

OFFICE MARKET

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



TOTAL STOCK / ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	13,11 mn sq m
VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	12.39%
AVERAGE RENTAL RATE, CLASS A / СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, КЛАСС А	US\$790
2012 DEMAND (TAKE-UP)/ ОБЪЕМ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ В 2012	2.01 mn sq m
2012 NEW CONSTRUCTION / НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2012	556,511 sq m

OVERVIEW

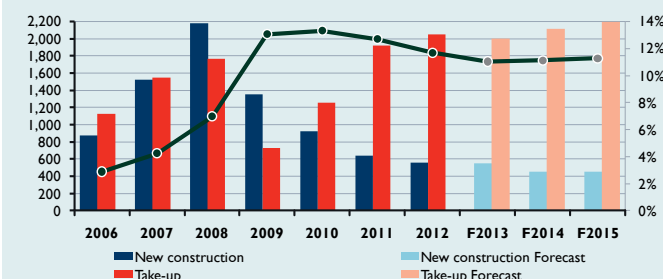
- For the second year in a row, the Moscow office market has remained stable. In spite negative macroeconomic trends, the office market in 2012 experienced high demand, available supply and stable office rents.
- The construction level was moderate in 2012 with 33 new office buildings with a total rentable area of 556,511 sq m was delivered. The next year will be the year of Moscow City – more than half of all new office space will be delivered there.
- 2.01 mn sq m of office space was leased in Moscow in 2012. The market experienced tenant activity slowing down in the fall, which influences the annual results. Still this figure slightly exceeds the results of 2011 when 1,93 mn sq m of offices were leased or sold.
- As previously in 2012, absorption is in line with the volume of new construction and this has stabilized the market.
- Average rental rates were stable in 2012. Rental rates are forecast to remain stable for 2013 with possible small growth below the ruble inflation rate (not more than 5%).

ОБЗОР РЫНКА

- Второй год подряд на московском рынке офисной недвижимости нет ни потрясений, ни резких перемен. Несмотря на то, что на рынке продолжает присутствовать ожидание негативных изменений макроэкономической ситуации, высокий спрос, разнообразное предложение, стабильные ставки аренды продолжали характеризовать рынок офисной недвижимости в 2012 г.
- Строительная активность остается умеренной, новых офисных площадей в 2012 году было построено 556 511 кв.м, что составляет 33 новых офисных здания. Следующий год будет годом Москва-Сити, где будет построено более половины новых офисных площадей в 2013 г.
- По итогам 2012 года в Москве было арендовано 2,01 млн кв. м качественных офисов. Небольшое замедление активности офисных арендаторов осенью помешало значительно обогнать показатель прошлого года (в 2011 году было куплено и арендовано 1,93 млн кв.м). Тем не менее, 2012 год стал рекордным по объемам заключенных офисных сделок.
- Поглощение офисных помещений продолжает соответствовать объемам нового строительства, что содействует сохранению существующего баланса на рынке.
- В 2012 ставки аренды были подвержены незначительным колебаниям и, в целом, были стабильны. В 2013 году возможен лишь небольшой рост ниже уровня инфляции (не более 5%).

MOSCOW OFFICE MARKET INDICATORS, CLASSES A AND B, ('000 SQ M AND %)

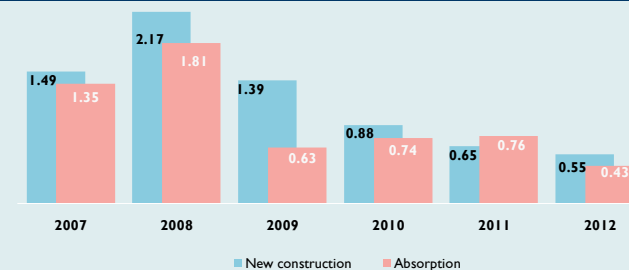
ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА МОСКВЫ, КЛАССЫ А И Б (ТЫС. КВ.М И %)



Source: Cushman & Wakefield

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

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

Calculation: X – Y = Net Absorption.

X = Current stock – current vacancy

Y = Previous stock (same quarter, previous year) – previous vacancy (same quarter, previous year)

* Поглощение — показывает изменение занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода. Рассчитывается как: X – Y = Net Absorption.

X = (Общее количество существующих офисных площадей — свободные помещения) в конце периода

Y = (Общее количество существующих площадей в начале периода — свободные помещения) в начале периода

SUPPLY

By the end of 2012, quality office space in Moscow totaled 13,11 mn sq m.

In total 11 office buildings were delivered in Q4 with a total rentable area of 162,365 sq m. 86 % of this new office space is currently available for lease.

During 4Q 2012 the average vacancy rate in Moscow increased by 1.09 pp (from the Q3 level of 11.3%) and reached 12.39% in all existing office buildings. Class A availability was stable and was 16.6% (from 16.5% in Q3), while the Class B vacancy rate increased to 11.4% (in Q3 – 10.1%).

At present, vacant space is distributed throughout a third of Moscow's quality office buildings (in 510 buildings out of 1,758).

The volume of space under construction is growing. There is 3.4 mn sq m of quality office space under construction, which is 0.64 mn sq m more than at the beginning of the 2012. Most new constructions of class A are concentrated in the Central Business District, with most class B in the CBD and Other Trading Areas (OTA).

Despite a large pipeline, we do not expect an increase in the deliveries in the next years, because the demand for new space is limited and net absorption is decreasing. New construction in 2013–2015 will be approximately 500,000 sq m per year.

The development of the New Moscow region is still uncertain.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

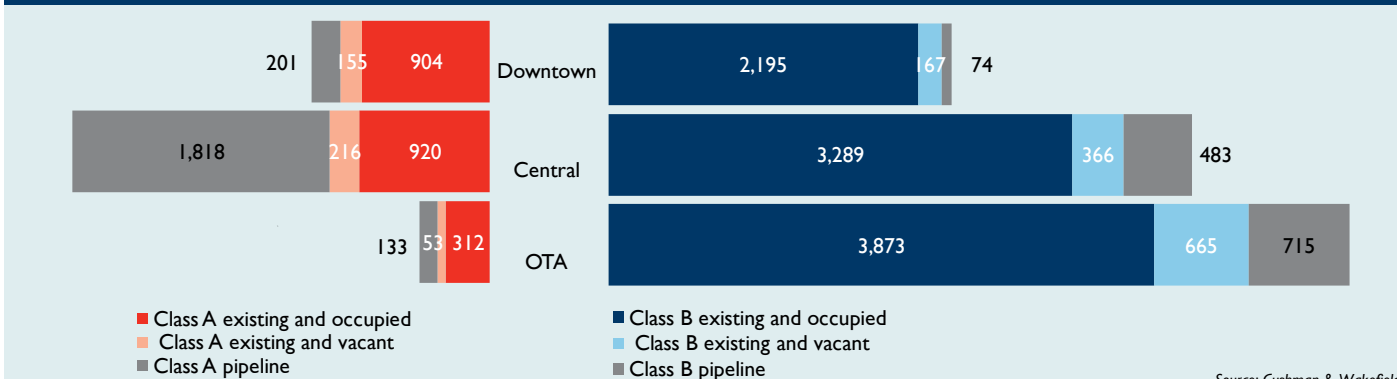
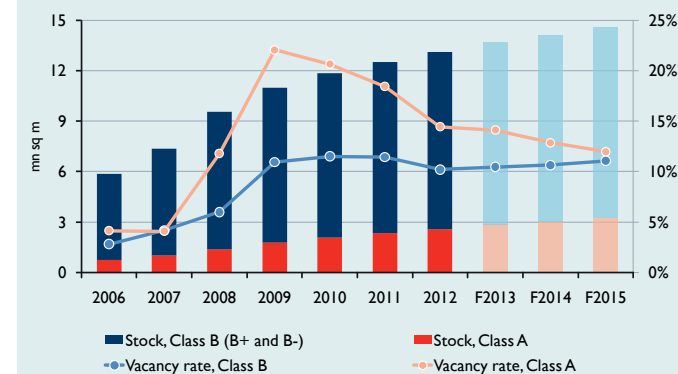
По состоянию на конец 2012 года в Москве насчитывалось 13,11 млн кв. м качественных офисов. За IV квартал было введено в эксплуатацию 11 офисных зданий общей арендуемой площадью 162 365 кв. м, 86% из которых свободно и предлагается на рынке.

В течение квартала уровень свободных площадей в существующих качественных офисных зданиях в Москве несколько увеличился (1,09 пп) и составил в среднем 12,39%. В классе А уровень свободных помещений стабилен и составляет 16,6% (в III кв. – 16,5%, в классе Б увеличился до 11,4% (в III кв. был 10,1%). Если говорить о тенденциях всего 2012 года, то как в классе А так и в классе Б в течение года наметились тенденции к росту свободных площадей.

Свободные помещения есть почти в трети существующих качественных офисных зданиях (в 510 из 1 768 зданий).

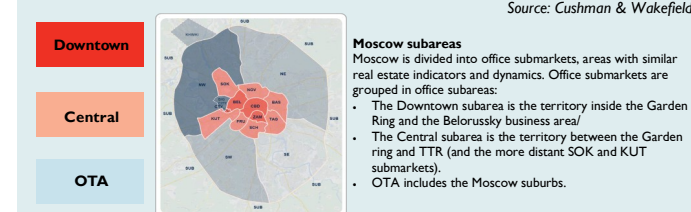
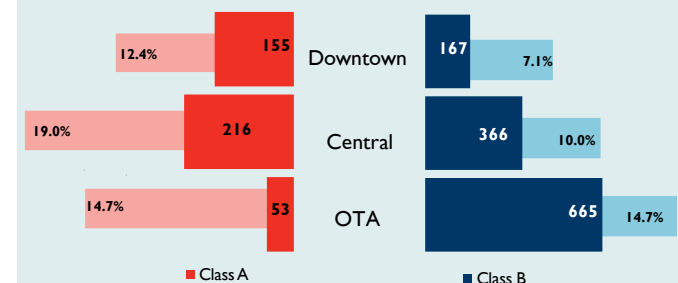
Строящихся офисных зданий становится больше. В конце года в стадии строительства находилось 3,4 млн кв. м офисных помещений, что на 0,64 млн кв. м больше, чем в начале года. Тем не менее мы не ожидаем нового строительного бума. В течение ближайших трех лет (2013–2015) мы ожидаем, что ежегодно будет вводиться в эксплуатацию около 500 000 кв.м. Ограниченный спрос на новые помещения (переезды с увеличением занимаемой площади) будет тормозить финансирование строительства новых офисных зданий.

OFFICE STOCK BY BUSINESS AREAS ('000 SQ M) / КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСЫ ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ (ТЫС. КВ. М)

VACANCY RATES (%) AND QUALITY STOCK (MN SQ M)
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%) И ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСОВ (МЛН КВ. М)

Q4 VACANCY RATES (%) AND AVAILABLE SPACE ('000 SQ M) BY BUSINESS AREAS

УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%) И СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (ТЫС. КВ. М) В IV КВ. ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ



DEMAND

Q4 office take up levels were positive with over 407,000 sq m transacted. Occupier demand is steady as tenants look to consolidate or renegotiate leases. This year the Moscow office market topped the historic high of 2 mn sq m in office transactions (2012 take-up is 2.1 mn sq m). At the same time, in 2012 Net Absorption was lower than in previous years and is about 20.8 % of take-up (or Gross Absorption).

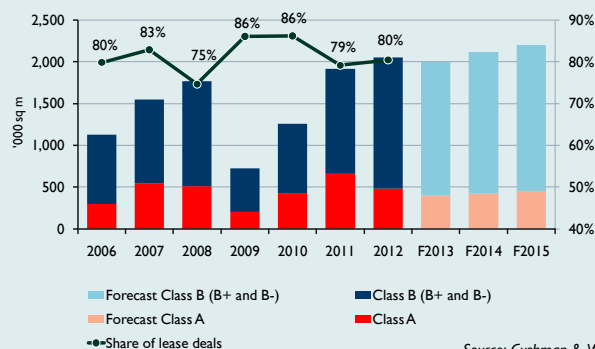
There was no demand increase in Q4, which historically occurred previous years. Moreover, there was a clear decrease in tenants' activity, which could be a negative sign for demand in 2013.

Tenant demand is concentrated on ready-to-occupy offices – in Q4 the proportion of pre-lets stood at 5% of gross take-up. Tenants have been closing deals in all Moscow business areas, mirroring availability in the market both with fitted-out and shell-and-core.

In the next few years, Moscow take-up might be approximately 2 mn sq m per year and net absorption will remain around 20% of take-up or even less.

TAKE-UP ('000 SQ M)

АРЕНДОВАННЫЕ И КУПЛЕННЫЕ ПЛОЩАДИ (ТЫС. КВ. М)



СПРОС

Всего за IV квартал было арендовано и куплено 407 000 кв. м качественных офисных помещений. 2012 год стал рекордным для московского рынка офисной недвижимости с общим объемом спроса в 2,01 млн кв. м арендованных и купленных офисов. Однако поглощение (net absorption) уменьшилось до 20,8% от общего объема сделок (gross absorption).

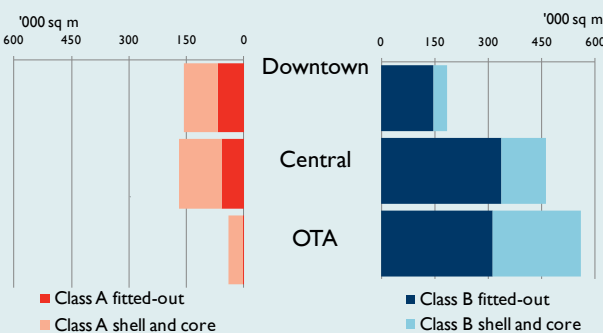
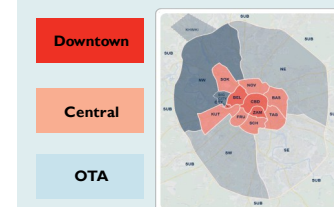
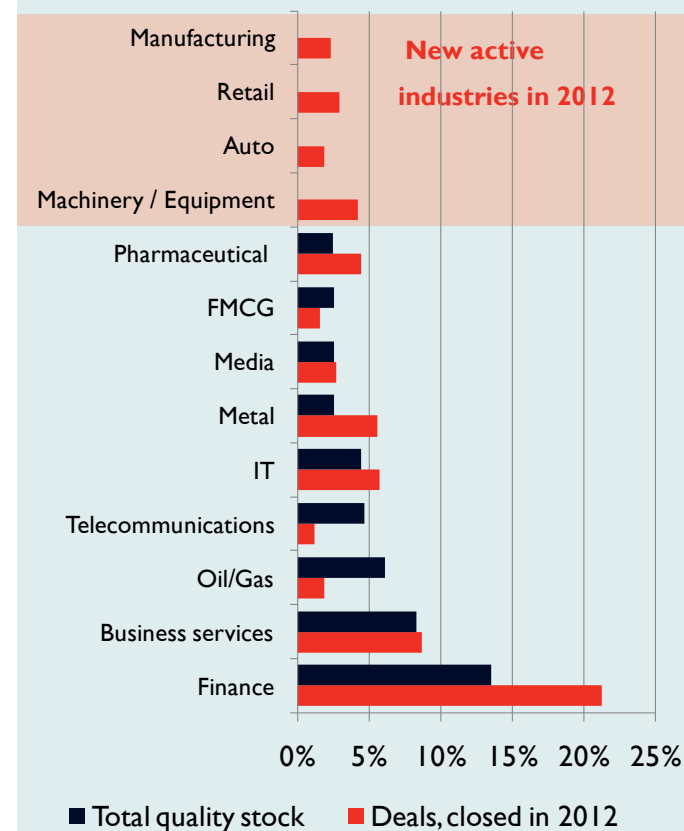
В IV квартале не было традиционного для конца года увеличения объема сделок, более того, сделок с офисами было меньше, чем в течение года и это может быть указанием на возможное снижение активности арендаторов в 2013 году.

Арендаторы продолжают интересоваться главным образом завершенными зданиями – доля договоров предварительной аренды продолжает находиться на уровне 5% от всех арендованных площадей, остальные сделки заключались в уже введенных в эксплуатацию зданиях (как с помещениями с отделкой, так и без нее). Сделки закрываются во всех районах Москвы пропорционально имеющемуся предложению.

В ближайшее годы мы ожидаем, что объем арендуемых и покупаемых офисных помещений будет на уровне 2 млн кв.м в год, при этом на расширения будет приходиться около 20% всех сделок и даже, возможно, ниже.

TAKE-UP (LEASE DEALS) BY BUSINESS AREAS, '000 SQ M, 2012

АРЕНДОВАННЫЕ ПЛОЩАДИ (ТЫС. КВ. М) ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ, 2012

DEMAND STRUCTURE BY INDUSTRIES (SQ M), % FROM TOTAL
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ОТРАСЛЯМ (КВ.М),
ДОЛЯ ОТРАСЛИ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СДЕЛОК

Moscow subareas

Moscow is divided into office submarkets, areas with similar real estate indicators and dynamics. Office submarkets are grouped in office subareas:

- The Downtown subarea is the territory inside the Garden Ring and the Belorussky business area/
- The Central subarea is the territory between the Garden ring and TTR (and the more distant SOK and KUT submarkets).
- OTA includes the Moscow suburbs.

COMMERCIAL TERMS

High activity by tenants in 2012 has had little impact on rents, which remain flat for all classes and all submarkets. In the vast majority of office buildings in Moscow asking rents are stable.

Nevertheless, there are positive dynamics in average rental rates within the 4th quarter.

In Q4 class A average rent has grown from US\$ 790 to US\$ 820 per sq m (triple net) per annum. The annual average rental rate for Class A offices increased by 6.8% and is US\$ 790 per sq m (triple net). Growth of the Class A rental rate is due to the growing shortage of expansion options in the market. For example, in the beginning of the year tenants could find space for less than US\$800, but by the end of the year these premises have already been let and currently office space is offered for more than US\$800 per sq m (triple net) per annum.

In Q4 the average Class B rental rate increased also from US\$ 450 to US\$ 490 per sq m. Annual average rental rate for Class B remain at the level of 2011 and is at US\$ 460 per sq m (triple net) per annum.

Prime rents are estimated at US\$ 1,200 per sq m (triple net) per annum for trophy/ the best office premises in the Moscow market.

Tenants' incentives are as low as possible, discounts from asking rental rates are not often granted or are low (about 5% on average).

Operational expenses for Class A offices range from US\$ 120 to US\$ 150 per sq m per annum, for Class B – from US\$ 90 to US\$ 120 per sq m per annum. The is a large spread of OPEX charges in different buildings because of a lack of a clear definition of the services included.

Rents are forecast to be stable well into 2013.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Высокая активность арендаторов в 2012 году и рекордные объемы заключаемых сделок не оказали существенного влияния на ставки аренды, которые в течение года подвергались лишь незначительной динамике.

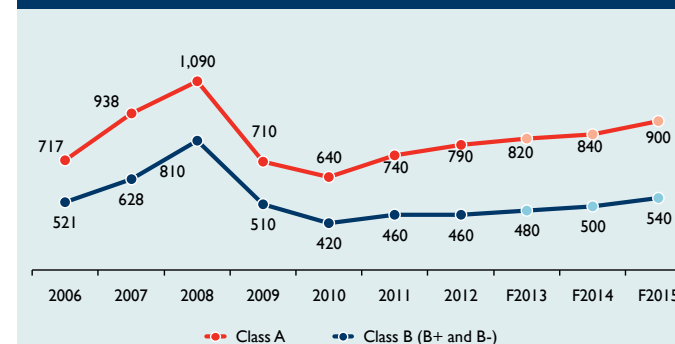
В IV квартале средние арендные ставки выросли — по классу А с 790 до 820 долларов США. Однако в среднем за год они ниже — по классу А среднегодовая арендная ставка составила 790 долларов США, таким образом средняя ставка аренды по классу А в течение 2012 года выросла на 6,8% (с 740 долларов США в 2011 году). Динамика средней ставки аренды по классу А обусловлена не столько повышением запрашиваемых ставок для конкретных зданий (обычно дорожают последние свободные, чаще всего относительно небольшие, блоки в здании), сколько уходом с рынка наименее дорогих предложений класса А. Например, если в начале года можно было найти предложения офисов класса А в прайм-районах по базовой ставке аренды менее 800 долларов США, то к концу года все эти предложения ушли с рынка (были арендованы), и в настоящее время в прайм-районе арендаторам предлагаются офисные помещения по ставкам аренды от 800 долларов США и выше.

В IV квартале в классе Б средняя ставка аренды также выросла с 450 до 490 долларов США. Тем не менее среднегодовая ставка аренды осталась на уровне 460 долларов США. Таким образом, средняя ставка аренды не изменилась с 2011 года.

Ставки аренды для прайм офисов продолжают находиться на уровне 1 200 долларов США.

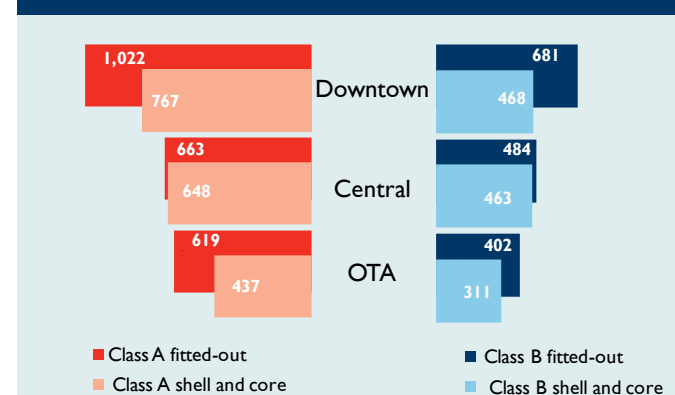
Уступки арендаторам минимальны, при заключении сделок запрашиваемая цена снижается относительно редко и достигаемое снижение находится на минимальном уровне (в среднем не более 5%). Операционные расходы для офисов класса А находятся в диапазоне 120–150 долларов США, для класса Б – 90–120 долларов США. Однако возможны значительные отклонения от средних значений, поскольку на рынке нет единого списка услуг, включаемых в состав операционных расходов.

Согласно текущему прогнозу ставки аренды будут стабильны в 2013 году, далее возможен умеренный рост.

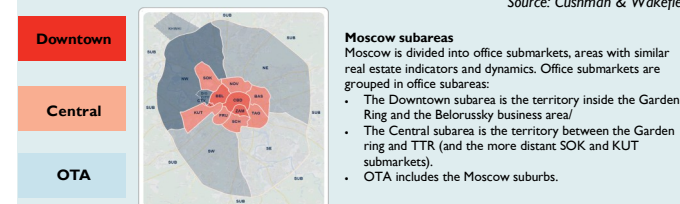
AVERAGE RENTAL RATES* (US\$)
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* (ДОЛЛАРЫ США)

* Average rental rate is a weighted average rental rate of deals closed within the period, US\$ / sq m / annum / triple net. Средняя ставка аренды является взвешенным средним от сделок, совершенных в течение рассматриваемого периода, доллары США за кв. м в год без НДС и операционных расходов.

Source: Cushman & Wakefield

2012 AVERAGE BASE RENTAL RATES* BY BUSINESS AREA
СРЕДНИЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В 2012 ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ

Source: Cushman & Wakefield



FORECAST

The global macro-economic environment does not give a basis for a long-term forecast. The relatively stable economic position is the most realistic scenario for 2013 at the moment.

More than 1,8 mn sq m of office space announced to be delivered in 2013, but according to our forecast delivery in 2013 will not exceed 600,000 sq m. The financing of new construction will be regulated by net absorption, which is limited.

Tenants are thinking short term, mainly interested in ready-to-move solutions. If macro-economic trends become negative, tenant demand will shrink considerably. But bearing in mind the positive economic forecast for Russia in 2013, we expect the same level of demand, but only subject to positive economic revision.

Moscow City Business District will increase its share in Moscow's stock – 8 out of the 10 largest (with a total area of 50,000+ sq m) office buildings planned for delivery in 2013 in Moscow are situated in Moscow City or in its vicinity. Projects in Moscow City account for almost 40% of stock to be delivered in 2013, among them are Eurasia Tower (92,000 sq m of leasable area) and Mercury Tower (87,600 sq m of leasable area). Another landmark office complex to be delivered in 2013 is White Gardens (with a leasable area of 60,160 sq m in two buildings) in the Belorussky submarket.

Vacancy rates and rental rates will remain stable. The possible growth of rental rates will be below ruble inflation (less than 5%) both for Class A and Class B offices.

ПРОГНОЗ

Неопределенность в мировой экономической ситуации не дает возможности долгосрочного прогнозирования. Динамическое равновесие на текущих позициях является наиболее вероятным прогнозом на следующий год в настоящее время.

Несмотря на то, что согласно заявлениям девелоперов в 2013 году ожидается ввод в эксплуатацию около 1,8 млн кв.м офисных площадей, по нашей оценке в следующем году будет введено в эксплуатацию не более 600 000 кв.м. Финансирование строящихся зданий будет в значительной степени регулироваться текущим спросом и поглощением.

Концентрация арендаторов на решении насущных проблем (выражаемая в интересе к быстрым переездам, зданиям, уже введенным в эксплуатацию) и краткосрочное планирование (очень низкое количество договоров предварительной аренды) указывают на то, что при изменении общеэкономической ситуации, арендаторы могут быстро уйти с рынка и спрос способен быстро свернуться. Тем не менее, основываясь на текущем макроэкономическом прогнозе, в 2013 году мы ожидаем высокий спрос, способный быстро отреагировать на изменения экономической ситуации.

2013 год усилит позиции Москва-Сити на офисном рынке города – 8 из 10 самых крупных офисных зданий (арендуемой офисной площадью более 50 000 кв.м) находятся в Москва-Сити или в непосредственной близости. Немногим более 40% заявленных к вводу в 2013 году офисных площадей находится в этом микрорайоне. Мы ожидаем завершения строительства таких впечатляющих проектов Москва-Сити, как Башня Евразия (92 000 кв.м арендуемой площади) и Башня Меркурий (87 600 кв.м арендуемой площади), а также офисного комплекса Белые Сады (60 160 кв.м арендуемой площади в 2 зданиях) в Белорусском субрынке.

Уровень свободных помещений и ставки аренды будут стабильны. Возможен рост ставок аренды на уровне ниже инфляции, менее 5% как для класса А, так и для класса Б.

UPSIDE FACTORS

- High concentration of business in Moscow
- Government spending
- Relatively high economy growth rate
- Increasing domestic investments in real estate

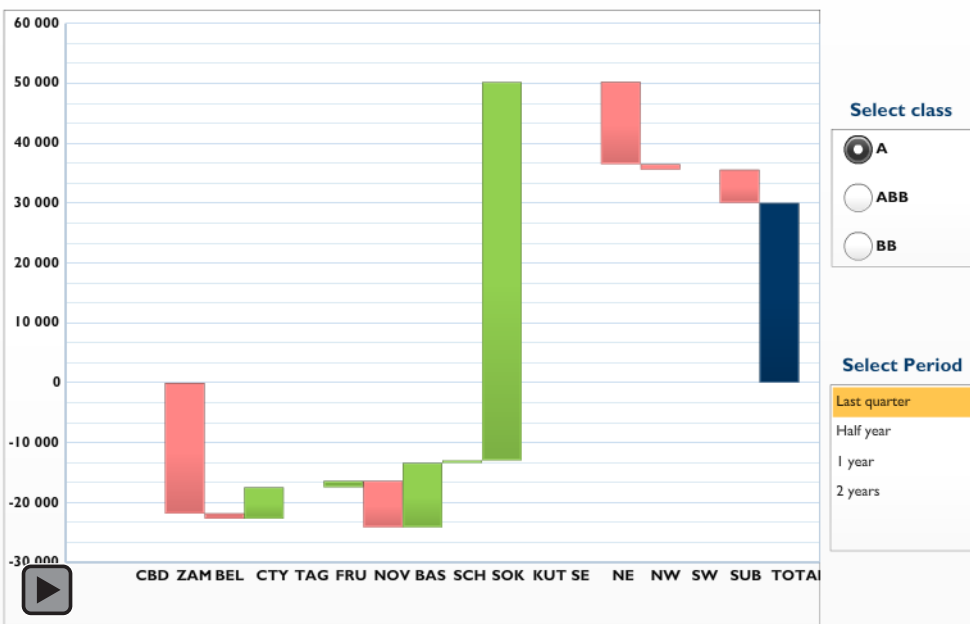
DOWNSIDE FACTORS

- Business activity is slowing
- Regulation complications
- Investment climate is suffering
- Exchange risk

INTERACTIVE CHARTS / ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ

Moscow office market net absorption

2012 - Q3 / 2012 - Q4



LEASE DEALS 2012

TENANT	AREA, SQ M	PROPERTY
GazpromTsentrRemont	26,062	Gazoil City
Merlion	16,598	Kubik BC
Evraziyskaya Ekonomicheskaya Komissiya	16,028	Vivaldi Plaza (Spring)
Novartis	15,934	Alcon BP, bld A (Phase I)
Russian Railways	8,811	RWM Megapolis
GazTechLeasing	8,589	Leipzig Fashion House BC
Evraziyskaya Ekonomicheskaya Komissiya	6,849	Yakovoposto'skiy BC
BDO Unicon	6,322	Preo8
AST Izdatelstvo	5,867	Imperia Tower
Ingosstrah	5,578	Staropetrovsky Atrium
Baker & McKenzie	5,471	White Gardens, bld. B
Bank Proektnogo Finansirovaniya	5,360	Kubik BC
Rostelecom	5,000	Shabolovka ul., 31

OWNER OCCUPATION DEALS 2012

BUYER	AREA, SQ M	PROPERTY
Noril'skiy Nikel	29,684	Legion II (Phase II)
Raiffeisen Bank	24,945	Nagatino i-Land, Phase I
Alfa Bank	23,440	Nagatino i-Land, Phase I
Spallwood	4,962	Nagatino i-Land, Phase I

Source: Cushman & Wakefield, Moscow Research Forum

NEW QUALITY OFFICE CONSTRUCTION, 2012 (SQ M)
НОВЫЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, 2012 (КВ.М)

BUILDING NAME	SUBMARKET	CLASS	RENTABLE AREA
DOWNTOWN			TOTAL: 93,686
Aquamarine BC Phase III	ZAM	A	55,422
Lighthouse	ZAM	A	22,520
MFK Zhukovskogo	CBD	B+	7,250
Tsvetnoy bul. 26	CBD	B+	3,000
Mosstroyeconombank build-to-suite	BEL	B-	2,500
Kolokolnikov per., 21	CBD	B+	1,750
Sadovaya B. 14	CBD	B-	1,244
CENTRAL			TOTAL: 281,095
Alcon BP, bld A, B, C, D (Phase I)	SOK	A	66,776
SkyLight	SOK	A	61,250
Lootch, bld. 1,2,3,3A,4,6	FRU	B+	28,500
Novoryazanskaya ul, 24	BAS	B+	25,760
W Plaza 2	SCH	B+	20,000
Atmosfera BC	NOV	B+	17,000
Olympic Hall	NOV	A	12,533
River City	SOK	B+	9,700
Gilyarovskogo ul., 39	NOV	B-	7,650
Streymannyy per. 26	SCH	B+	7,500
Mirland BC (I phase)	NOV	B+	7,320
Aviamotornaya ul., bld. 12	BAS	B-	6,000
Arma, Bldg 17	BAS	B+	4,697
Shokolad (Teterinskiy per., vl. 18)	TAG	B+	3,386
Pyatnitskaya ul. 49a bld. 2	ZAM	B-	2,052
Krasnaya Roza I	FRU	B+	971
OTA			TOTAL: 181,730
Grand Setun Plaza	NW	B+	58,221
Gazoil City	SW	B+	26,061
Riga Land, bld. 6 (bld. B) (phase II)	SUB	B+	22,800
Mosfilmovskiy	SW	B+	17,470
Solutions BP, bld. 2	SW	B+	14,406
Vorobyovskiy	SW	B+	14,400
Dezhnev Plaza	NE	B+	11,000
Snezhnaya ul., 26	NE	B+	8,281
Dovzhenko ul., 1	SW	B+	4,869
Profsoyuznaya ul., 127	SW	B+	1,938
Simferopol'skiy pr. 20	SW	B-	1,395
Danilovskaya Manufaktura, KNOFA	SE	B+	889

Source: Cushman & Wakefield, Moscow Research Forum

MARKETBEAT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013

MARKET INDICATORS

APPENDIX I

MOSCOW MAIN MARKET INDICATORS

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012			
													Q1	Q2	Q3	Q4
OFFICE																
Stock class A,	'000 sq m	200	230	370	500	603	742	998	1,348	1,760	2,043	2,348	2,364	2,420	2,474	2,560
Stock class B (B+ and B-)	'000 sq m	2,140	2,510	3,040	3,620	4,360	5,000	6,300	8,170	9,140	9,900	10,190	10,292	10,360	10,517	10,561
New Construction, A	'000 sq m		30	140	130	103	139	256	350	412	283	305	23	61	68	67
New Construction, B (B+ and B-)	'000 sq m		370	530	580	740	640	1,300	1,870	970	760	290	89	45	109	96
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%	14.6%	14.4%	16.5%	16.6%
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%	10.5%	9.9%	10.1%	11.4%
Take up class A,	'000 sq m	40	66	84	175	175	308	551	531	203	419	661	101	147	128	92
Take up class B (B+ and B-)	'000 sq m	235	333	553	590	823	832	994	1,243	527	864	1,270	313	512	322	289
Rental rates class A		\$460	\$480	\$500	\$540	\$600	\$710	\$930	\$1,090	\$710	\$640	\$740	\$750	\$750	\$790	\$820
Rental rates class B (B+ and B-)		\$420	\$390	\$390	\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$460	\$520	\$450	\$450	\$490
Prime capitalization rates		-	-	-	13.5%	12.5%	8.5%	7.5%	12%	13%	9%	8.5%	8.5%	8.5%	8.75%	8.75%
QUALITY SHOPPING CENTERS																
Total stock	'000 sq m	182	472	613	967	1,337	1,674	1,893	2,272	2,850	3,252	3,449	3,470	3,476	3,515	3,579
New construction	'000 sq m		290	141	354	370	337	219	379	578	402	197	21	6	39	86
Vacancy rate		-	-	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%	1.0%	3.0%	5.0%	2.1%	0.4%	0.6%	0.8%	0.41%	0.35%
Rental rate indicator*		\$1,400	\$1,370	\$1,545	\$1,260	\$1,600	\$1,950	\$2,600	\$3,200	\$2,300	\$2,300	\$2,425	\$2,500	\$2,500	\$2,500	\$2,500
Prime rental rate indicator **							\$3,000	\$3,125	\$3,750	\$2,500	\$2,600	\$2,700	\$3,800	\$3,800	\$3,800	\$3,800
Prime capitalization rates		-	-	-	13.5%	12.0%	9.5%	9%	12%	13%	10%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.50%
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	5,106	5,224	5,429	5,598
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	2,284	2,284	2,308	2,317
New consteuction, class A	'000 sq m		49	387	213	336	863	1,186	594	629	324	257	172	118	205	169
New Construction, class B	'000 sq m		59	390	356	338	126	188	82	49	48	107	20	0	23	10
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%	1.0%	1.0%	1.0%
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%	1.5%	1.5%	1.5%
Net Absorption Class A		-	48	380	208	329	846	1,162	582	247	409	580	171	117	203	167
Net Absorption Class B		-	57	382	348	331	123	185	80	-33	40	205	20	0	23	10
Rental rates class A		\$140	\$140	\$130	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$135	\$135
Rental rates class B		\$80	\$88	\$109	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$130	\$130
Prime capitalization rates		-	-	-	16.0%	14.0%	10.5%	9.25%	13.0%	14%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%	11.0%	11.5%
INVESTMENTS, MN US\$																
Office		65	5	99	272	126	1,244	1,719	3,159	1,998	3,283	3,322	508	1,019	580	747
Retail		-	-	-	130	971	2,225	2,216	2,029	30	459	2,043	1,178	949	176	283
Warehouse		-	-	-	-	19	616	723	110	-	81	1,080	142	325	194	0
Other		-	-	-	90	522	475	696	501	228	172	1,102	66	705	335	232

* Base rental rate for 100-150 sq m unit of prime shopping mall for fashion retailer, average through the retail gallery

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

Source: Cushman & Wakefield

APPENDIX II

EUROPEAN OFFICE INDICATORS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PRIME RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR						
London	\$1,897	\$2,623	\$2,330	\$1,290	\$1,451	\$1,711
Paris (Ile de France)	\$898	\$1,091	\$1,185	\$956	\$994	\$1,060
Budapest	\$288	\$347	\$393	\$354	\$321	\$347
Warsaw	\$286	\$456	\$536	\$404	\$381	\$430
Madrid	\$469	\$640	\$742	\$527	\$452	\$453
PRIME YIELDS (EOY), %						
London	3.50%	4.75%	6.00%	4.75%	4.00%	4.00%
Paris (Ile de France)	4.25%	3.80%	5.00%	5.50%	4.75%	4.50%
Budapest	5.75%	6.00%	6.75%	7.50%	7.25%	7.25%
Warsaw	5.25%	5.25%	6.75%	7.00%	6.50%	6.25%
Madrid	3.50%	4.50%	6.00%	6.00%	5.75%	6.00%
STOCK (EOY), '000 SQ M						
London (Central)	22,185	22,484	22,884	23,388	23,757	23,813
Paris (Ile de France)	48,817	49,453	50,208	51,459	52,066	52,715
Budapest	1,730	1,856	2,108	2,401	2,561	2,592
Warsaw	2,557	2,708	2,979	3,248	3,436	3,597
Madrid	10,311	10,632	10,842	11,081	11,259	11,310
VACANCY RATE (EOY), %						
London	6.6%	4.3%	5.7%	7.8%	7.0%	6.9%
Paris (Ile de France)	6.4%	5.7%	6.6%	8.0%	7.8%	7.1%
Budapest	12.8%	12.2%	16.8%	21.9%	24.7%	23.4%
Warsaw	5.4%	3.1%	2.9%	7.3%	7.2%	6.7%
Madrid	5.3%	4.5%	6.2%	9.6%	10.5%	10.7%
TAKE UP, '000 SQ M						
London	1,044	1,026	886	567	1,056	678
Paris (Ile de France)	2,790	2,641	2,357	1,751	2,092	2,321
Budapest	249	325	330	294	307	397
Warsaw	412	492	524	280	549	576
Madrid	680	861	478	309	436	339

EUROPEAN RETAIL INDICATORS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PRIME HIGH STREET RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR						
London (West End)	\$8,164	\$9,364	\$8,614	\$8,072	\$9,257	\$9,809
Paris (Avenue des Champs Elysees)	\$8,623	\$10,392	\$11,511	\$10,745	\$9,366	\$10,381
Budapest (Vaci Utca)	\$1,827	\$2,004	\$2,233	\$1,688	\$1,585	\$1,614
Warsaw (Chmielna)	\$973	\$1,316	\$1,519	\$1,366	\$1,220	\$1,207
Madrid (Preciados)	\$3,351	\$4,008	\$4,288	\$4,051	\$3,805	\$3,966
PRIME HIGH STREET YIELDS (EOY), %						
London (West End)	3.50%	3.75%	4.00%	4.00%	3.00%	3.00%
Paris (Avenue des Champs Elysees)	4.25%	4.00%	4.75%	5.00%	4.75%	4.50%
Budapest (Vaci Utca)	5.75%	5.50%	6.50%	7.75%	7.00%	6.50%
Warsaw (Chmielna)	7.75%	7.50%	8.50%	9.25%	8.50%	7.50%
Madrid (Preciados)	4.25%	4.25%	5.50%	5.35%	4.75%	4.9%

EUROPEAN INDUSTRIAL INDICATORS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PRIME RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR						
Paris (Ile de France)	\$110	\$131	\$147	\$141	\$136	\$155
Budapest	\$72	\$75	\$75	\$64	\$57	\$58
Warsaw	\$57	\$45	\$65	\$83	\$86	\$96
Madrid	\$117	\$145	\$150	\$122	\$96	\$90
PRIME YIELDS (EOY), %						
Paris (Ile de France)	6.00%	6.00%	7.25%	8.25%	7.00%	7.00%
Budapest	7.00%	6.75%	8.00%	9.50%	9.00%	9.00%
Warsaw	7.00%	6.75%	8.00%	8.50%	8.50%	7.75%
Madrid	5.8%	6.3%	7.5%	8.0%	7.8%	8.3%
STOCK (EOY), '000 SQ M						
Paris (Ile de France)	9,250	10,235	11,138	11,507	11,782	11,966
Budapest	902	1,064	1,327	1,487	1,805	1,807
Warsaw	1,578	1,803	2,167	2,483	2,611	2,629
Madrid	39,750	39,838	40,561	40,811	41,126	41,361
VACANCY RATE (EOY), %						
Paris (Ile de France)	8.9%	8.1%	9.9%	12.6%	10.2%	8.4%
Budapest	5.9%	17.2%	17.3%	18.8%	19.5%	20.8%
Warsaw	8.9%	7.4%	11.2%	17.1%	19.4%	17.3%
Madrid	5.5%	3.8%	3.7%	5.5%	7.3%	8.4%
TAKE UP, '000 SQ M						
Paris (Ile de France)	1,005	700	640	601	814	837
Budapest	152	229	308	280	210	327
Warsaw	260	445	556	216	451	743
Madrid	1,225	918	630	325	390	270

APPENDIX III

2012 NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS IN RUSSIA

PROPERTY	MARKET	GRADE	OFFICE RENTABLE, sq m	RETAIL GLA, sq m	WAREHOUSE E AREA, sq m	ROOMS	QUARTER	TYPE	SHARE	INVESTOR	ESTIMATED VOLUME, USD
RETAIL											
Actor Gallery	Moscow			2,845			2012 Q4	Investment	100%	SOFAZ	133,000,000
Karnaval	Chekhov			23,000			2012 Q4	Investment	100%	RB Invest	Confidential
Moskva	Moscow			10,300			2012 Q4	Investment	100%	Inzhspecstroy OOO	90,000,000
Super Siwa	St. Petersburg			9,200			2012 Q3	Investment	100%	Jensen Group	10,000,000
Gorizont Megacentr	Rostov-on-Don			98,548			2012 Q2	Investment	100%	Real Invest OOO	n/a
Uyut	Moscow			18,000			2012 Q2	Investment	100%	Genplan NliPl	31,500,000
Metromarket na Dmitrovke				7,322							42,000,000
Metromarket na Proletarskoy	Moscow			2,559			2012 Q2	Investment	100%	Atlant Capital Partners	14,000,000
Bashkortostan Mall	Ufa			12,700			2012 Q2	Investment	100%	Trilistnik Group	34,073,524
Globus	Moscow						2012 Q2	Investment	100%	Globus	25,750,341
Golden Babylon Rostokino	Moscow			170,000			2012 Q2	Investment	50%	Immofinanz Group	Undisclosed
Vremena goda	Moscow			29,350			2012 Q2	Investment	40%	Romanov Property Holdings Fund	Confidential
Mozaika	Moscow			68,000			2012 Q1	Investment	50%	Highriser (P. Shura)	40,000,000
Moskva	Moscow			10,300			2012 Q1	Investment	95%	Legacy House Investment Ltd.	58,111,655
Galeria	S. Petersburg			93,000			2012 Q1	Investment	100%	Morgan Stanley Real Estate Fund VII	1,100,000,000
Gostiny Dvor Kronstadt	S. Petersburg						2012 Q1	Investment	100%	Holding Company Gurvit OOO	6,880,244
OFFICE											
Four Winds Plaza	Moscow			17,556			2012 Q4	Investment	100%	Capricornus Investments	383,000,000
Mercury City	Moscow			87,600			2012 Q4	Investment	6%	Japan Tobacco International	n/a
Silver City	Moscow	A		41,520			2012 Q3	Investment	100%	OI Properties	333,000,000
World Trade Center Phase I	Moscow	A		23,000			2012 Q3	Investment	9%	Prominexpo OOO	47,000,000
Ducat Place III	Moscow	A		33,079			2012 Q2	Investment	100%	OI Group	Confidential
Nagatino i-Land, Paskal	Moscow	B+		23,440			2012 Q2	Occupation	100%	Alfa-Bank	100,000,000
Nagatino i-Land, Menger	Moscow	B+		24,945			2012 Q2	Occupation	100%	Raiffeisenbank	94,791,000
Bakhrushina House	Moscow	B+		4,159			2012 Q2	Investment	100%	Sponda Plc	47,000,000
Nikoloyamskaya ul., I I	Moscow	B+		7,000			2012 Q2	Investment	100%	Inteko	80,000,000
Bolshevik	Moscow	B+		60,000			2012 Q1	Investment	100%	OI Properties / Tactics Group	73,000,000
INDUSTRIAL											
Sholokhovo	Moscow	A			44,000		2012 Q3	Investment	100%	Raven Russia	49,750,000
PNK - Vnukovo (NCC)	Moscow	A			46,080		2012 Q3	Occupation	100%	National Computer Corporation	n/a
PNK - Vnukovo (Korablik)	Moscow	A			18,360		2012 Q3	Occupation	100%	Korablik	28,295,000
PNK - Vnukovo (Fortex)	Moscow	A			20,952		2012 Q3	Occupation	100%	Fortex telecom	31,530,000
PNK - Vnukovo (TsentrObuv)	Moscow	A			46,064		2012 Q1	Occupation	100%	TsentrObuv Torgovy Dom ZAO	68,000,000
PNK - Vnukovo (Magnolia)	Moscow	A			13,277		2012 Q1	Occupation	100%	Magnolia	18,000,000
PNK - Vnukovo (PRV warehouse)	Moscow	A			32,989		2012 Q1	Occupation	100%	PRV Group	n/a
Pushkino logistic park	Moscow	A			212,699		2012 Q2	Investment	100%	Raven Russia	215,000,000
HOSPITALITY											
Radisson Slavyanskaya	Moscow					427	2012 Q4	Investment	100%	Hotel-invest OOO	176,000,000
Budapest	Moscow					116	2012 Q4	Investment	100%	MosCityGroup	33,000,000
Hilton Leningradskaya	Moscow					362	2012 Q3	Investment	100%	BIN Group	275,560,000
Metropol	Moscow					273	2012 Q3	Investment	30%	Alexander Klyachin (Azimut Hotels)	33,140,000
Rostov Hotel	Rostov-on-Don					374	2012 Q1	Investment	79%	Inside ZAO	25,672,552
Rechnaya Hotel	S. Petersburg					250	2012 Q1	Investment	100%	Megalit holding	40,000,000
PORTFOLIO											
Riverside Towers, Swissotel Krasnye Kholmy	Moscow			13,974		233	2011 Q4	Investment	20%	ENKA	91,000,000
Golutvinsky 1st per, Golutvinsky Dvor, Novy Dvor	Moscow			31,395			2012 Q4	Investment	49%	Golutvinsky Dvor ZAO	52,000,000
Holding-Centr portfolio (Sokolniki SC, Mosfilmovsky SC, Na Begovoy SC)	Moscow				31,705		2012 Q3	Investment	100%	VTB Capital	65,600,000
BIN Group portfolio (Summit BC, InterContinental Moscow Tverskaya, Lux Hotel, residential property)	Moscow			18,750		348	2012 Q2	Investment	100%	BIN Group	982,500,000

Source: Cushman & Wakefield

RESEARCH DEPARTMENT

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



DENIS SOKOLOV
PARTNER
RESEARCH DIRECTOR

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



LADA BELAYCHUK
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



ALEXANDER ZINKOVSKY
SENIOR ANALYST
CAPITAL MARKETS

Alexander.Zinkovskiy@eur.cushwake.com



TATYANA DIVINA
SENIOR ANALYST

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



ALEXANDER KUNTSEVICH
ANALYST
W&I, PROJECT MANAGEMENT

Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com



JULIA MESCHERINA
ANALYST
W&I, LAND

Julia.Mescherina@eur.cushwake.com

MORE INFORMATION AND CONTACTS ARE AVAILABLE ON 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

The information provided in this report is intended for informational purposes only and should not be relied on by any party without further independent verification. Classifications of individual buildings are reviewed on a continuing basis and are subject to change. The standards used in this process are consistent with those used by Moscow Research Forum and in the United States by the Society of Industrial and Office Realtors (SIOR) and BOMA International. Reproduction of this report in whole or part is permitted only with written consent of Cushman & Wakefield. Data from this report may be cited with proper acknowledgment given.

© 2013 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

