rate variation increases, depending on the direction. On mass construction routes (Leningradskoe and Novoryazanskoe), rental rates are below average.

Outside the Moscow Region, rental rates in the first half of the year decreased compared with the end of 2013. Class A rental rates changed the most in Ekaterinburg and St. Petersburg, where the level of requested rates in Q2 2014 stood at \$120 — \$125 in Ekaterinburg and up to \$125—\$130 in St. Petersburg.

* Rental rates are denominated in US\$ per sq m, per annum, triple net

СПРОС

В Московском регионе во II кв. 2014 года было куплено и арендовано 196 тыс. кв. м качественных складов. Доля сделок по покупке составила 5% от общего объема поглощения. Активность арендаторов была ниже средних показателей 2008-2013 гг. на 15-20%. Средний размер сделки во II кв., по сравнению с началом года, вырос и составил 10,5-11,5 тыс. кв. м (по итогам 2013 года средний размер сделки составлял 18 тыс. кв. м). В 2014 спрос формируется в основном за счет компаний сегмента розничной торговли (30% сделок I-ого полугодия).

Вне Московского региона во II кв. 2014 года было заключено сделок более чем на 100 тыс. кв. м, что является больше средних показателей 2008-2013 гг. Средний размер сделки во втором квартале вырос на 50% и составил 14-15 тыс. кв. м. Доля сделок по покупке составила 42% от общего объема поглощения. Наиболее активными на рынке были компании сегмента розничной торговли (61,5% сделок I-ого полугодия).

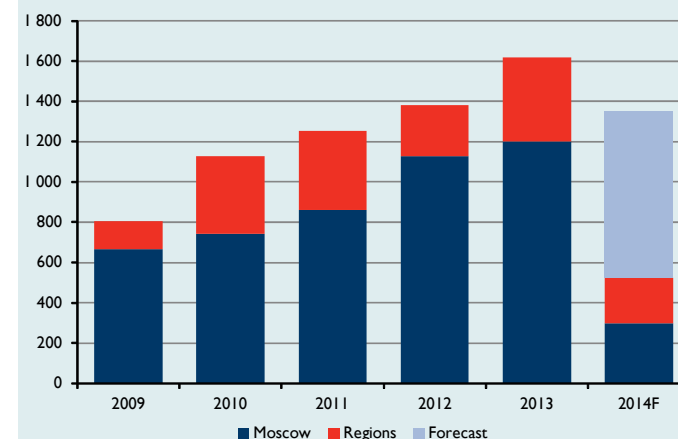
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

На конец II кв. 2014 года средняя запрашиваемая ставка аренды* в складах класса А Московского региона составила \$130 — \$135. При этом увеличивается разброс ставок в зависимости от направления. На направлениях, где идет массовое строительство (Ленинградское и Новорязанское), ставки аренды ниже средних.

Вне Московского региона в первом полугодии, в целом, ставки аренды с конца 2013 года снизились. Сильнее всего ставки аренды в складских помещениях класса А изменились в Екатеринбурге и Санкт-Петербурге, где уровень запрашиваемых ставок* в конце II кв. 2014 года достиг значений \$120 — \$125 и до \$125 - \$130 соответственно.

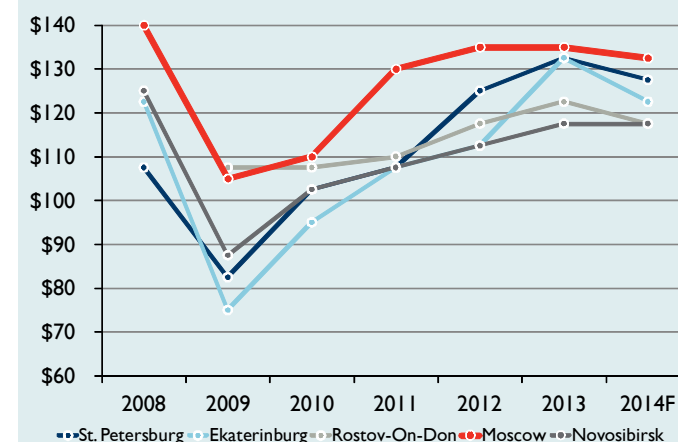
* Ставки аренды номинируются в долларах США за кв. м в год, базовая ставка

TAKE UP, '000 SQ M
ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(ТЫС. КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES IN MAJOR RUSSIAN CITIES CLASS A
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, КЛАСС А, \$ / КВ. М / ГОД



Source: Cushman & Wakefield

TRENDS

In the first half of 2014, the warehouse real estate market reflected the country's economic and political uncertainty. As a result, in the Moscow Region, rental rates decreased and vacancy levels increased. We suggest that the volume of closed deals in 2014 might be lower than in 2012 and 2013.

The new construction outlook remains unchanged at a level of 1.2-1.4 mln sq m; an increase in vacancy rates will continue. The decrease in rental rates will slow down.

Outside Moscow the high demand for quality warehouse space remained stable. The absorption level in 2014 will be higher than the average indices in 2008-2014. The decrease in rental rates will stop.

RENTAL RATES IN MAJOR RUSSIAN CITIES CLASS A
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, КЛАСС А, \$ / КВ. М / ГОД

City	Avg base rental rates, USD / annum		Avg leased area, sq m
	min	max	
Moscow	\$ 130	\$ 135	10,000-15,000
St. Petersburg	\$ 125	\$ 130	2,000-10,000
Ekaterinburg	\$ 120	\$ 125	5,000-10,000
Nizhny Novgorod	\$ 120	\$ 125	3,000-5,000
Samara	\$ 110	\$ 120	3,000-5,000
Kazan	\$ 90	\$ 100	3,000-5,000
Rostov-On-Don	\$ 120	\$ 120	3,000-5,000
Krasnodar	\$ 120	\$ 125	3,000-5,000
Novosibirsk	\$ 110	\$ 120	2,000-5,000
Ufa	\$ 120	\$ 125	3,000-5,000

ТЕНДЕНЦИИ

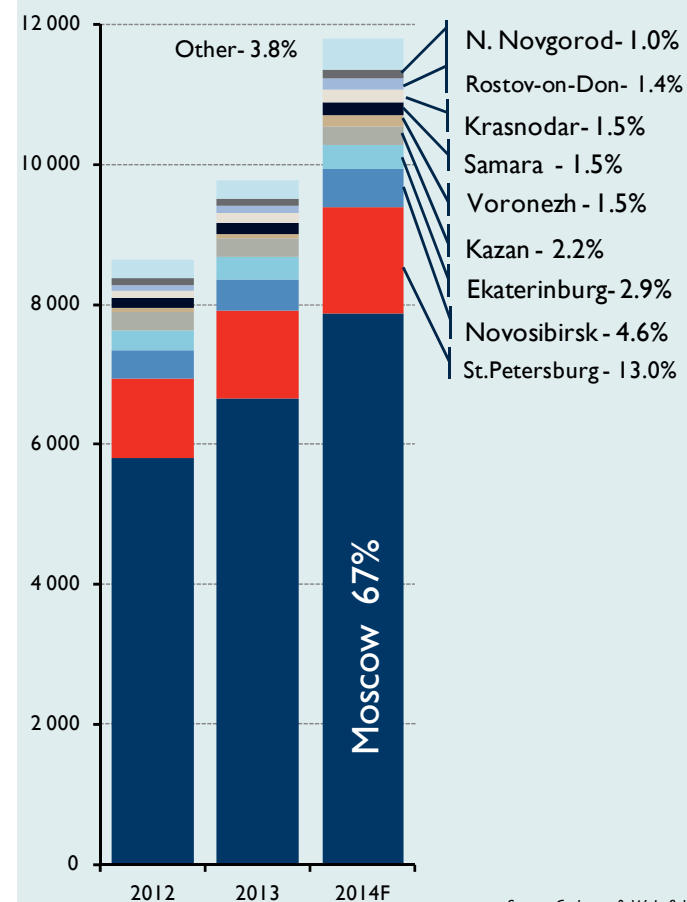
На ситуацию на рынке в I полугодии 2014 года сильное влияние оказала нестабильность экономической и политической ситуации в стране. В московском регионе это привело к снижению запрашиваемых ставок аренды и увеличению доли вакантных площадей. Мы полагаем, что объем заключенных сделок в 2014 году будет ниже, чем в 2012 и 2013 гг. Прогноз нового строительства в Московском регионе остается прежним (1,2 — 1,4 млн. кв. м), рост доли свободных площадей продолжится. При этом падение ставок аренды замедлится.

За пределами Московского региона высокий спрос на качественные складские площади сохранится. Объем поглощения в 2014 году будет выше средних показателей 2008-2014 годов. Падение запрашиваемых арендных ставок остановится.

LEASE TERMS IN MOSCOW
УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В МОСКВЕ

		CLASS A	CLASS B
Net Rent Rates	\$/sq m/year	130 -135	120-130**
Operating Expenses	\$/sq m/year	35-45	20-30
Utility Charges	\$/sq m/year	10-15	10
Yearly Rent Indexation		CPI-3%/3.5%	8-10%
Minimum Lease Term	years	5-10	1-5
Contract Security	months	3-6	1-3
Advance Payment	months	1-3	1-3
Contract Currency		USD/RUB	RUB
Minimum Lease Area	sq m	3 000	500

STOCK CLASS A (1"000 SQ M)
СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КЛАСС А, ТЫС. КВ. М



Source: Cushman & Wakefield



MOSCOW MAIN MARKET INDICATORS

FORECAST

OFFICE

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	HI 2014	2014
Stock class A,	'000 sq m	162	186	281	357	529	668	917	1 268	1 731	2 023	2 320	2 538	2 686	2 975	3 475
Stock class B (B+ and B-)	'000 sq m	2 277	2 631	3 208	3 845	4 499	5 218	6 461	8 318	9 054	9 653	10 004	10 352	11 064	11 275	11 875
New Construction, A	'000 sq m		24	95	76	172	139	248	351	403	292	297	219	225	289	500
New Construction, B (B+ and B-)	'000 sq m		354	577	638	653	719	1 244	1 857	882	599	352	348	674	244	600
Vacancy rate class A		0.9%	1.3%	0.9%	2.3%	1.6%	3.3%	3.4%	10.6%	21.1%	19.9%	17.8%	16.6%	18.0%	22.9%	27.1%
Vacancy rate class B (B+ and B-)		0.2%	0.3%	0.2%	1.9%	4.0%	2.9%	4.2%	6.0%	11.0%	11.4%	11.1%	11.4%	10.2%	12.7%	13.4%
Take up class A,	'000 sq m	29	62	72	153	188	297	488	471	182	376	679	465	333	149	350
Take up class B (B+ and B-)	'000 sq m	244	345	571	601	791	840	1 009	1 246	552	922	1 230	1 514	1 244	389	800
Rental rates class A		\$460	\$480	\$500	\$540	\$600	\$710	\$930	\$1 090	\$710	\$640	\$740	\$790	\$870	\$810	\$800
Rental rates class B (B+ and B-)		\$420	\$390	\$390	\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$460	\$460	\$530	\$529	\$500
Prime capitalization rates **					13.50%	12.50%	8.25%	7.25%	12.00%	13.00%	9.00%	8.50%	8.75%	8.50%	8.75%	8.75%

QUALITY SHOPPING CENTERS

Total stock	'000 sq m	182	425	545	884	1 188	1 555	1 774	2 124	2 812	3 210	3 407	3 552	3 765	3 979	4 646
New construction	'000 sq m		243	120	339	304	367	219	350	540	397	197	145	214	214	680
Vacancy rate		-	-	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%	1.0%	3.0%	5.0%	2.1%	0.4%	0.5%	1.2%	3.3%	3.0%
Prime rental rate indicator *							\$3 000	\$3 125	\$3 750	\$2 500	\$2 600	\$2 700	\$3 800	\$3 900	\$4 000	\$4 000
Prime capitalization rates **					13.50%	12.00%	9.50%	9.00%	12.00%	13.00%	10.00%	9.25%	9.50%	9.00%	9.25%	9.25%

WAREHOUSE AND INDUSTRIAL

Total stock, class A	'000 sq m	95	144	531	744	1 080	1 943	3 129	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	6 901	7 416
Total stock, class B	'000 sq m	522	580	970	1 326	1 664	1 789	1 978	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 600	2 649
New consteuction, class A	'000 sq m		49	387	213	336	863	1 186	594	629	324	257	664	858	446	960
New Construction, class B	'000 sq m		59	390	356	338	126	188	82	49	48	107	53	92	191	240
Vacancy rate class A		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	10.5%	8.0%	1.0%	1.0%	1.5%	3.0%	3.5%
Vacancy rate class B		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	5.9%	6.1%	1.5%	1.5%	2.0%	3.5%	4.0%
Net Absorption Class A		-	48	380	208	329	846	1 162	582	247	409	580	658	817	335	797
Net Absorption Class B		-	57	382	348	331	123	185	80	-33	40	205	53	78	148	182
Rental rates class A		\$140	\$140	\$130	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$130	\$130
Rental rates class B		\$80	\$88	\$109	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$125	\$125
Prime capitalization rates **					16.00%	14.00%	10.50%	9.25%	13.00%	14.00%	10.50%	10.50%	11.50%	11.00%	11.25%	11.25%

INVESTMENTS, MN US\$

TOTAL	65	5	99	492	1 637	4 560	5 354	5 798	2 256	3 994	7 547	7 458	7 896	2 395	5 000
Office	65	5	99	272	126	1 244	1 719	3 149	1 998	3 282	3 322	2 854	3 485	1 683	
Retail				130	971	2 224	2 216	2 029	30	459	1 767	2 585	2 661	601	
Warehouse					19	616	723	110		81	1 080	660	1 395	75	
Other				90	522	476	696	510	228	172	1 379	1 358	355	35	

* Base rental rate for 100-150 sq m unit on the ground floor of retail gallery of prime shopping mall for fashion retailer

** Capitalization Rate at the end of a period

FOR MORE INFORMATION, PLEASE VISIT

WWW.MARKETBEAT.RU

- ARCHIVE OF REPORTS SINCE 2009
- INTERACTIVE MAPS
 - OFFICE
 - RETAIL
 - WAREHOUSE
- RETAIL SPACE ACROSS RUSSIA REPORT

RESEARCH DEPARTMENT

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



DENIS SOKOLOV
PARTNER
RESEARCH DIRECTOR

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



LADA BELAYCHUK
ASSOCIATE DIRECTOR
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



TATYANA DIVINA
ASSOCIATE

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



ALEXANDER KUNTSEVICH
SENIOR ANALYST
W&I. PROJECT MANAGEMENT

Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com



YULIA BOGOMOL
HEAD OF MONITORING GROUP

Yulia.Bogomol@eur.cushwake.com

MORE INFORMATION AND CONTACTS ARE AVAILABLE AT WWW.MARKETBEAT.RU
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЕ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИИ ДОСТУПНЫ НА WWW.MARKETBEAT.RU

Further information and copies of this report are available from **Ellina Krylova**

Ellina.Krylova@eur.cushwake.com