

MARKETBEAT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012



TABLE OF CONTENTS

ОГЛАВЛЕНИЕ

SUMMARY / КРАТКИЙ ОБЗОР	3
ECONOMY / МАКРОЭКОНОМИКА	4
CAPITAL MARKETS / ИНВЕСТИЦИИ	7
RETAIL / ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	11
OFFICES / ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	18
W&I / СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	23
PROJECT MANAGEMENT / УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ	28
LAND / ЗЕМЛЯ	29
HOSPITALITY / ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	31
APPENDIX I: MOSCOW MARKET INDICATORS / ПРИЛОЖЕНИЕ I: ИНДИКАТОРЫ РЫНКА МОСКВЫ	35
APPENDIX II: EUROPEAN MARKET INDICATORS / ПРИЛОЖЕНИЕ II: ЕВРОПЕЙСКИЕ ИНДИКАТОРЫ	36
APPENDIX III: Q1–Q3 NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS IN RUSSIA / ПРИЛОЖЕНИЕ III: ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ НВ РОССИИ В I – III КВ. 2012 Г.	37

MACRO REVIEW

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012



GDP / ВВП Q2 2012	4% YoY
Inflation/ Инфляция Q3 2012	5.2%
Industrial Production / Промышленное производство Q3 2012	3.1% YoY
Fixed Investments / Инвестиции в основной капитал Q3 2012	8.8% YoY
Unemployment / Уровень безработицы Q3 2012	5.2%

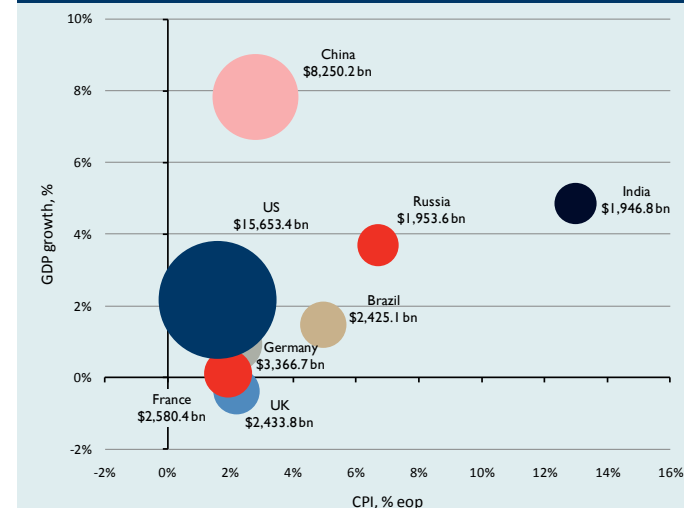
SUMMARY

- Russia's GDP growth decelerated in Q2 and accounted for 4% YoY, however, it remains high relative to the most of world's economies.
- The Ministry for economic development's forecast for 2012 GDP is 3.4%.
- The IMF forecast for Russia's GDP in 2012 is 3.7%.
- Retail sales decreased to 4.3% YoY in August and 6.6% YoY in January–August.
- Industrial production growth has lowered to 2.1% in August and 3.1% YoY for January–August.
- Inflation has accelerated during the past quarter and by the end of Q3 it was 5.2% YoY and 6.6% YoY in September 2012.
- The average URALS price in Q3 accounted for \$111 / barr.

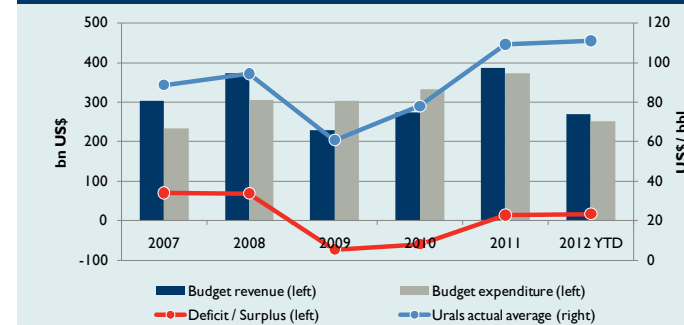
КРАТКИЙ ОБЗОР

- Экономика России замедляется, но темп роста остается высоким по отношению к большинству мировых экономик.
- Рост ВВП России во втором квартале составил 4%.
- Минэкономразвития прогнозирует рост ВВП РФ в 2012 г. 3,4%.
- МВФ прогнозирует рост ВВП РФ в 2012 г. 3,7%.
- Рост оборота розничной торговли снизился до 4,3% в Августе и до 6,6% за январь–август, по сравнению с аналогичным периодом 2011 г.
- Рост промышленного производства снизился до 2,1% в Августе.
- Инфляция во втором полугодии ускорилась, и составляет 5.2% за три квартала 2012 г.
- Средняя цена нефти URALS в третьем квартале составила 111 долларов США за баррель.

GDP OF SELECTED ECONOMIES IN 2012
ВВП ВЕДУЩИХ ЭКОНОМИК МИРА В 2012 Г.



RUSSIA'S BUDGET PERFORMANCE
ИСПОЛНЕНИЕ БЮДЖЕТА РФ



In the Q3 of 2012 the overall Economic slowdown continued, however indicators showed different trends.

According to both Rosstat and the Ministry of Economic Development, Q2 GDP growth accounted for 4%. The growth was mainly driven by positive manufacturing growth, industrial production and retail sales. As the slowdown of the economy developed, the Ministry for Economic development has reduced the GDP forecast to 3.4% and to 6.3% on retail sales (the results of 2011 were 4.3% and 8.3% accordingly).

The Q3 budget was performed with a 1.4% GDP YoY profit during January-August (that is about \$17 bn), whereas in 2011 the profit was 2.3% of GDP. Budget revenues increased by 15.7% YoY, but expenses outpaced it by 5%, increasing by 21.7% YoY, which is the price of President Putin's electoral promises. The average URALS price in 2012 accounted for \$111/bbl, compared to \$109.2/bbl in 2011. With the budget requiring \$115/bbl the situation has become crucial for the Russian budget. With respect to existing financial obligations the Ministry for Economic Development leaves its -0.2% GDP forecast for the budget deficit. The average Ruble rate to the bi-currency basket was 34.99.

Despite of being positive, industrial production growth remains modest at only 2.1% in August after 1.9% in June and a slight recovery in July (3.4%). The contributing drivers are manufacturing (4.8% during January-August). The growth of budget-forming mining and extraction industries has reduced and stalled below 1% (0.9% in August) after 1.9% seen in 2011.

Real wage growth accounted for 7.8% in August (10% since the beginning of 2012), with personal disposable income increased by 7.2% in August (3.6% since the beginning of 2012). Nevertheless, consumer activity has weakened: with retail trade turnover growth of 5.4% in July and only 4.3% in August. The consumer confidence index has lost 2 pps from Q2 2012 due to negative short-term macro expectations and now amounts to -6%. Still, retail sales growth is positive and makes a great contribution to Russia's GDP.

В третьем квартале замедление экономики продолжилось, однако динамика индикаторов была разнонаправленной, экономика находится в состоянии «неустойчивого равновесия».

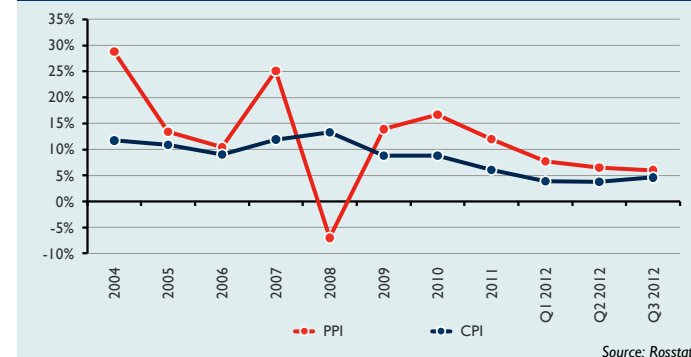
По оценке Росстата и Минэкономразвития, рост ВВП во втором квартале составил 4%. Главным образом рост обусловлен положительной динамикой обрабатывающего производства, промышленного производства и розничной торговли. Намечавшееся во втором квартале замедление экономики стало фактом, Минэкономразвития снизило прогноз роста ВВП на 2012 год до 3,4% и 6,3% по обороту розничной торговли (4,3% и 8,3% по итогам 2011 года соответственно).

Бюджет РФ в третьем квартале исполнен с профицитом около 17 млрд. долларов США (1,4% ВВП). Однако, показатели исполнения бюджета ухудшились по сравнению с 2011 годом, когда за аналогичный период профицит составил 2,3% ВВП. Доходы бюджета за три квартала выросли, в сравнении с прошлым годом на 15,7%, в то же время расходы за аналогичный период выросли на 21,7%. Средняя цена нефти URALS составила в этот период 111 долларов США (109.2 долларов США в 2011 году). Бюджет РФ составлен на основе средней цены на нефть в 115 долларов США за баррель и, учитывая тенденцию к снижению цены и существующие финансовые обязательства, Минэкономразвития сохраняет прогноз бюджетного дефицита в -0.2% ВВП по итогам 2012 года. Средний курс рубля к бивалютной корзине в третьем квартале составил 34,99.

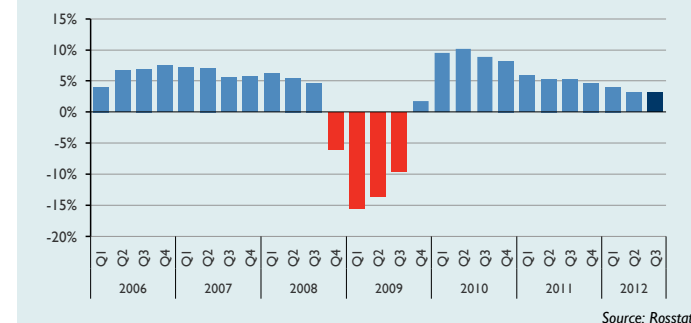
Промышленное производство, после снижения до 1,9% в июне, демонстрирует умеренный рост: 3,4% в июле и 2,1% в августе. Основным драйвером промышленного роста являются обрабатывающие производства: 4,8% с начала года, рост добычи энергоресурсов, напротив, снизился до величины 0,9% после 1,9% по итогам 2011 года.

Рост реальной заработной платы в августе составил 7,8% (с начала года 10%), реальные располагаемые доходы выросли на 7,2% в августе и 3,6% с начала 2012 года. Розничный товарооборот снижается: 5,4% в июле и только 4,3% в августе. На фоне негативных ожиданий краткосрочных изменений макроэкономической ситуации индекс потребительской уверенности Росстата снизился на два процентных пункта, в сравнении со II кварталом, и составляет -6%. Тем не менее, оборот розничной торговли сохраняет положительные темпы роста и вносит ощутимый вклад в общий ВВП России.

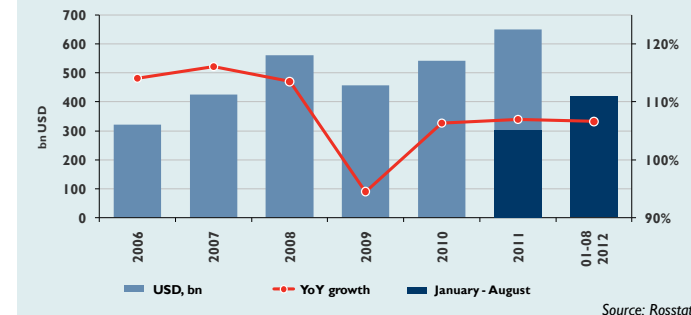
CONSUMERS AND PRODUCERS INFLATION ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ИНФЛЯЦИЯ



INDUSTRIAL PRODUCTION INDEX ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА



RETAIL TRADE TURNOVER YOY РОЗНИЧНЫЙ ТОВАРООБОРОТ



The CPI which remained low in Q1 and Q2 was boosted by an increase of service prices (+6.2% YoY in August), fuel and food inflation (+6.5% YoY in August). Non-food inflation remained stable (+5.3% YoY in August and +5.5% in July).

Despite local deceleration, Russia still looks good as global economic weakness develops. The recently issued IMF outlook for Russian 2012 GDP is 3.7%, whereas the outlook for the G7 economies is 1.44% and even -0.41% for the Euro area.

Инфляция, которая оставалась низкой на протяжении первых двух кварталов, получила негативный импульс в виде повышения цен на услуги (и в первую очередь, услуги ЖКХ), которые выросли с 3,8% YoY в июне до 6,2% YoY в августе, роста цен на топливо, а также 6,5% роста цен на пищевые продукты в августе, после 5,5% в июле. Непродовольственная инфляция остается низкой: 5,5% в июле и 5,3% в августе.

Несмотря на снижение темпов роста экономики, Россия сохраняет сильные позиции на международном рынке: МВФ прогнозирует рост экономики России в 2012 году в 3,7%, тогда как рост ведущих стран G7 прогнозируется на уровне 1,44%, а экономику стран еврозоны ожидает отрицательный рост ВВП -0,41%

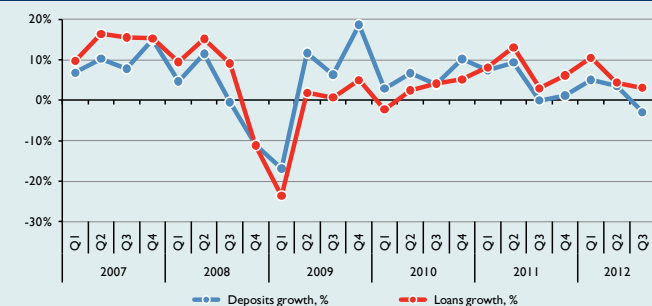
MAIN MACROECONOMICS INDICATORS ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

	2008	2009	2010	2011	Q1-Q3 2012	FORECAST (BASE SCENARIO)			
						2012	2013	2014	2015
Urals crude annual avg price, USD / bbl	95	60	78.2	109	111*	115	97	101	104
CPI eop, %	13.3	8.8	8.8	6.1	5.2	5 - 6	4.5 - 5.5	4 - 5	4 - 5
GDP eop, %	5.2	-7.8	4.3	4.3	4*	3.4	3.8	4.4	4.7
Retail trade turnover, %	13.6	94.9	6.4	7	6.6*	6.3	5	5.6	5.7
Industrial production YoY, %	0.6	-9.3	8.2	4.7	3.1*	3.1	3.4	4.1	4.2
Fixed investments YoY, %	9.9	-15.7	6	6.2	8.8*	6.6	6.4	7.3	7.8
Real personal disposable income YoY, %	2.7	2.1	5.1	0.8	3.6*	5	4.5	5.3	5.2
Real wages YoY, %	11.5	-2.8	5.2	4.2	10*	6.3	5.4	6.3	6
Export, bn USD	471.6	303.7	400.4	521.4	348.2*	558	526	550.6	581
Export growth, %	32.5	-35.6	32.0	30.2	5.6*				
Import, bn USD	291.9	191.8	248.7	327.3	213*	369.5	406.7	444.7	484.9
Import growth, %	30.9	-34.3	29.7	30.0	4.1*				
Ruble / USD exchange rate, annual avg.	24.85	31.74	30.37	29.39	31.06	29.16	29.74	30.55	31.52

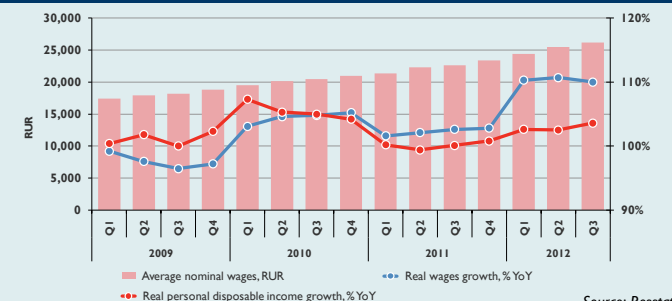
* January - August 2012

Source: Rosstat, Ministry for Economic Development

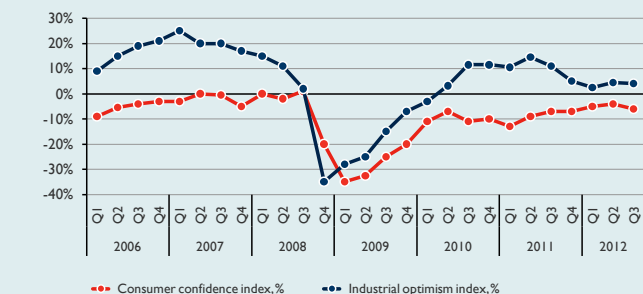
CONSUMER LOANS AND DEPOSITS GROWTH YOY РОСТ ДЕПОЗИТОВ И КРЕДИТОВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ



NOMINAL WAGES AND REAL DISPOSABLE INCOME НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА И РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДОХОДЫ



CONSUMER CONFIDENCE AND INDUSTRIAL OPTIMISM ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ УВЕРЕННОСТЬ И ПРОМЫШЛЕННЫЙ ОПТИМИЗМ



CAPITAL MARKETS

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012



TOTAL INVESTMENTS / ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

5.524 bn USD

PRIME CAPITALIZATION RATES / СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В СЕГМЕНТЕ «ПРАЙМ»

OFFICE / ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

8.75 %

SHOPPING CENTERS / ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

9.25%

INDUSTRIAL / СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

11%

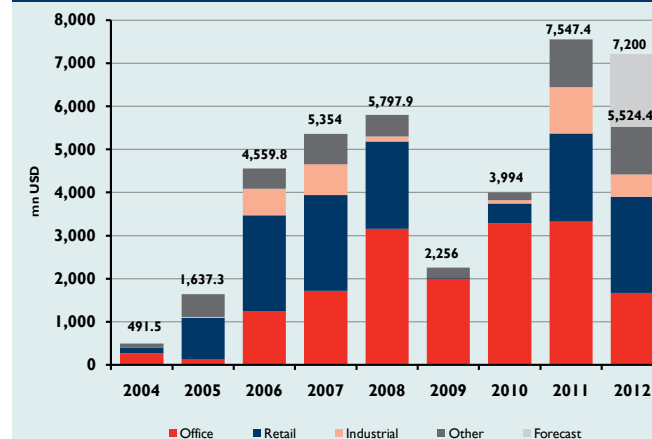
SUMMARY

- The total volume of investments in Q1-Q3 2012 accounted for \$5.52 bn.
- The total volume of investments in retail is more than \$2.2 bn, which is an historic record-breaker for this segment.
- Moscow holds the third place among top European cities for commercial real estate investments.
- St. Petersburg has entered at the 12th place among the Top-20 European investment cities.
- Prime capitalization rates in Moscow are: 8.75% for offices, 9.25% for shopping centers, 9.5% for hospitality assets and 11% for industrial properties.
- We have increased our forecast for 2012 and now expect that the total volume of investments will be about \$7.2 bn.

КРАТКИЙ ОБЗОР

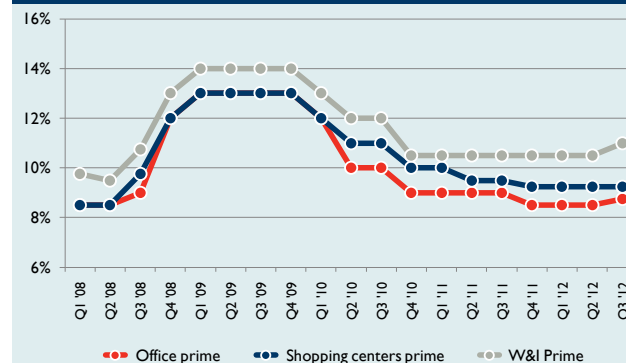
- За три квартала объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 5,52 миллиарда долларов США.
- Инвестиции в торговый сектор составили более 2,2 млрд. долларов США, это рекордный показатель для рынка торговых помещений.
- Москва занимает третье место в рейтинге стран Европы по объему инвестиций в коммерческую недвижимость.
- Санкт-Петербург впервые вошел в Топ-20 и занимает 12 место.
- Ставки капитализации на объекты класса «прайм» в Москве находятся на уровне 8,75% для офисов, 9,25% для торговых центров, 9,5% в гостиничном и 11% в индустриальном сегментах.
- Мы незначительно пересмотрели прогноз инвестиций на 2012 год в сторону увеличения, ожидаемый объем инвестиций в 2012 году составит около 7,2 млрд. долларов США.

TOTAL INVESTMENTS BY SECTOR ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW PRIME CAPITALIZATION RATES СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ «ПРАЙМ» В МОСКВЕ



Source: Cushman & Wakefield

MAIN DEVELOPMENTS

Moscow, following London and Paris, has kept the third place among top European markets for commercial real estate investment during Q4 2011—Q3 2012 (according to Real Capital Analytics). St. Petersburg appeared in the Top-20 markets list in the 12th place.

Q3 2012 saw modest investment activity: the total volume of investments accounted for \$1.22 bn, which is 33% less compared to Q3 2011 (\$1.89 bn) and more than 50% less than Q2 2012.

In total, year-to-date investments for 2012 accounted for \$5.52 bn. This is just 15% less than Q1-3 of record breaking 2011, when we saw \$6.39 bn of investments.

Although we observed a minor deceleration of investment activity, overall market performance was in line with our expectations, we have slightly increased our forecast and now expect about \$7.2 bn of investments by the end of 2012.

Regional investment volumes are decreasing for the second consecutive year after post-crisis growth in 2010. Partially, this comes from a lack of investment quality assets in the regions, especially retail assets.

On the other hand, as economic uncertainty grows, investment activity tends to concentrate around developed markets, as we saw in 2008-2009.

Retail developers' regional expansion plans and a further economic upturn will boost the investment interest in regions in the mid-term and long-term perspective. However, investment activity in the regions remains low in the short-term.

КРАТКИЙ ОБЗОР

Москва, вслед за Лондоном и Парижем, сохраняет третье место по объемам инвестиций в коммерческую недвижимость за период Q4 2011 – Q3 2012 (Real Capital Analytics). Впервые в Top 20 вошел Санкт-Петербург, который занимает 12 место.

Объем инвестиций в третьем квартале 2012 года в коммерческую недвижимость составил 1,22 миллиарда долларов США, почти на 33% ниже, чем в третьем квартале 2011 года (1,89 млрд.) и более, чем вдвое ниже в сравнении со II кварталом этого года.

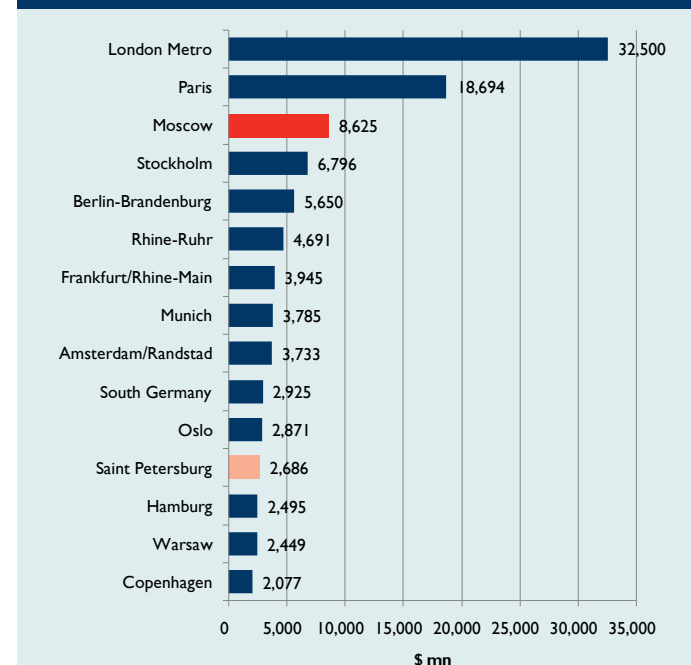
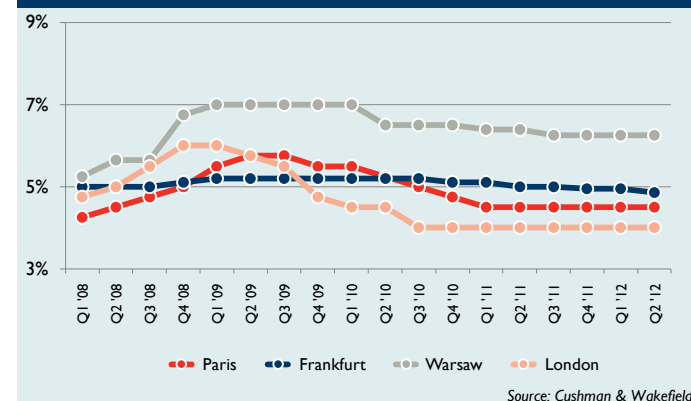
В целом, за три квартала 2012 года объем инвестиций составил 5.52 миллиарда долларов США, это на 15% ниже объемов I – III кварталов рекордного 2011 года, по итогам которого в коммерческую недвижимость было инвестировано 6.39 миллиарда долларов США.

Таким образом, снижение инвестиционной активности на рынке соответствует нашим ожиданиям. Мы незначительно пересмотрели прогноз в сторону увеличения и, в соответствии с нашим прогнозом, объем инвестиций в 2012 году составит около 7,2 млрд. долларов США.

После пост-кризисного роста в 2010 году объем инвестиций в регионы снижается уже второй год подряд. Частично это происходит по причине недостаточного количества объектов инвестиционного качества, прежде всего торговых центров, привлекаемых для крупных федеральных и интернациональных игроков.

С другой стороны, причиной падения стал рост риска региональных инвестиций на волне замедления экономики России. Мы видим внешне схожую с 2008 годом тенденцию на новом витке развития рынка коммерческой недвижимости – инвестиционная активность уходит из регионов и концентрируется вокруг развитых рынков.

Анонсированные торговыми девелоперами планы региональной экспансии создадут предпосылки для возвращения инвесторов в регионы в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Однако, в краткосрочной перспективе региональная активность инвесторов останется низкой.

TOP INVESTMENT MARKETS IN EUROPE
ВЕДУЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЫНКИ ЕВРОПЫCAPITALIZATION RATES IN EUROPEAN MARKETS
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ГОРОДАХ ЕВРОПЫ

The major achievement of the investment market after the 2008–2009 economic downturn became the consistent investment activity across the real estate sector in developed markets, including St. Petersburg, with Russia becoming a recognized investment location in the past couple of years.

The structure of investment has changed compared to 2011. The leading position is now held by the retail segment with year-to-date investment volumes of \$2.2 bn, that is, almost 10% higher than the same figure for the entirety of 2011. We believe this year will be a record-breaker for this segment. Among investors' main preferences are the best shopping centers in Moscow, St Petersburg and 1m+ cities.

\$1.67 bn of year-to-date investment volumes has put the office segment into second place. Investors are seeking opportunities among prime and class A buildings in Moscow, which is their core market for office investments.

The W&I market saw only \$513.6 mn of investment so far this year. After an outstanding performance in 2011 (\$1.08 bn) it has shown an almost 50% contraction in 2012, which is mainly caused by the investment cycle. The quantity of available investment opportunities has reduced, which has affected investors' behavior. Most of the transactions are build-to-suit but they are much smaller volumes. We expect that a new increase in this sector will start at in Q4 2013, when many newly developed W&I properties will appear.

The Hospitality sector shows stable investment demand. The vast majority of transactions (about 90%) belong to quality assets in Moscow, such as the Hilton, the InterContinental and the Metropol. The remaining 10% belong to quality regional assets. However, in 2011-2012 we saw transactions with the most notable assets. The future of hospitality investments is closely connected with developers' and operators' plans.

Серьезным отличием от 2008 – 2009 годов стало сохранение инвестиционной активности во всех сегментах коммерческой недвижимости на развитых рынках, в статусе которого за пост-кризисный период закрепился Санкт-Петербург.

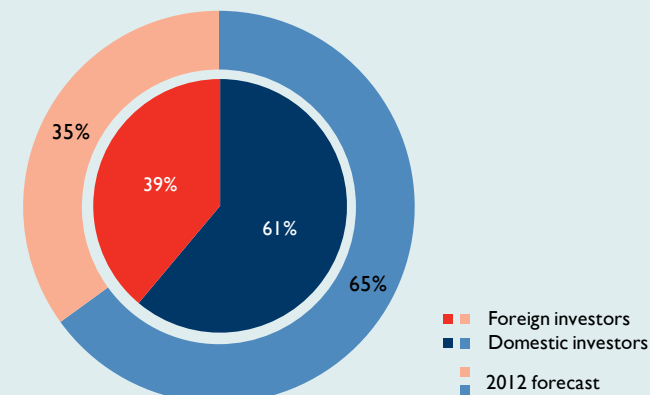
Изменилась структура инвестиций в сравнении с 2011 годом: ведущее место занимает торговая недвижимость, для которой этот год станет рекордным по объему инвестиций. Общий объем инвестиций в этот сектор к концу третьего квартала составляет более 2,2 млрд. долларов США, что почти на 10% выше чем за весь 2011 год. Инвесторы предпочитают качественные торговые центры в Москве, Санкт-Петербурге и городах-миллионниках.

На втором месте сегмент офисной недвижимости с 1,67 млрд. долларов инвестиций. Как и прежде, офисный рынок для инвесторов ограничен лучшими объектами в Москве, классов «прайм», А и В+. В сравнении с 2011 годом значительно возросла доля сделок по приобретению зданий для собственных нужд (24% в 2012 против 6% в 2011).

Объем инвестиций в секторе W&I составил \$513,6 млн. После рекордного 2011 года (\$1,08 млрд. долларов) объем инвестиций в складскую недвижимость снизился почти вдвое. Главным образом это связано с тем, что сегмент W&I сильно подвержен инвестиционной цикличности – на рынке сейчас мало предложений инвестиционного качества, мы ожидаем нового повышения инвестиционной активности в этом сегменте в конце 2013 – 2014 году. Новая тенденция рынка W&I связана с увеличением процента сделок build-to-suit, наименее рискованных как для девелопера, так и для инвестора.

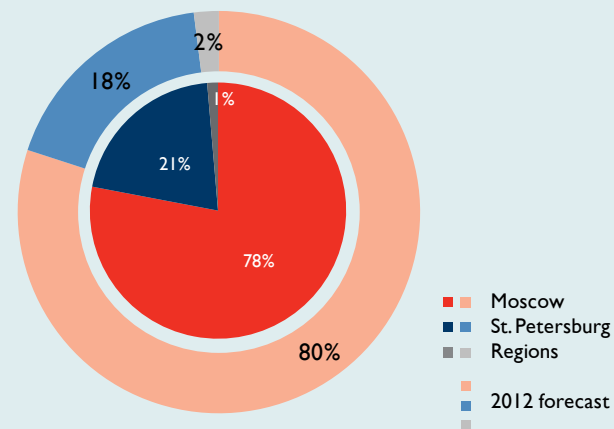
Гостиничный сегмент демонстрирует стабильные показатели. Основная доля (около 90%) принадлежит качественным объектам в Москве – таким, как Метрополь, InterContinental и Hilton. Оставшиеся 10% принадлежат менее качественным региональным объектам. Однако, за последние два года мы видели сделки с большинством знаковых гостиничных объектов и будущее инвестиций в гостиничный сегмент сейчас сильно зависит от планов девелоперов.

INVESTMENT SPLIT BY SOURCE OF CAPITAL ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИСТОЧНИКУ КАПИТАЛА



Source: Cushman & Wakefield

INVESTMENT SPLIT BY REGIONS ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РЕГИОНАМ



Source: Cushman & Wakefield

CAPITALIZATION RATES

The capitalization rates for prime office and W&I assets have increased slightly, by 25 bps and 50 bps, and now account for 8.75% for offices, 11% for quality W&I objects. The capitalization rates for retail and hospitality assets remained at 9.25% and 9.5% respectively. And, as usual, the best assets on the market are traded at rates 40 – 50 bps lower.

MONEY MARKET

During the past quarter the ruble has strengthened marginally against the US dollar, remaining stable against the Euro, thus overall the ruble has lost 4.5% against the basket of currencies. According to current International sentiment, significant moves in the RUR position are not expected and the CBR forecast is unchanged.

Capital flight is still significant and remained at the level of 2011, although we saw a recent decline in its pace. The year-to-date outflow is \$57.9 bn. The non-banking sector is a negative pace-setter with the year-to-date outflows of \$63bn, which is worse than in the entire 2011 and 2010 as well. The banking sector demonstrated major improvements against 2011, showing a \$5.3 bn inflow after \$24 outflow at the end of 2011. From all of these, private capital holders do not see a lot of opportunities for making investments in Russia.

The Central Bank of Russia has raised the refinancing rate in the middle of September by 25 bps and to a new level of 8.25%. Obviously, the reason for this move was inflation acceleration in September, as the CBR is attempting to hold inflation at its 6% forecast level.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

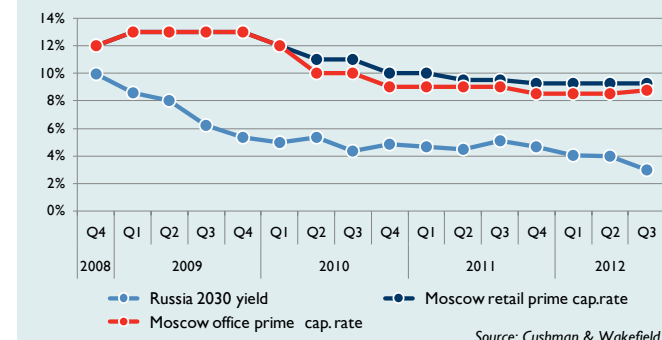
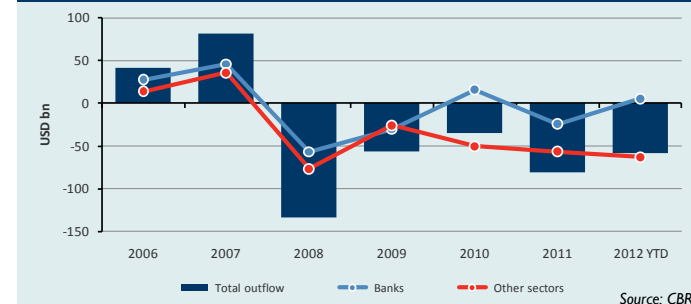
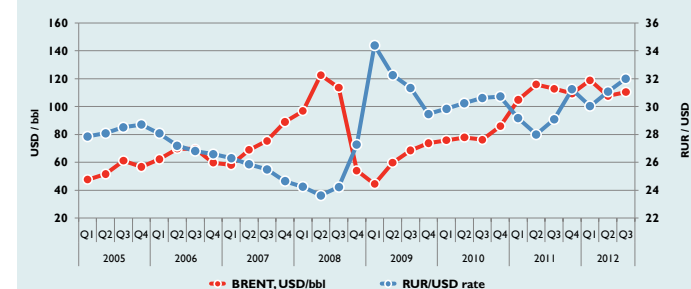
Ставки капитализации на объекты класса «прайм» для офисных и складских объектов в Москве увеличились на 25 бп и 50 бп соответственно и составляют сейчас 8,75% для офисных объектов 11% для качественных складских объектов. Ставки доходности для торговых центров и гостиниц остались на уровне 9,25% и 9,5% соответственно. Однако, для лучших объектов на рынке ставки капитализации по-прежнему на 40 – 50 бп ниже.

ДЕНЕЖНЫЙ РЫНОК

За прошедший квартал рубль незначительно укрепился по отношению к доллару США, оставаясь стабильным к Евро. В результате чего рубль потерял 4,5% по отношению к бивалютной корзине.

Отток капитала с начала 2012 года составил 57,9 млрд. долларов США, он по-прежнему высок и находится на уровне 2011 года, хотя темп оттока в прошедшем квартале заметно снизился. По сравнению с 2011 годом, после оттока в 24 млрд. долларов США, банковский сектор показал небольшой приток 5,3 миллиарда. Показатели небанковского сектора, напротив, ухудшились: отток капитала здесь составил 63 миллиарда и превысил итоговые показатели 2011 года уже к концу III квартала.

В середине сентября ЦБР повысил ставку рефинансирования на 25 бп, до уровня 8,25%. Повышение стало реакцией на сентябрьский рост инфляции выше ожидаемого уровня. Таким образом, до конца года ЦБР будет пытаться удержать инфляцию в пределах 6%-ного прогноза.

RUSSIA 2030 YIELDS AND MOSCOW OFFICE CAP RATE
ДОХОДНОСТЬ ГОСОБЛИГАЦИЙ И
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИCAPITAL OUTFLOW
ДВИЖЕНИЕ КАПИТАЛАBRENT PRICE AND RUBLE EXCHANGE RATE
ЦЕНА НА НЕФТЬ BRENT И КУРС РУБЛЯ

RETAIL

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012



VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

(prime shopping centers, Moscow) / (действующие прайм ТЦ, Москва)

0.4%

PRIME RENTAL RATE INDICATOR / ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНЫХ СТАВОК

(prime shopping centers retail gallery, Moscow) / (галереи в прайм ТЦ, Москва)

\$ 3,800

TOTAL QUALITY STOCK, Moscow (including Moscow region) and Russia

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ в Москве (включая Московский регион) и России

Moscow

3.52 mn sq m

Russia

10.16 mn sq m

SUMMARY

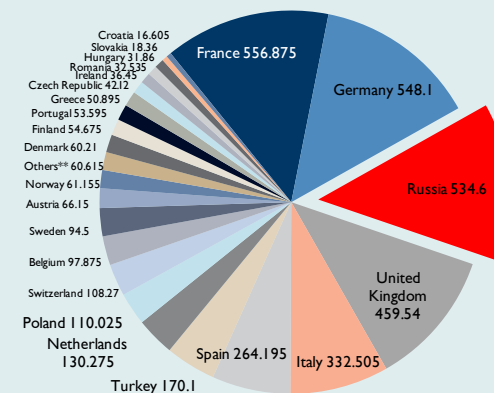
- 2012 is another stable year for the Russian retail market in terms of demand, supply and rents.
- In Q3 consumer confidence indicator decreased for the first time since the 2008 crisis period, but retail turnover is growing, albeit at a slow rate.
- Tenant demand remains at a healthy level, and is focused on established retail space offering high footfall and revenues. Large international and domestic retail chains continued to expand and new entrants are expected.
- New retail supply in Q1 - Q3 totaled around 114,000 sq m (7 new shopping centers) in Moscow and Moscow region and 866,000 sq m in Russia (without Moscow and Moscow region) (23 new shopping centers).
- The vacancy rate in the best Moscow shopping centers is close to zero.
- Rents for quality retail space are stable both in Moscow and other Russian cities.
- Demand for high streets and quality shopping centres should remain strong, with many retailers in expansion mode, While rents are largely expected to remain stable, further growth is possible in Moscow with a vacancy rate close to zero in the most sought-after locations.

КРАТКИЙ ОБЗОР

- В 2012 году рынок торговой недвижимости России снова демонстрирует стабильность.
- В III кв. уверенность потребителей в будущем снизилась впервые после кризисного периода 2008 года, однако оборот розничной торговли России продолжает расти, хотя и более низкими темпами чем ранее.
- Ритейлеры активны, однако их приоритеты продолжают концентрироваться на проектах, уже доказавших свою успешность. Международные и локальные сетевые операторы продолжают расширяться, новые международные арендаторы входят на российский рынок.
- Объем новых торговых помещений, выведенных на рынок в I - III кв. составил в Москве и Московском регионе 114 000 кв.м (7 новых торговых комплексов) и 866 000 кв.м в России (23 новых торговых центра).
- Доступность торговых помещений в лучших торговых центрах Москвы близка к нулю.
- В течение 2012 года ставки аренды стабильны как в Москве, так и в других регионах России.
- В настоящее время нет предпосылок для роста ставок аренды, однако в Москве рост ставок аренды возможен в связи с имеющимся дефицитом предложения.

RETAIL TURNOVER IN EUROPE (BN USD, 2011)

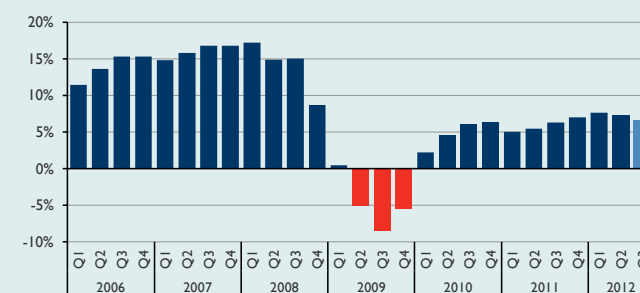
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В ЕВРОПЕ (МЛРД. ДОЛЛАРОВ США, 2011)



Source: GfK GeoMarketing

RUSSIAN RETAIL TURNOVER, %

ДИНАМИКА ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ РОССИИ, %



Source: Rosstat

CONSUMERS

According to Rosstat, the real income of Russian consumers grew by 7.2% in August 2012 compared with August 2011 and by 3.6% in January-August 2012 (compared with the same period in 2011).

In January-August the average monthly salary grew by 14.8% compared with January-August 2011 and was 26,150 rubles.

Consumer confidence indicators decreased for the first time since the 2008 crisis period. Retail sales growth was minimal, with volumes rising by 4.3% year-on-year in August and 6.6% in January-August.

RETAILERS

Demand for quality space remains healthy. There are impressive expansion results, for example in H1 2012 DIXI opened 184 new supermarkets, M. Video - 18 new stores, Magnit opened 413 new stores in January-August.

Most retailers are open to expansion, there are many announced expansion plans from retailers in all segments, for example, Auchan plans to increase the number of ATAC supermarkets from 50 to 200 stores by 2015, OBI announced the plan to open 4 new stores per year during the next several years.

In 2012 all new international brands are coming to Russia with Russian partners. New brands are starting in Moscow initially with expansion plans for the Russian regions (mostly "millionniki" cities). The most notable opening in 2012 is that of a Debenhams store (the first attempt to open in Russia was in 2006, but the store closed thereafter).

- New Russian brands opened in 2012: Cosmopolitan Fine Jewellery, CookHouse, Kari, Sabotage.
- New global brands opened in Q3 2012: Debenhams, SIA Home Fashion, Mamas & Papas.
- Stopped operations in Russia: Peacocks, Saturn (Metro Group).

ПОТРЕБИТЕЛИ

Реальные располагаемые денежные доходы населения России (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Росстата, в августе 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,2%, в январе-августе 2012г. – на 3,6%. Среднемесячная зарплата в августе 2012 составила 26 150 рублей и выросла на 14,8 % (по сравнению с прошлым годом).

Негативным сигналом является снижение потребительской уверенности, которое наблюдалось в III кв. впервые после кризисного периода 2008 года. Оборот розничной торговли вырос незначительно: в августе 2012 года – на 4,3% (по сравнению с августом 2011 года), за период январь-август – на 6,6%.

РИТЕЙЛЕРЫ

Спрос на торговые помещения высокий. Экспансия торговых сетей продолжается впечатляющими темпами, например, за первое полугодие 2012 года ДИКСИ открыла 184, а М.Видео – 18 новых магазинов, за январь-август Магнит открыл 413 новых торговых точек. Большая часть ритейлеров изучает возможности для расширения: АШАН планирует к 2015 году увеличить количество супермаркетов АТАК с 50 до 200, ОБИ в ближайшие три-четыре года планирует открывать по четыре магазина в год и т.д.

В 2012 году новые международные бренды входили на российский рынок только с российскими партнерами. В настоящее время новые бренды начинают с Москвы с перспективными планами дальнейшего развития по всей России (чаще всего начиная с городов-миллионников). Наиболее значимым событием в 2012 году стало открытие универмага Debenhams в Москве (ритейлер начал рассматривать российский рынок с 2006 года).

- Новые глобальные бренды в России в III кв. 2012 года: Debenhams, SIA Home Fashion, Mamas & Papas.
- Новые российские бренды в России в 2012 году: Cosmopolitan Fine Jewellery, CookHouse, Kari, Sabotage.
- Прекратили свою работу в России: Peacocks, Saturn (Metro Group).

NEW GLOBAL RETAILERS 2012

НОВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ В РОССИИ 2012



GLOBAL RETAILERS TO COME TO RUSSIA

НОВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, ПЛАНИРУЮЩИЕ НАЧАТЬ РАБОТУ В РОССИИ



RETAIL SPACE

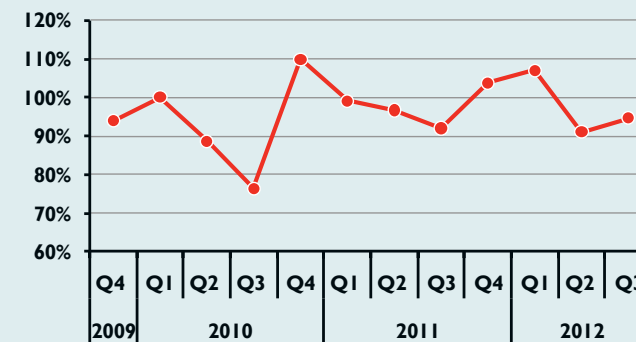
- Shopping malls are the most popular retail formats in Russia. Russian cities with population of 300,000+ have the largest potential. In Moscow, development focus is concentrated on smaller formats (less than 5,000 GLA) or new schemes (for example, factory outlets and retail parks).
- In Q3 footfall* increased in accordance with seasonal trends. Footfall has been stable during the last three years.
- The shopper conversion rate exceeded its average level (which is around 40% for monitored shopping centers) and in Q3 it was 44%.
- The vacancy rate for quality shopping centers* in Moscow remains less than 1% since late 2010.

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- Торговые центры продолжают оставаться основным качественным торговым форматом в России. Высоким потенциалом для строительства торговых центров обладают российские города с населением более 300 000 человек. В Москве акцент развития делается либо на небольшие торговые центры (менее 5 000 кв.м), либо новые форматы (аутлеты и ритейл парки).
- В III квартале посещаемость* торговых центров в Москве выросла в соответствие с сезонностью. Посещаемость находится на стабильном уровне (в соответствии с сезонными трендами) в течение последних двух лет.
- Доля покупателей (количество покупателей относительно общего количества посетителей) в Москве была выше среднего (средний уровень составляет порядка 40%) и достигла 44%.
- С конца 2010 года уровень свободных помещений в качественных торговых центрах* находится на уровне менее 1%.

FOOTFALL*

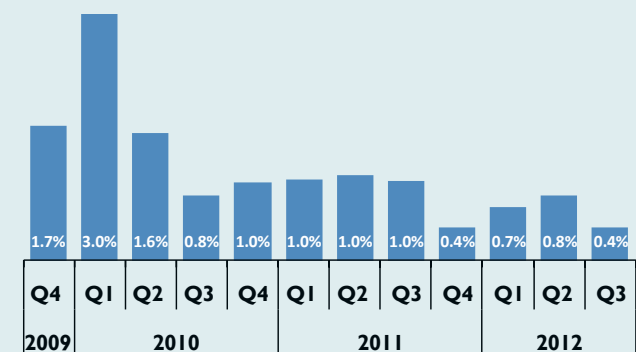
ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ*



Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATE*

УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ*



Source: Cushman & Wakefield

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 between 3–5 years, break options are rare. For anchor tenants (including fashion anchors) lease terms are up to 20–25 years and break options are becoming popular.	Для арендаторов галереи типичный договор заключается на 3–5 лет, досрочное расторжение договора аренды предусматривается редко. Для якорных арендаторов (включая fashion) договоры заключаются сроком до 20–25 лет, часто с возможностью досрочного расторжения.
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 USD, Euro or commercial units are used. In less quality shopping centres rental rates are calculated in RUR.	Арендные платежи платятся ежемесячным авансом, также распространены платежи как % от оборота. Ставки аренды номинируются в долларах США, Евро или условных единицах, а также в российских рублях (чаще всего в менее качественных торговых центрах).
Rent Deposit Депозит	The rent deposit required in quality shopping centres is typically between 1–3 months rent equivalent.	В качественных торговых центрах составляет 1–3 месяца арендной платы.
Indexation Индексация	Annual indexation is typical between 3–10% or at a level of USD / EU CPI. The practice of premium / key money payments is seldom seen in Russia. Rent reviews are rare on the market.	Ежегодная индексация на уровне 3–10% или на уровне USD / EU CPI. Практика premium / key money payments в России встречается редко. Пересмотр ставок аренды происходит редко.
Service Charges Операционные платежи	Service charge is payable by tenants at either an "open book" basis or more common as a fixed cost. Utilities payments are charged on consumption. Building insurance is normally charged back to 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 Другие платежи	VAT 18% Local property taxes are not paid separately, they are generally included in the service charges.	НДС 18% Налог на недвижимость обычно включается в операционные платежи

Source: Cushman & Wakefield

* Cushman&Wakefield Research quarterly monitoring of 9 quality shopping centers (total GLA – 0.5 mn sq m). These shopping centers have been opened more than one year ago and have a clear catchment area.

* 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 сформированной зоной охвата.

NEW CONSTRUCTION.

MOSCOW AND THE MOSCOW REGION

According to developers' forecasts, in 2012, 11 quality retail centres with a total GLA of 198,980 sq m should enter the market, though during the first 3 quarters, only 4 shopping centres were opened. Outlet Belaya Dacha (1 phase, GLA 24,000 sq m) became the first outlet scheme in Russia. Among the tenants of Outlet Village Belaya Dacha are TSYM Discont, Adidas, Bosco, Tommy Hilfiger, Furla, Baldinini, Lacoste and others.

A quality retail gallery opened in Evolution Tower in Moscow City and modern retail premises are opened in retail-office center Imagine City.

In the Moscow Region in Q3 two new projects were delivered; both in Krasnogorsk. Regional community shopping centres remain popular, for example in the small city of Lukhovitsy, the Kado shopping centre has been delivered.

In Q3 developers announced the following projects :

- The new large-scale retail-entertainment Lotos City (Total area 1.5 mn sq m).
- The new neighborhood shopping center in North Butovo (Total area 14,000 sq m).

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.
МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Согласно прогнозам девелоперов, в 2012 г. в Москве планируется к открытию 11 качественных торговых центров с общей GLA 198 980 кв.м, однако за первые три квартала введено в эксплуатацию только 4 качественных объекта. Значимым событием для российского рынка недвижимости стало открытие первого аутлета Белая дача (1 фаза, GLA 24 000 кв.м). В числе арендаторов: ЦУМ Дисконт, Adidas, Bosco, Tommy Hilfiger, Furla, Baldinini, Lacoste и другие.

Также открылась торговая галерея в Башне Эволюция в Москва-Сити и торговая часть торгово-офисного комплекса Imagine City.

В Московской области в III квартале состоялось открытие двух качественных торговых центров в Красногорске. Продолжается строительство торговых центров районного масштаба, например, в Луховицах открылся торговый центр Кадо.

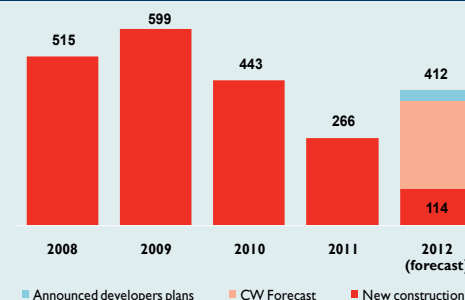
В III квартале были анонсированы следующие новые проекты:

- На юге Москвы планируют построить ТВЦ «Лотос-Сити», эта территория входит в состав «Новой Москвы». В состав комплекса войдут торговые помещения, а также склады, офисные центры, гостиницы и общежития для работников. (Общая площадь 1,5 млн. кв.м).
- В Москве будет построен новый торговый центр районного значения в Северном Бутово (Общая площадь 14 000 кв.м).

DECLARED NEW CONSTRUCTION 2012, MOSCOW, MOSCOW REGION, QUALITY RETAIL PROJECTS
ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2012 ГОДУ, МОСКВА, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ,

	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, sq m	DELIVERY
MOSCOW			
	Hotel Moskva	21,000	Q1
	Sombrero	6,000	Q2
	Outlet Village Belaya Dacha (1 phase)	24,000	Q3
	Sviblovo (former Friz)	15,000	Q3
	Otrada (2 phase)	28,000	Q4
	Kaleidoskop	41,000	Q4
	Favorit	21,900	Q4
	Moskvorechye	19,800	Q4
	Parus	17,280	Q4
	Perovo	5,000	Q4
	TOTAL GLA	198,980	
MOSCOW REGION			
	Domodedovo Torgovy Kvartal	22,500	Q1
	Krasnogorsk Solnechny Ray	8,000	Q3
	Krasnogorsk June	17,500	Q3
	Mytishi June	75,000	Q4
	Mytishi Krasny Kit (2 phase)	35,000	Q4
	Korolev SC on Kosmonavtov	22,500	Q4
	Zelenograd Panfilovsky	13,300	Q4
	Lytkarino Vesna	12,500	Q4
	Odintsovo Westore	7,600	Q4
	TOTAL GLA	213,900	

Source: Cushman & Wakefield

QUALITY RETAIL CONSTRUCTION, '000 SQ M, MOSCOW AND MOSCOW REGION
СТРОИТЕЛЬСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, '000 КВ.М, МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Source: Cushman & Wakefield



1 – Outlet Village Belaya (Moscow)



2 – Solnichny Ray (Krasnogorsk)



3 – June (Krasnogorsk)

NEW CONSTRUCTION. RUSSIA

Five quality shopping centers with a GLA of 198,460 sq m were delivered in Q3. In total, during the first three quarters of 2012, 23 new shopping centers opened and 32 are planned for delivery according to developers' information. More likely many of them will be delayed and the total new supply in 2012 will be at the same level as in previous years; around 1,1-1,2 mn sq m.

The largest shopping center delivered in Q3 is Sedmoe Nebo (GLA 60,800 sq m) in Nizhny Novgorod. Along with the retail gallery is fitness center Fizkult, game center Cave and cinema park IMAX. Among anchor tenants are Castorama, Ile de Beaute, L'Etoile, Auchan. The list of gallery tenants includes H&M, O'stin, Mango, Adidas, PUMA, Reebok and others.

Other new shopping centers appeared in Orel (RIO, GLA 31,500 sq m), Ulyanovsk (Aquamall, GLA 46,500 sq m), Petrozavodsk (Maxi, GLA 30,650 sq m), Tula (Gostiny dvor, GLA 29,500 sq m). In Ulyanovsk, Petrozavodsk and Tula new shopping centers became the largest schemes in the city.

In Q3, developers announced the following new projects :

- A new super-regional shopping mall in Perm (GLA 43,500 sq m).
- Torgovy Kvartal announced plans to develop 30 new shopping centers in Russia.

Smaller projects were announced in Tula, Vologda, Naberezhnye Chelny, Ivanovo.



1 - Sedmoe Nebo (Nizhniy Novgorod)

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. РОССИЯ

В III квартале в России (вне Москвы и Московской области) открылось 5 качественных торговых центров с общей GLA 198 460 кв.м. Таким образом, всего с начала года в России открылось 23 торговых центра и еще 32 все еще планируется к вводу согласно заявлениям девелоперов. Скорее всего, открытие многих заявленных проектов перенесется на более поздний период и в 2012 году объемы нового строительства будут на уровне предыдущих лет (1,1-1,2 млн.кв.м за год).

Крупнейшим из новых торговых центров стал торгово-развлекательный комплекс Седьмое Небо (GLA 60 800 кв.м) в Нижнем Новгороде. Помимо торговой галереи и фуд-корта, комплекс включает в себя фитнес-центр (Физкульт), игровой центр Cave, синема-парк IMAX. В числе открывшихся в торговом центре магазинов – Castorama, ИЛЬ ДЕ БОТЭ, L'Etoile, Ашан, H&M, O'stin, Mango, Adidas, PUMA, Reebok и др.

Также открылись торговые центры в Орле (РиО, GLA 31 500 кв.м), Ульяновске (Акватория, GLA 46 500 кв.м), Петрозаводске (Макси, GLA 30 650 кв.м), Туле (Гостинный двор, GLA 29 500 кв.м). В Ульяновске, Петрозаводске и Туле новые торговые центры стали самыми крупными в городе.

В III квартале были анонсированы следующие новые проекты:

- В 2015 году в Перми недалеко от трассы «Екатеринбург–Пермь» планируется построить суперрегиональный торгово-развлекательный центр (девелопер ЗАО «Север», GLA 43 500 кв.м).
- В Чебоксарах началась разработка концепции реконструкции старого здания хлопчатобумажной фабрики в современный торговый центр.
- Девелопер Торговый Квартал объявил о планах построить сеть из тридцати торговых центров районного масштаба в городах с населением 50–100 тысяч жителей.

Также были анонсированы новые проекты и новые фазы существующих торговых центров в Туле, Вологде, Набережных Челнах, Иваново.

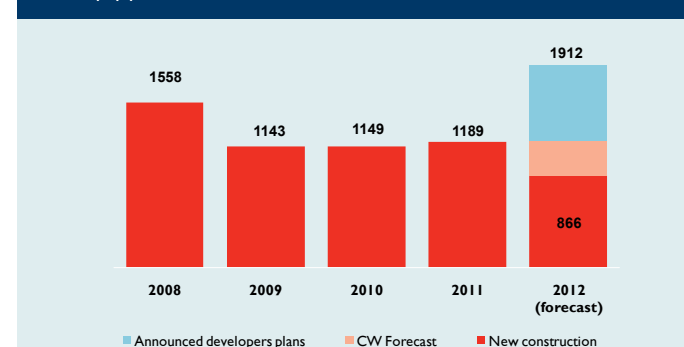
DECLARED NEW CONSTRUCTION 2012, RUSSIA,* QUALITY, > 50,000 SQ M

ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2012 ГОДУ, РОССИЯ*, КАЧЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ, > 50,000 КВ.М

CITY	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, sq.m	DELIVERY
Volgograd	KomsoMall (Slava)	68,000	Q1
Krasnodar	Krasnaya Plozhad (3)	50,000	Q1
St. Petersburg	RIO	52,500	Q2
Krasnodar	Oz Mall	169,000	Q2
Ryazan	Premier	50,000	Q2
Nizhny Novgorod	Sedmoe Nebo	60,800	Q3
Ekaterinburg	Prizma (Evropeyskiy)	70,400	Q4
Nizhny Novgorod	RIO	68,000	Q4
Surgut	Surgut City Mall	69,600	Q4
Sochi	Moremall	80,000	Q4
Ekaterinburg	Raduga Park	56,000	Q4
Belgorod	Megagreen	53,000	Q4
Surgut	Aura	65,000	Q4
TOTAL GLA of shopping centers > 50,000 sq m		912,300	
TOTAL GLA		1,918,464	

Source: Cushman & Wakefield

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



*Not including Moscow and Moscow region

* Не включая Москву и Московскую область

Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES

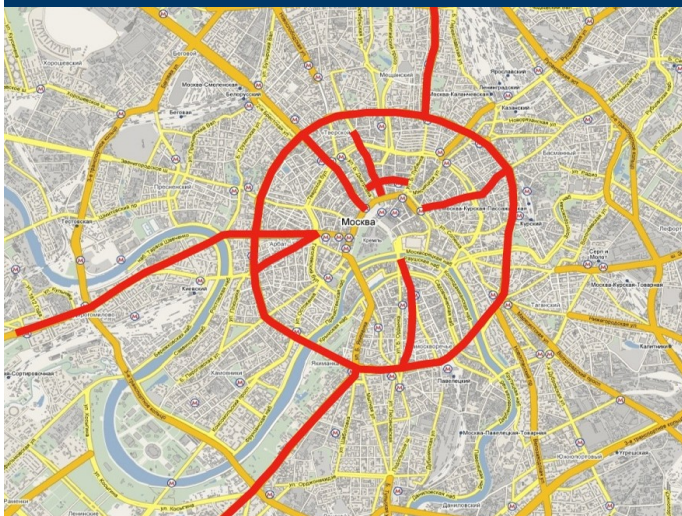
Rental rates for retail gallery space in Moscow are in the range of \$500-\$4,000 (per sq m per year) depending on the size of the retail unit and the type of retailer. In the table below we have produced a rental rate distribution by tenant type and occupied area for a typical quality Moscow shopping center. In 2012 rental rates are stable across all sub-sectors.

In other cities rental rates can be 30 to 60% below Moscow levels.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Ставки аренды для помещений в торговых галереях качественных торговых центров в Москве находятся в диапазоне от 500 до 4 000 долларов США (за кв.м в год без НДС и других платежей). В таблице ниже показана оценка средних ставок аренды в зависимости от размера помещения и типа оператора. Ставки аренды указаны для качественного торгового центра со сформировавшейся зоной охвата. В течение III квартала ставки были стабильны.

Вне Москвы ставки аренды ниже в среднем на 30–60% в зависимости от региона.

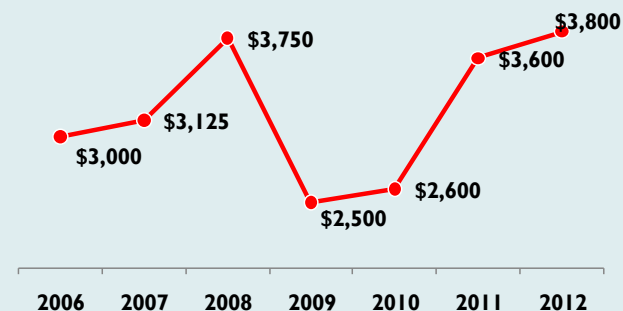
MAIN RETAIL STREETS, MOSCOW
ГЛАВНЫЕ ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ, МОСКВАSTREET RETAIL RENTAL RATES*, MOSCOW
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ* В ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ, МОСКВА

STREET	USD/sq. m/annum	2012 TREND
1st Tverskaya Yamskaya	\$1,500 - \$2,500	up
Arbat	\$1,500 - \$2,500	up
Garden Ring	\$1,000 - \$2,500	stable
Kutuzovsky Prospekt	\$1,000 - \$2,500	stable
Kuznetsky Most	\$2,000 - \$2,500	stable
Leningradsky Prospekt	\$1,000 - \$2,000	stable
Leninsky prospect	\$1,000 - \$2,000	stable
Prospect Mira	\$1,200 - \$2,000	stable
Novy Arbat	\$1,500 - \$2,500	up
Petrovka	\$3,000 - \$4,000	up
Pyatnitskaya	\$1,500 - \$2,000	stable
Tverskaya	\$3,500 - \$4,500	up
Stoeshnikov per.	\$3,500 - \$4,500	up

Source: Cushman & Wakefield

PRIME RENTAL RATE* IN QUALITY SHOPPING CENTER RETAIL GALLERY, MOSCOW

ПРАЙМ АРЕНДНАЯ СТАВКА* В ГАЛЕРЕЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, МОСКВА



* Base rental rate for 150-200 sq.m unit in the ground floor of retail gallery of prime Moscow shopping center, USD per sq m per annum, triple net

* Базовая ставка аренды для помещения 150-200 кв.м в первом этаже торговой галереи лучшего торгового центра Москвы в долларах США за кв.м. в год

Source: Cushman & Wakefield

INDICATIVE RENTAL RATES* IN QUALITY SHOPPING CENTER RETAIL GALLERY, MOSCOW

СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ* В ГАЛЕРЕЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, МОСКВА

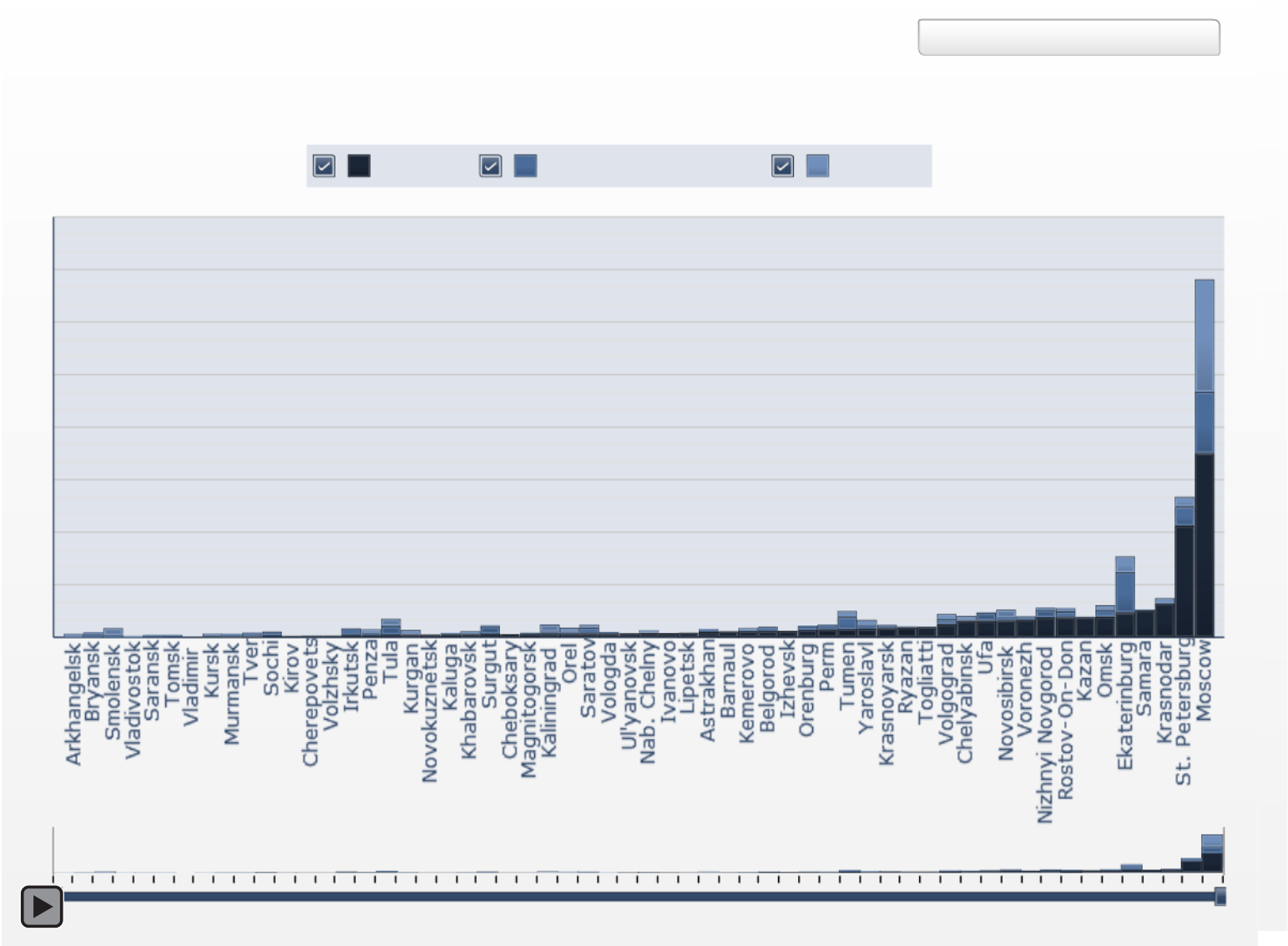
BUSINESS	GLA, SQ M			
	RETAIL GALLERY <100	100 - 300	300 - 800	MINI ANCHORS 800 - 1,500
Kiosks	\$2,000			
Cellphones	\$3,500			
Drugstore	\$1,200-			
Banks	\$1,200-			
Restaurant	\$1,200	\$600-\$1000		
Textiles	\$1,200	\$800		
Books	\$1,000	\$500-\$600	\$400	\$300
Clothing and Footwear	\$1,200	\$800	\$600	\$400
White and Brown				\$500
Supermarket				\$750

* USD per sq m per annum, triple net

* Доллары США за кв.м. в год, базовая ставка аренды

Source: Cushman & Wakefield

INTERACTIVE CHARTS / ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ



OFFICE MARKET

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012



TOTAL STOCK / ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	12.99 mn sq m
VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	11.3%
AVERAGE RENTAL RATE, CLASS A / СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, КЛАСС А	\$790
Q3 DEMAND (TAKE-UP) / ОБЪЕМ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ В III кв.	450,000 sq m
Q3 NEW CONSTRUCTION / НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В III кв.	176,500 sq m

OVERVIEW

- Last year the Moscow office market finished on an record breaking take-up level and it looks like this year is going to surpass our expectations and set a new record for Moscow. During the first three quarters of 2012 take-up has reached over 1.5 mn sq m with a Q3 take-up of 450,000 sq m.
- As previously in 2012, absorption is in line with the volume of new construction and this has stabilized the market.
- The average vacancy rate is stable at the level of 11.3%. Some submarkets are experiencing extremely low availability, for example in the Belorussky and Frunzensky submarkets the vacancy rate is less than 5%, which indicates a strong deficit of quality space in these areas.
- Demand is fair, there are a large number of tenants in the market, which prefer ready-to-occupy offices (fitted-out or shell and core).
- Average rental rates are stable. Rental rates are forecast to remain stable for 2012-2013.

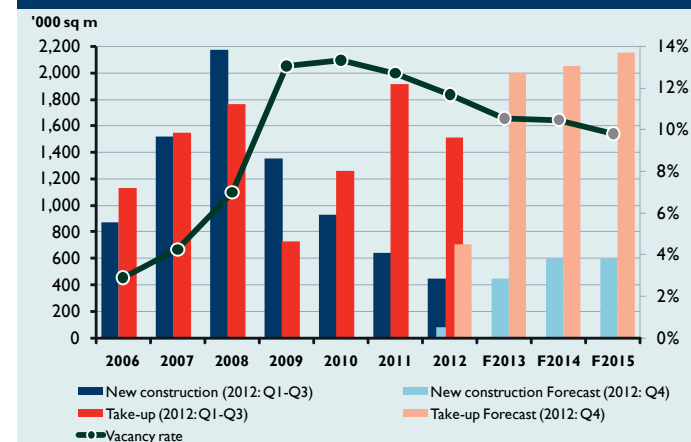
ОБЗОР РЫНКА

- В прошлом году в Москве был зафиксирован рекордный за всю историю офисного рынка города объем заключенных сделок, тем не менее 2012 год может показать новые рекорды. За прошедшие 3 квартала уже было арендовано и куплено более 1,5 млн. кв.м качественных офисов (из них 450 000 кв.м в III квартале).
- Поглощение офисных помещений продолжает соответствовать объемам нового строительства, что содействует сохранению существующего баланса на рынке.
- Уровень свободных площадей стабилен и в III кв. составил 11,3%. В некоторых районах города наблюдается дефицит качественных офисов: в Белорусском и Фрунзенском субрынках доля свободных помещений составляет менее 5%.
- Спрос стабилен, интерес арендаторов продолжает концентрироваться на офисах, готовых к въезду / к отделке.
- Ставки аренды стабильны и, скорее всего, останутся на существующем уровне в течение 2012 года и, возможно, 2013 года.

* **Net absorption**—represents the change in the occupied stock within a market during the period.
Calculation: $X - Y = \text{Net Absorption}$.
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: $X - Y = \text{Net Absorption}$.
X = (Общее количество существующих офисных площадей — свободные помещения) в конце периода
Y = (Общее количество существующих площадей в начале периода — свободные помещения) в начале периода

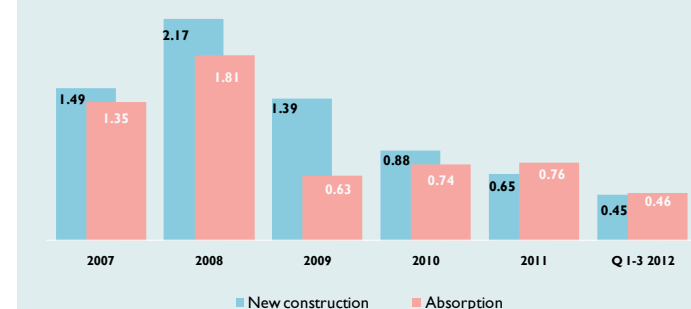
MOSCOW OFFICE MARKET INDICATORS ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА МОСКВЫ



Source: Cushman & Wakefield

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

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



Source: Cushman & Wakefield

SUPPLY

By the end of Q3 2012 quality office space in Moscow totaled 12.99 mn sq m. In total 11 office buildings were delivered in Q3, with a total rentable area of 176,500 sq m. 40% of this new office space is currently available for lease.

The average vacancy rate in Moscow was stable (decreased by 0.3 pp within the third quarter only) and reached 11.3% in all existing office buildings. Class A availability slightly increased up to 16.3% (from 15.3% in Q2), while the Class B vacancy rate was respectively stable and was 10.1% (in Q2 - 10.7%).

At present, vacant space is distributed throughout a third of Moscow's quality office buildings (in 499 buildings out of 1,745). The average office block size continues decreasing and reduced from 3,837 sq m in Q2 down to 3,014 sq m in Q3 (for example, in June 2011 it was 7,100 sq m).

The volume of space under construction is growing. There is 3.24 mn sq m of quality office space under construction, which is 0.64 mn sq m more than at the beginning of the year. 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).

For 2012-2015 new construction will be approximately 500,000 sq m per year.

Development of the New Moscow region is still uncertain.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец III квартала 2012 года в Москве насчитывалось 12,99 млн. кв. м качественных офисов. За последний квартал было введено в эксплуатацию 11 офисных зданий общей арендуемой площадью 176 500 кв. м, 40% из которых свободно и предлагается на рынке.

В течение квартала уровень свободных площадей в существующих качественных офисных зданиях в Москве был стабилен (незначительно снизился на 0,3 пп) и составил в среднем 11,3%. Динамика по классам была разнонаправлена: в классе А уровень свободных вырос до 16,3% (с 15,3% во II кв.), в классе Б снизился до 10,1% (с 10,7%).

Свободные помещения есть почти в трети существующих качественных офисных зданий (в 499 из 1 745 зданий). Средний размер свободного офисного блока продолжает уменьшаться, в настоящее время он составляет 3 014 кв.м, в то время как еще во II квартале он составлял 3 837 кв.м, а год назад (в июне 2011) – 7 100 кв. м.

Строящихся офисных зданий становится больше. В стадии строительства находится 3,24 млн. кв. м офисных помещений, что на 0,64 млн. кв. м больше, чем в начале года. В течение ближайших четырех лет (2012–2015) мы ожидаем, что ежегодно будет вводиться в эксплуатацию около 500 000 кв.м.

Перспективы развития территории Новой Москвы пока так же неопределенны, как и ранее.

Q3 2012 DELIVERIES / НОВЫЕ ЗДАНИЯ III КВ. 2012

BUILDING NAME	SUBMARKET	CLASS	RENTABLE AREA, SQ M
CENTRAL			80,113
Lootch (bld. 1,2,3,3A,4,6) *	FRU	B+	28,500
Novoryazanskaya ul, 24	BAS	B+	25,760
Olympic Hall	NOV	A	12,533
Mirland BC (I phase)	NOV	B+	7,320
Aviamotornaya ul., bld. 12	BAS	B-	6,000

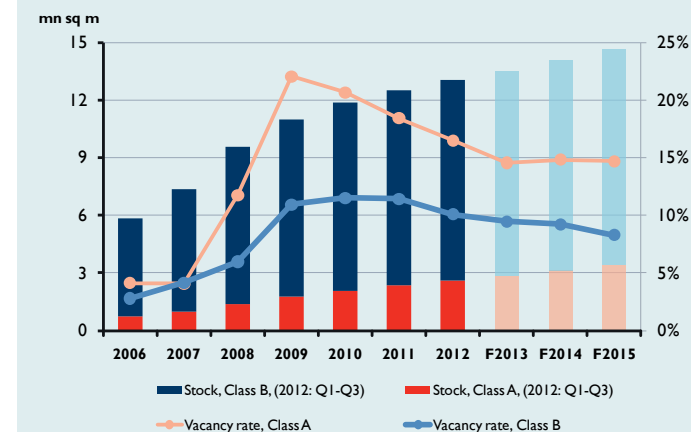
* The construction of several buildings has been finished earlier, but the whole complex is delivered in Q3.

* Несмотря на то, что некоторые здания комплекса были реконструированы ранее, принято, что весь комплекс был завершен в 3 квартале.

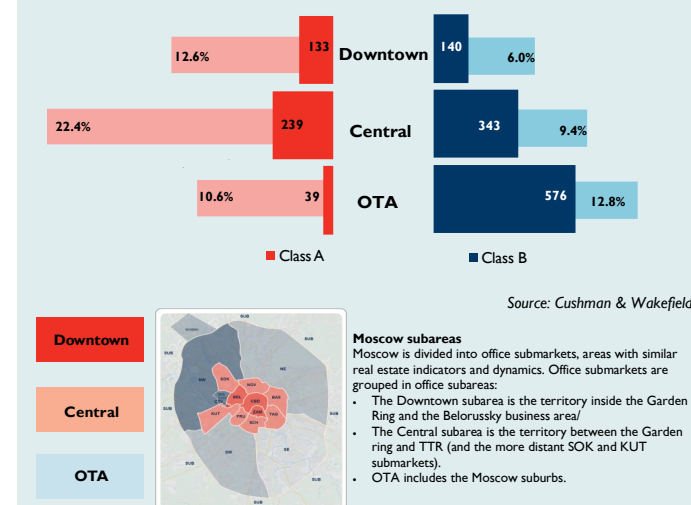
Q3 2012 DELIVERIES / НОВЫЕ ЗДАНИЯ III КВ. 2012

BUILDING NAME	SUBMARKET	CLASS	RENTABLE AREA, SQ M
DOWNTOWN			60,474
Aquamarine BC Phase III	ZAM	A	55,422
Tsvetnoy bul. 26	CBD	B+	3,000
Pyatnitskaya ul. 49a bld. 2	ZAM	B-	2,052
OTA			35,950
Riga Land, bld. 6 (bld. B)	SUB	B+	22,800
Snezhnaya ul., 26	NE	B+	8,281
Dovzhenko ul., 1	SW	B+	4,869

Source: Cushman & Wakefield

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

Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATES (%) AND AVAILABLE SPACE ('000 SQ M) BY
BUSINESS AREASУРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%) И СВОБОДНЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ ('000 КВ.М) ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ

Source: Cushman & Wakefield

DEMAND

Office take up levels were positive over the quarter with over 450,000 sq m transacted. Occupier demand is steady as tenants look to consolidate or renegotiate leases. This year the Moscow office market may overcome the historic high of 2 mn sq m in office transactions. At the same time, Q1-Q3 Net Absorption is lower than in previous years and is about 31.1% of take-up (or Gross Absorption).

Tenant demand is concentrated on ready-to-occupy offices – in Q3 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.

In the next few years, Moscow take-up might be approximately 2 mn sq m per year and net absorption will remain at a ratio of 25-30% of take-up.

СПРОС

Всего за квартал было арендовано и куплено 450 000 кв. м качественных офисных помещений. 2012 год может стать самым успешным с точки зрения спроса и объема сделок с офисными площадями за последние 10 лет. По результатам трех кварталов поглощение (Net Absorption) составляет 31,1% от общего объема сделок (Gross Absorption).

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.

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 25-30%.

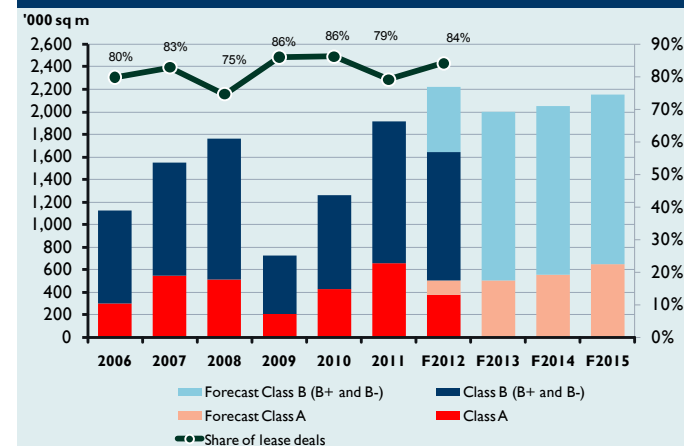
LARGE DEALS OF Q3 2012 (2,000+ SQ M) / КРУПНЫЕ СДЕЛКИ III КВ. 2012 (2 000+ КВ.М)

TENANT	AREA, SQ M	PROPERTY	INDUSTRY
LEASE DEALS			
Krugozor / Orucheva st., 30	4,705	Rolf	Motor Industry
Integral BC / Zavoda Serp i Molot , 10	3,823	VEB Leasing	Banking / Finance
Loft Center / Rochdelskaya st., 15-43/16	2,805	Uralsib	Banking / Finance
Gorky Park Tower / Leninsky prosp., 15	2,727	Barkli	Construction/ Engineering
Schepkina Ul., 40/1 / Schepkina st., 40/1	2,638	Rossiyskoye energeticheskoye agentstvo	Energy/ Utilities
Silver City / Serebryannicheskaya nab, 29	2,385	ABS Electro	Machinery / Equipment
Vivaldi Plaza / Letnikovskaya st., 2 bldg. 3	2,320	Syngenta	Chemicals / Petrochemicals
Rinko Plaza / Timura Frunze st., 24	2,316	Spimex	Banking / Finance
BC Paveletskaya Plaza	2,261	Castrol	Energy/ Utilities
Rinco Plaza / Timura Frunze st., 24	2,247	Transneft Energo	Oil and Gas
Integral BC / Zavoda Serp i Molot pr-d, 10	2,112	Nokia Siemens Networks, LLC	Electronics / Electrical
OWNER OCCUPATION DEALS			
Legion / Bol. Tatarskaya ul, 11	29,684	Norilsky Nickel	Metallurgy
Nagatino I-land	4,994	Confidential client	Banking / Finance

Source: Cushman & Wakefield

TAKE-UP ('000 SQ M)

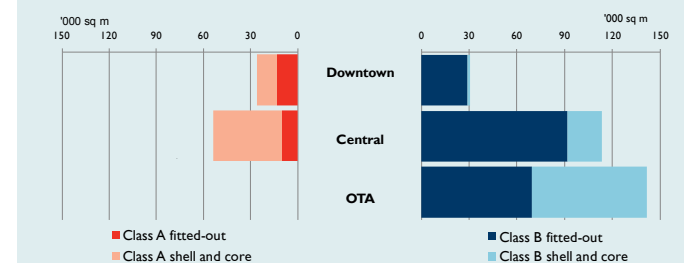
АРЕНДОВАННЫЕ И КУПЛЕННЫЕ ПЛОЩАДИ ('000 КВ.М)



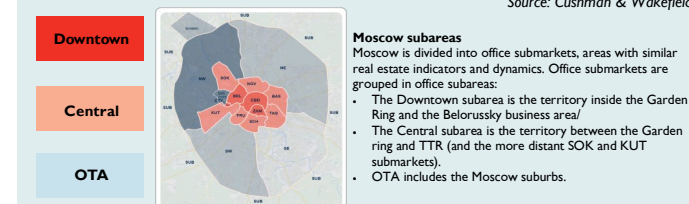
Source: Cushman & Wakefield

TAKE-UP (LEASE DEALS) BY BUSINESS AREAS, '000 SQ M, Q3 2012

АРЕНДОВАННЫЕ ПЛОЩАДИ ('000 КВ.М) ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ, III КВ. 2012



Source: Cushman & Wakefield



RENTAL RATES

High activity by tenants 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 Class A average rental rates. In Q3 class A average rents have grown from USD 750 to USD 790 due to the respectively high proportion of transactions in the Central area (46% in Q3 compared with a traditional 30%). The higher share of more expensive deals pushed average rents up. Average Class B rental rates are stable and around USD 450 per sq m. Prime rents are estimated at USD 1,200 per sq m (triple net).

Tenants' incentives are as low as possible, discounts from asking rental rates are not often granted or are low (about 5% on average). Rents are forecast to be stable until the end of this year and possibly well into 2013.

* Average rental rate is a weighted average rental rate of deals closed within the period, USD / sq m / annum / triple net.

СТАВКИ

Высокая активность арендаторов и рекордные объемы заключаемых сделок не оказывают влияния на ставки аренды. В III квартале 2012 года запрашиваемые ставки аренды на офисные помещения были стабильны для всех классов и всех бизнес районов. В большинстве офисных зданий ставки не менялись.

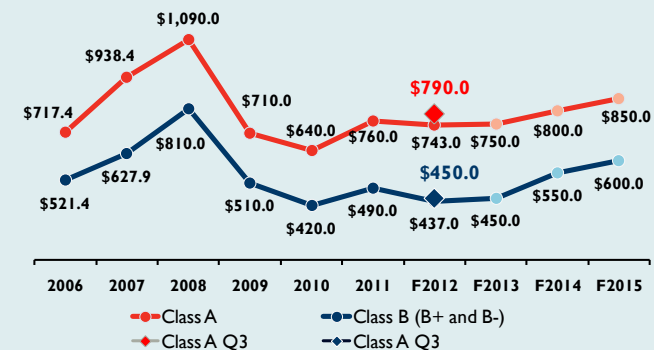
В классе А средняя ставка выросла с 750 до 790 долларов США, что обусловлено высокой долей сделок в Центральном деловом районе (в III кв. их было 46% от общего количества сделок в классе, в то время как традиционно эта доля находится на уровне 30%). В классе Б ставки аренды продолжают находиться на уровне 450 долларов США. 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%). Согласно текущему прогнозу ставки аренды будут стабильны в 2012 и, скорее всего, в 2013 году.

* 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.

AVERAGE BASE RENTAL RATES*

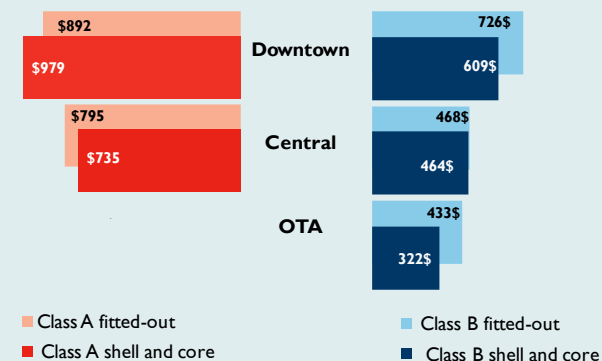
СРЕДНИЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ*



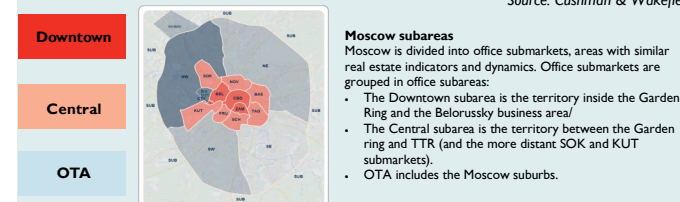
Source: Cushman & Wakefield

Q3 AVERAGE BASE RENTAL RATES* BY BUSINESS AREA

СРЕДНИЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В III КВ.* ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ



Source: Cushman & Wakefield

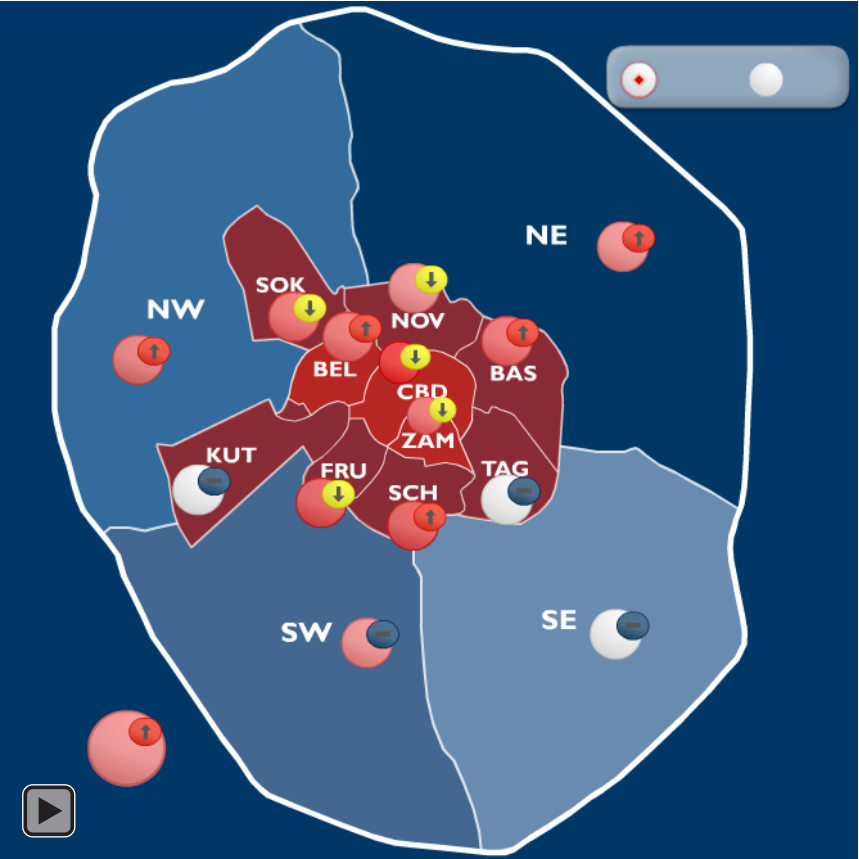


LEASE TERMS IN QUALITY BUSINESS CENTRES / УСЛОВИЯ АРЕНДЫ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

PAYMENT TERMS АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ	QUALITY OFFICES	КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСЫ
Rent Payment/ Валюта по договору аренды	RUR, USD or Euros (rarely used) per sq.m/yr. For currency exchange landlords use either Central Bank of Russia's official rate or set their own rate or fix the dollar corridor e.g. 25-40 RUB/USD.	Российские рубли, доллары США или евро (используется редко) за кв.м в год. Используется обменный курс ЦБ России или используются условные единицы (у.е.) с фиксированным курсом в коридоре 25-40 рублей за у.е.
Payments / Платежи	Quarterly in advance.	Ежеквартально авансом.
Rent Deposit/ Депозит	1-3 months rent equivalent	Сумма 1-3 месяца арендной платы.
Indexation / Индексация	3-5% or at the level of USA / EU CPI; 10-15% for RUR agreements. Sometimes step-rents are used.	3-5% или US CPI; 10-15% для рублевых договоров аренды. Иногда используется ступенчатая индексация.
Other payments / Другие платежи		
Operational expenses/ Операционные расходы	This sort of payments strongly depends on the service list included. Average market payments: 100-150 USD/sq.m/yr for Class A 80-120 USD/sq.m/yr for Class B	Платежи зависят от состава включенных услуг, который может значительно отличаться: 100-150 USD за кв.м в год для Класса А 80-120 USD за кв.м в год для Класса Б
Parking/Парковка	300-700 USD/sq.m/month for underground slots. 80-350 USD/sq.m/month for surface slots.	300-700 USD в месяц за место в подземной парковке 80-350 USD в месяц за место в наземной парковке
VAT/НДС	18%	18%

Source: Cushman & Wakefield

INTERACTIVE CHARTS / ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ



Moscow office market net absorption

2012 - Q2 / 2012 - Q3



INDUSTRIAL

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012



Q3 NEW CONSTRUCTION/ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В III кв.

220,000 sq m

Q3 DEMAND / ОБЪЕМ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ В III кв.

500,000 sq m

RENTAL RATES/ АРЕНДНАЯ СТАВКА

\$135

VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

1%

SUMMARY

- More than 220 thousand sq m of quality warehouse space was commissioned in Q3 2012. up to the end of 2012 more than 840,000 sq m is planned for completion.
- In Q3 approx. 500 thousand sq m of warehouse space was leased or sold in the Moscow Region. 900 thousand sq m was leased/sold during the past three quarters of 2012.
- The rental rates for Class A warehouses remain stable at the level of \$135 *, since the end of 2011.
- Asking sale prices for standard Class A premises remain at the level of 1,200–1,300 USD.
- The vacancy rate for Class A is 1%.
- Major tenants of quality warehouses largely comprise retail and industrial companies.

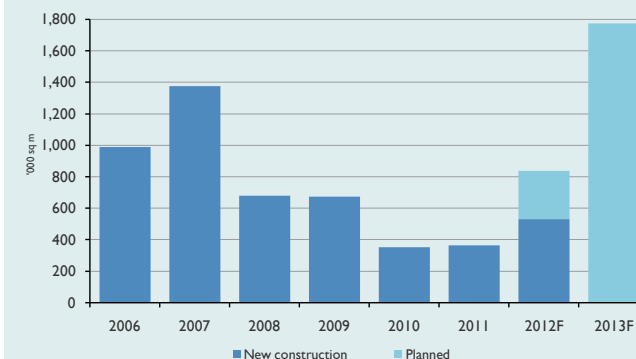
КРАТКИЙ ОБЗОР

- Введено в эксплуатацию более 220 тыс. кв. м качественных складских площадей. Всего в 2012 году планируется ввести в эксплуатацию более 840 000 кв. м.
- Сдано в аренду и куплено около 500 тыс. кв. м. Всего с начала года было реализовано более 900 000 кв. м.
- Ставки аренды остаются стабильными с конца 2011 года и составляют \$135* в классе А.
- Запрашиваемая цена предложения на продажу типовых объектов класса А остается стабильной на уровне \$1 200–\$1 300 за кв. м.
- Доля вакантных площадей остается стабильной и составляет 1% в классе.
- Лидерами спроса на качественные складские площади продолжают оставаться ритейлеры и производственные компании.

* Average rental rate is a average of asking rental rates for open vacancies, USD / sq m / annum / triple net.

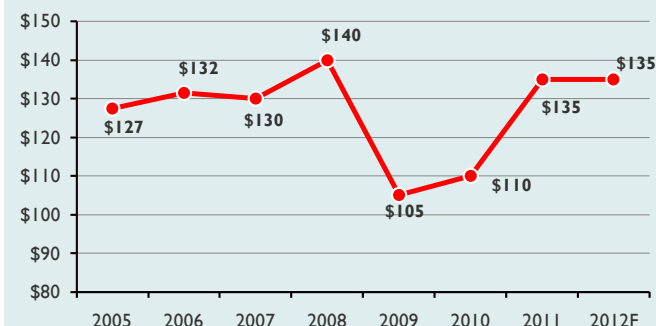
* Средняя ставка аренды является средним от запрашиваемых ставок аренды по открытым вакансиям, в долларах США за кв. м в год без НДС и операционных расходов.

MOSCOW REGION NEW CONSTRUCTION '000 SQ. M
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО,
'000 КВ. М



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW REGION AVERAGE RENTAL RATES*, CLASS A
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* В МОСКОВСКОМ
РЕГИОНЕ, КЛАСС А



Source: Cushman & Wakefield

MAIN TRENDS

During the past periods of 2012 the Moscow Region market may be characterized by high demand and a high pace of construction.

The total volume of the deals completed up to Q3 2012 already exceeds the relevant index of 2011 by 30%. The total quantum of new construction is 2.5 times larger than the total warehouse area commissioned in 2011. Yet rental rates, sale prices and vacancy rates remain stable.

In comparison to the Moscow market, the regional markets were less active during the reported period. The number of completed deals during the first three quarters of 2012 is 30% lower than during the same period in 2011. At the same time, new construction is 40% higher than in 2011. Rental rates are stable in the majority of the Russian regions, excluding St. Petersburg. In St. Petersburg because of a reduction in vacant warehouse space and growing demand, asking rental rates increased by 15–20% in the beginning of the year.

SUPPLY

In Q3 2012 more than 220,000 sq m of new warehouse space was commissioned in the Moscow Region. During the last three quarters about 531,000 sq m of the new projects were completed. In Q3 2012 several significant projects were commissioned:

- PNK Group –two buildings in industrial park PNK–Vnukovo with a total area of 71,000 sq m;
- Ghelamco Group–Dmitrov Logistics Park with a total area of 59,000 sq m;
- Radius Group—the next phase of the South Gate Industrial Park with a total area of 51,000 sq m.

The total new construction for the Moscow Region may reach the level of 830,000 sq m, which is larger than the total construction of 2010 and 2011.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

На протяжении всего 2012 года рынок Московского региона характеризуется высоким спросом и темпами строительства. Объем заключенных с начала года сделок уже сейчас превысил более чем на 30% аналогичный прошлогодний показатель, а объем нового строительства превысил аналогичный показатель в 2,5 раза. При этом ставки аренды, цена продажи и доля вакантных площадей остаются стабильными.

В отличие от Московского, рынок в регионах не так активен. Объем заключенных сделок за три квартала 2012 года на 30% ниже аналогичного показателя прошлого года, в то же время объем нового строительства почти на 40% выше. Ставки аренды, за исключением Ленинградской области и Санкт-Петербурга, остаются стабильными. В Санкт-Петербурге из-за сокращения свободных складских площадей и роста спроса запрашиваемые ставки аренды в начале года выросли на 15–20%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

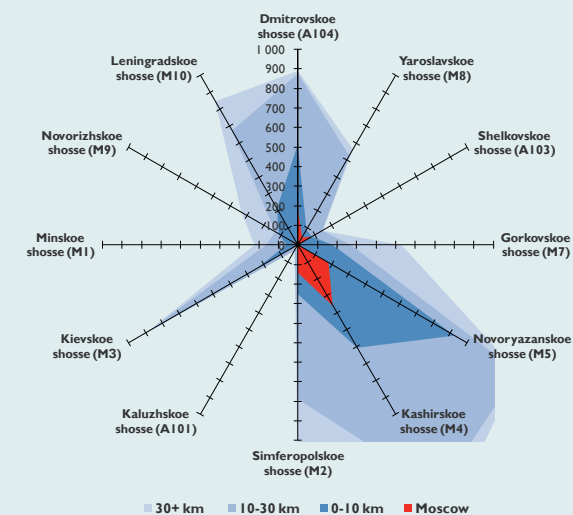
За III квартал 2012 года в Московском регионе было введено в эксплуатацию 220 000 кв. м новых складских площадей, а с начала года более 531 000 кв. м. В третьем квартале были введены в эксплуатацию несколько крупных объектов:

- Компанией PNK Group — два корпуса в индустриальном парке PNK–Внуково общей площадью более 71 000 кв. м.
- Компанией Ghelamco — первая фаза логистического парка «Дмитров» общей площадью 59 000 кв. м.
- Компанией Радиус введена в эксплуатацию II фаза в индустриальном парке «Южные врата» общей площадью 51 000 кв. м.

Всего за год в Московском регионе планируется построить более чем 830 000 кв. м, что выше объемов нового строительства в 2010 и 2011 гг. вместе взятых.

DISTRIBUTION OF W&I SPACE IN THE MOSCOW REGION, '000 SQ M

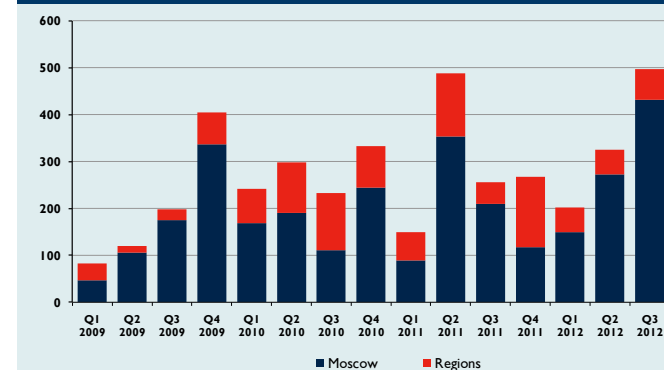
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ТЫС. КВ.М



Source: Cushman & Wakefield

TAKE UP, '000 SQ M

ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, '000 КВ.М



Source: Cushman & Wakefield

In the next year we foresee further growth of new construction. According to developers, total construction will exceed the new construction in 2012, which is 1.7 mn sq m, by over two times per year. The main construction sites are located on Kashirskoe highway (in the south-west of the region) with a potential pipeline of 500 thousand sq m and Dmitrovskoe Highway (north of the Moscow Region) with a 400,000 sq m pipeline for 2013.

Average asking rental rate (135 USD per sq m, triple net) and the Class A vacancy rate (1%) remained stable during 2012.

In the regions, the total supply of quality warehouse space commissioned by the end of Q3 2012 reached 190,000 sq m.

The North-West is the leading region in terms of new construction. A supply deficiency stimulated the rental rates to go up by 15-20% in comparison with the beginning of the year.

В следующем году мы ожидаем рост объемов нового строительства. По заявлениям девелоперов в 2013 году может быть выведено на рынок в два раза больше площадей, чем в 2012 – более 1,7 млн. кв. м. Основной объем нового предложения сконцентрирован на юге (Каширское шоссе), более 500 тыс. кв. м, и севере (Дмитровском шоссе), более 400 000 кв. м.

Средняя запрашиваемая ставка аренды на протяжении года остается на уровне \$135. Доля вакантных площадей на протяжении года остается стабильной и составляет 1% в классе А.

В регионах с начала 2012 года было введено в эксплуатацию более 190 тыс. кв. м качественных складских площадей. Больше всего складов построено в Северо-Западном регионе, где ощущается дефицит предложения, из-за чего запрашиваемые ставки аренды выросли с начала года на 15-20%

2012 PIPELINE

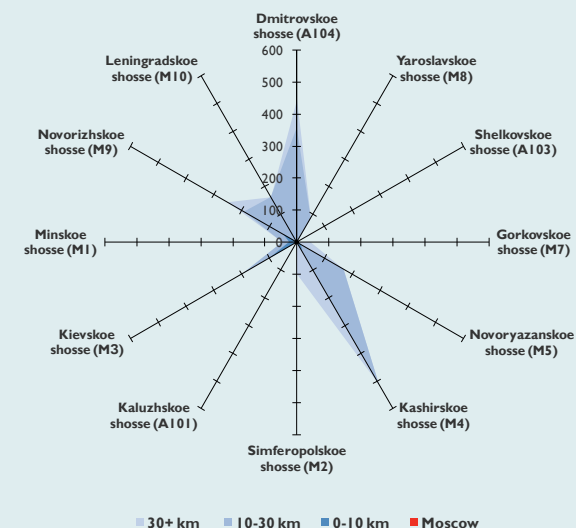
ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К СТРОИТЕЛЬСТВУ В 2012

PROJECT	DEVELOPER	GRADE	DIRECTION	HIGHWAY	DISTANCE FROM MKAD, KM	TOTAL AREA, '000 SQ M	EXPECTED DELIVERY
Klimovsk LP	Raven Russia	A	S	Simferopolskoye	21	53	Q1
Infrastroy Bykovo	Infrastroy	A	E	Novoryazanskoy	17	139	Q1, Q4
PNK-Vnukovo	PNK group	A	SW	Kievskoye	19	198	Q1-Q4
MLP Podolsk	MLP	A	S	Simferopolskoye	17	90	Q2
Dmitrov LP	Ghelamco	A	N	Dmitrovskoye	30	59	Q3
South Gate IP	Radius group	A	S	Kashirskoye	30	51	Q3
Vnukovo logistic	Istra Logistic	A	SW	Kievskoye	18	51	Q3

Source: Cushman & Wakefield

DISTRIBUTION OF QUALITY DEVELOPMENTS IN THE PIPELINE FOR 2012-2013, '000 SQ M

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ В 2012-2013 ГГ КАЧЕСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, '000 КВ.М



Source: Cushman & Wakefield

DEMAND

In the Moscow Region Q3 recorded the highest volume of deals since 2008. During this short period 500,000 sq m of quality warehouses were leased out and sold. If the trend continues, more than 1.1 mn sq. m may be leased out and sold in 2013.

Demand (from Q4 2011 up to Q3 2012 inclusive) in the Moscow region is driven by retailers with 40% of deals. The next are manufacture companies with 24% of total deals. Distribution and logistics companies comprise 17% of the total. In this period, demand has also grown in the E-tailing and IT sectors.

The average deal size has increased from 10 to 13 thousand sq. m. The volume of deals for more than 25,000 sq m deals is estimated at more than 39% of the total against 28% a year ago. The share of sale deals in Q3 is 30% of the total volume in Q3.

Major deals in 3Q include:

- NCC purchased 58,000 sq m in industrial park PNK Vnukovo.
- Adidas leased 65,000 sq m in logistic park PNK Chekhov.

Despite a higher volume of deals in Q3 than in the same period last year, no more than 66,000 sq m of warehouse space was leased out and sold in the regions. The total volume of deals since the start of the year is less than the same period last year by 30%. If the trend remains, the number of deals by the end of 2012 will be less than a year ago by 20-30%. However, this is not an indicator of demand reduction in the regions – there is still a lack of vacant warehouse space in the most popular regions (Leningradskaya, Rostovskaya, Sverdlovskaya).

СПРОС

В Московском регионе закончившийся III квартал стал рекордным по объему сделок с 2008 года. За три месяца было арендовано и куплено около 500 000 кв. м качественных складских площадей. Если тенденция сохранится, то в 2012 году объем поглощения может составить более 1,1 млн. кв. м.

Основу спроса (с IV кв. 2011 по III кв. 2012 г включительно) в Московском регионе формируют компании сектора розничной торговли, на их долю приходится около 40% сделок. На втором месте, уже второй квартал, производственные компании, на их долю приходится 24% сделок. На долю логистических операторов и дистрибуторов приходится по 17%. Также следует отметить, что в этом периоде наблюдается увеличение спроса со стороны компаний, занимающихся интернет торговлей и IT компаний.

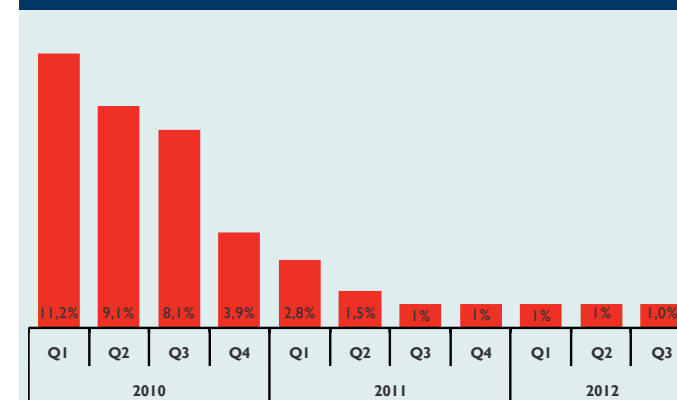
Средний объем сделки в анализируемом периоде увеличился с 10 до 13 000 кв. Доля сделок с площадью более 25 000 кв. м увеличилась и в анализируемом периоде составила более 39%, против 28%. Доля продаж в общем объеме сделок III квартала составила 30%.

Среди крупных сделок III кв. можно выделить:

- Покупка компанией «НКК» 58 000 кв. м в индустриальном парке PNK Внуково.
- Аренда компанией «Adidas» 65 000 кв. м в логистическом парке PNK Чехов.

В регионах в III кв. было арендовано и куплено более 66 000 кв. метров складских площадей и несмотря на то, что в этом квартале объем сделок был больше аналогичного периода прошлого года. Суммарно с начала года объем сделок оказался на 30% ниже аналогичного в 2011 году. Если такая тенденция сохранится, то в этом году сделок по аренде и продаже в регионах будет заключено меньше, чем в прошлом году на 20–30%. Однако о сокращении спроса в регионах говорить рано, в самых востребованных из них (Ленинградской, Ростовской и Свердловской областях) имеется дефицит складских свободных складских помещений.

VACANCY RATE, CLASS A MOSCOW AREA, % УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, %



Source: Cushman&Wakefield

LEASE TERMS IN MOSCOW УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В МОСКВЕ

		CLASS A	CLASS B	CLASS C
Net Rent Rates	\$/sq m/year	130 – 140	120 – 130*	170*
Operating Expenses	\$/sq m/year	30 – 40	20 – 30	–
Utility Charges	\$/sq m/year	10 – 15	10	–
Yearly rent indexation		CPI – 3%	8 – 10%	n/d
Minimum Lease Term	years	5 – 10	1 – 5	–
Contract security	months	3 – 6	1 – 3	–
Advance Payment	months	1 – 3	1 – 3	1
Contract currency		USD/EUR	RUB	RUB
Minimal lease area	sq m	3	500	–

* for B, C class and cold storages: OPEX inclusive, VAT exclusive

Source: Cushman&Wakefield

TRENDS

As previously predicted, the balance between demand and supply in the Moscow region remains stable. If the macroeconomic environment remains stable, then this balance will persist. Changes in rental rates will depend mostly on construction costs, but not on the state of the market; vacancy rates will remain low, and the balance will be provided by a decrease or growth in construction volumes. Pre-lease deals will be executed during construction.

The demand for warehouses became lower in the regions; despite the lack of warehouse supply in some regions, in some cases demand is not high enough for developers to start construction. On the other hand, average leasable areas and requirements for warehouses in the regions are less than in Moscow; which is why tenants are often ready to lease space of lower quality.

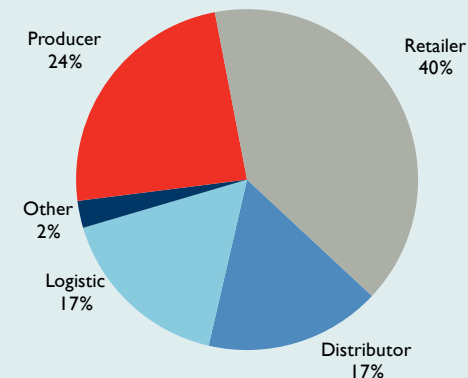
ТЕНДЕНЦИИ

Как мы и предполагали ранее, на рынке Московского региона сохраняется баланс между спросом и предложением. Если макроэкономическая ситуация останется стабильной, то баланс на рынке сохранится и в дальнейшем. Изменение запрашиваемых ставок аренды будет больше зависеть от стоимости строительства, а не от рыночной конъюнктуры, уровень вакантных площадей останется низким, а баланс будет обеспечиваться сокращением или увеличением нового строительства. Договоры аренды будут заключаться на этапе строительства.

В регионах спрос на складские площади ниже Московского, и хотя в некоторых регионах уже имеется дефицит складских площадей, но спрос еще недостаточно высок, чтобы девелоперы начали строить. С другой стороны, средний запрос и требования к складам в регионах в разы ниже московских, поэтому арендаторы часто бывают готовы арендовать склады более низкого качества.

STRUCTURE OF DEMAND, 2011 Q4-2012 Q3, MOSCOW REGION

СТРУКТУРА СПРОСА, VI КВ.2011—III КВ.2012 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Source: Cushman&Wakefield

RENTAL RATES IN BIG RUSSIAN CITIES

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ

CITY	Average rental rates	Average leased area, sq m
Moscow	135-140	10,000-15,000
St. Petersburg	120-130	2,000-10,000
Ekaterinburg	110-115	5,000-10,000
Nizhnyi Novgorod	110-120	3,000-5,000
Samara	110-115	3,000-5,000
Kazan	90-100	3,000-5,000
Rostov-On-Don	115-120	3,000-5,000
Krasnodar	110-120	3,000-5,000
Novosibirsk	110-115	2,000-5,000
Ufa	90-100	3,000-5,000

Source: Cushman&Wakefield

PROJECT MANAGEMENT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012

SUMMARY

- Fit-out costs remained stable in Q3 2012.
- There were no grounds for price growth. Prices for construction material finally stabilized after a leap followed the increase in tariffs by natural monopolies. No price growth for imported equipment occurred. The ruble exchange rate was stable during Q3 2012 which did not cause price growth as a compensation for potential currency risks.

КРАТКИЙ ОБЗОР

- Затраты на отделку офиса в III кв. 2012 года не изменились.
- В этом квартале не было причин повышать цены. Цены на строительные материалы, увеличившиеся после повышения тарифов естественных монополий, стабилизировались. Подорожание импортного оборудования и компонентов не произошло, курс рубля в III кв. 2012 года оставался стабильным и не требовал увеличения цен, для компенсации возможных валютных рисков.

OFFICE FIT-OUT COSTS, \$

РАСХОДЫ НА ОТДЕЛКУ ОФИСОВ, ДОЛЛАРЫ США

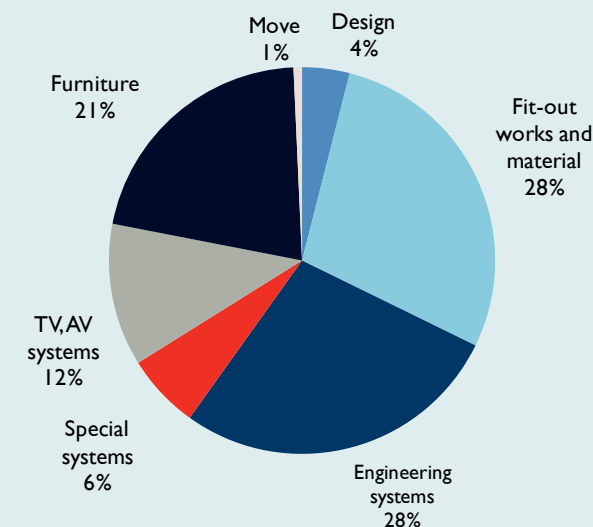
	CLASS A		CLASS B	
	min	max	min	max
Architectural and engineering design / Архитектурное и инженерное проектирование	45	95	35	80
Fit-out works, incl. materials / Строительно-отделочные работы, включая материалы	380	616	270	534
Engineering systems and equipment / Инженерные системы и оборудование	396	578	363	462
Total for design and fit-out works / Стоимость работ по проектированию и проведению отделочных работ	821	1,289	668	1,076
Extras / Дополнительные элементы				
Special systems (security, access control, etc) / Специализированные системы (контроль доступа, система безопасности и т.д.)	66	154	44	99
IT, AV systems / Системы ИТ, аудио-видео оборудование	89	331	84	142
Furniture (incl. common areas meeting rooms, reception) / Мебель (вкл. общественные зоны, переговорные,	198	550	121	330
Move / Затраты на переезд	10	15	10	15
TOTAL COST / ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА	1,184	2,338	927	1,661

per rentable sq m / на кв.м. арендуемой площади, USD

Source: Cushman&Wakefield

FIT-OUT COSTS STRUCTURE, CLASS A

СТРУКТУРА ЗАТРАТ НА ОТДЕЛКУ ОФИСА КЛАССА



Source: Cushman&Wakefield



MARKET TRANSPARENCY INDEX/ИНДЕКС ПРОЗРАЧНОСТИ РЫНКА

LOW

MOSCOW REGION MARKET/РЫНОК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

STABLE, UP

REGIONAL MARKETS/РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ

STABLE, UP

DEMAND DRIVERS/ГЕНЕРАТОРЫ СПРОСА

Warehouse/
industrial/retail

Склады/
производство/
торговля

MARKET OVERVIEW

In Q3 2012 the land market of Moscow and the Moscow Region demonstrated high activity levels. Among the regional markets the most activity was observed in Perm. The demand/supply ratio kept land prices at the level of the previous quarter.

In the Moscow Region, comparisons between development sectors shows that the most active participants were residential developers (within the New Moscow borders) and developers of the logistics-warehouse segment (along the M3 federal highway, the intersection of the A-107 and other federal highways).

During Q3 we observed the highest demand for land located in the south of the "oblast", along the federal highways M2 and M4 up to the A-107; in the north for land plots located between 2 "Betonkas", i.e. the 1st and the 2nd concrete ring roads.

Looking back to 2010, demand generated by industrial companies was limited to a 15-20 km distance from the MKAD. Currently, development has shifted focus towards the intersection of Betonka A-107 and major federal highways.

Retail developers also keep developing in the Moscow region, targeting land plots located along the highways, mainly at a 20-30 km distance from the MKAD, but gravitating to the prosperous regional towns.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ

III кв. 2012 года характеризовался высокой активностью на рынке новой Москвы и области. На региональных ранках максимальный интерес сохранился к покупке участков в Перми. Соотношение спроса и предложения способствовало сохранению цен на уровне II квартала 2012 года.

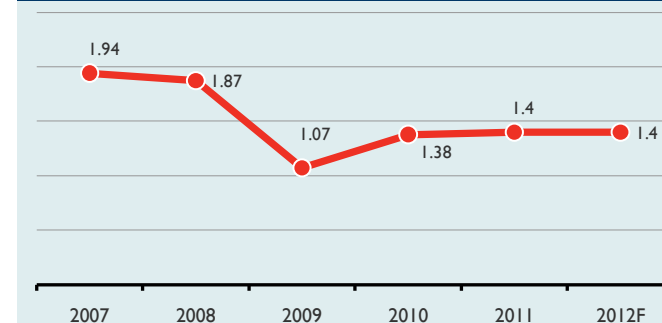
В Московской области спрос на земельные участки формируют девелоперы жилой недвижимости (в границах Новой Москвы) и девелоперы логистических парков (М3, пересечение А-107 и федеральных трасс).

За отчетный период наибольший спрос наблюдался на участки, расположенные на юге области, вдоль федеральных трасс М2, М4 вплоть до автодороги А-107 и на севере области между вторым и первым бетонным кольцом. В 2010 году интерес производителей компаний к участкам под строительство ограничивался дистанцией 15-20 км от МКАД, в то время как сейчас сместился к участкам на пересечении бетонного кольца А-107 и федеральных трасс.

Девелоперы торговой недвижимости осваивают Московскую область. Интерес вызывают участки вдоль трасс, на расстоянии 20-30 км от МКАД вблизи крупных областных городов.

MOSCOW REGION AVERAGE INDUSTRIAL LAND PRICE, MN \$ / HA

СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 ГА ЗЕМЛИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, МЛН ДОЛЛ. США



PRICE FOR INDUSTRIAL LAND IN MOSCOW REGION BY DIRECTION

ЦЕНЫ НА ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ROAD		PRICE, mn USD / ha
Dmitrovskoe shosse	A104	0.5-1.5
Yaroslavl'skoe shosse	M8	0.5 - 1.5
Gorkovskoe shosse	M7	0.5 - 1.2
Novoryazanskoe shosse	M5	0.5-1.2
Kashirskoe shosse	M4	0.6 - 1.5
Simferopolskoe shosse	M2	0.8 - 1
Kaluzhskoeskoe shosse	A101	1-1.5
Kievskoe shosse	M3	1-2
Minskoe shosse	M1	1-1.5
Novorizhskoe shosse	M9	2-4
Leningradskoe shosse	M10	1.5-2.5

In Q3 2012 supply indices in the New Moscow area peaked in comparison with the previous quarters of 2012. This may be as a result of those land developers who managed to complete land allocation, rezoning, initial permitting, etc. procedures and have come to the market with the newly “packaged” offers.

The offer price for residential land in New Moscow is 20–25% higher in comparison with the bordering territories of the “oblast”.

However, during Q3 2012 no major land transactions were registered in the New Moscow market.

The semiannual forecast for the land market is stable, with a tendency toward growth.

В прошедшем квартале значительно вырос объем предложения в границах «Новой Москвы». Внезапное увеличение предложения земель «Новой Москвы», на наш взгляд, может объясняться завершением процесса оформления землеустроительных дел, исходно-разрешительной документации. Некоторые собственники определились с оптимальным использованием участков и подготовили необходимые для продажи документы. Выход на рынок таких новых «упакованных» участков мы наблюдали в III квартале 2012 года.

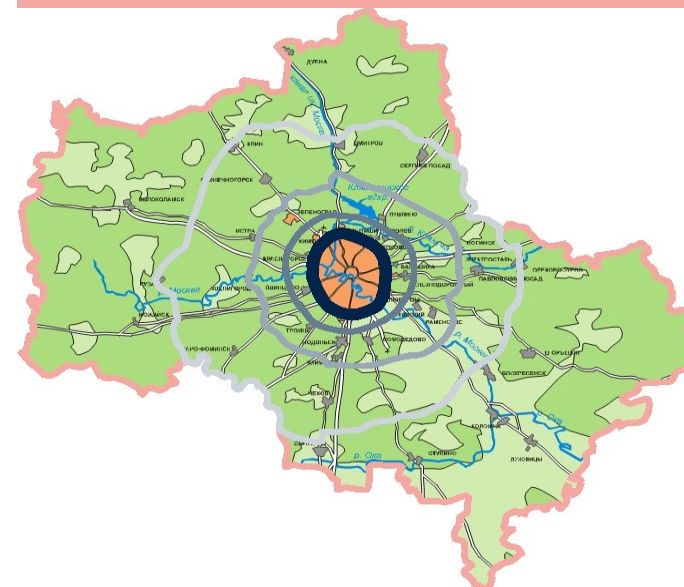
На сегодняшний день цена предложения на земли под ИЖС здесь на 20–25% дороже соседних подмосковных территорий. Однако крупных сделок по продаже-покупке участков в данном сегменте за отчетный период не зафиксировано.

Прогноз по рынку земли до конца 2012 года стабильный с тенденцией к росту.

PRICE FOR INDUSTRIAL LAND IN THE MOSCOW REGION

ЦЕНЫ НА ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

DISTANCE FROM MKAD	PRICE, mn USD / ha
MKAD	2.5 - 3
5 km	1 - 1.5
15 km	0.6 - 0.8
30 km	0.4 - 0.6
50 km	0.3 - 0.5



HOSPITALITY

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2012

MOSCOW

With 1,700 RUR separating average rates in the midscale and upscale segments it is hard to see where any further rate growth can come from unless the upscale segment is able to bridge the gap between themselves and the upper upscale segment. The entire city is very tight on rate between the main segments. It needs some movement from both the luxury and upscale segments to help spread the rates. With new hotels coming each year and hotels very aware of price sensitivity it is hard to predict any major movements in rate over the next 12 months. Occupancy though is very strong in most segments – at record levels in fact – so conditions are perhaps right for some bold moves.

The **luxury segment** demonstrated a minor 3% occupancy drop to the same time period last year, but in a city where almost all other hotels are increasing occupancy it is against city trend and follows on from two straight years of occupancy growth for the segment. There is still no distinct luxury segment in Moscow and the city really needs to see some new supply at the top end to help drive rates higher. The weight of corporate travelers and lack of individual high-end tourists also puts a cap on this segment.

The **upper upscale segment** offers high level accommodation in central locations that given the rate correction in 2009 (ADR fell from 13,200 RUR in 2008 to 9,900 RUR in 2009) seems to be more in tune with the market than the luxury hotels. RevPAR so far in 2012 is almost 22% up on 2011 figures and is the highest since 2008 (and is only 1,000 RUR below the RevPAR of the luxury segment).

The occupancy graph in the **upscale segment** shows an interesting picture. From 2004 until 2007 there was a drop in occupancy each year as average rates were pushed to levels that today are far from achievable. The corrections in rate in 2009 during the crisis have allowed the occupancy to once again climb annually.

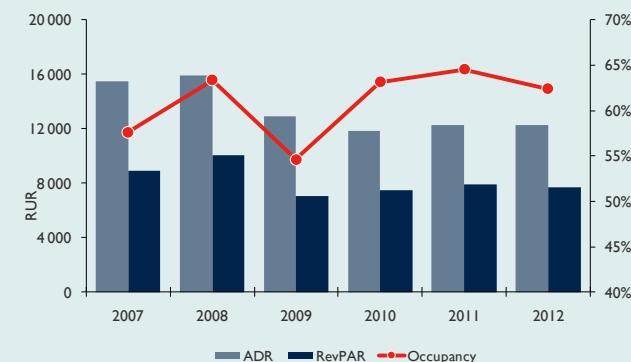
МОСКВА

Небольшая разница между средними тарифами гостиниц среднего и верхнего ценовых сегментов – 1 700 рублей – ставит под сомнение возможность дальнейшего роста тарифов. Это будет зависеть от того, удастся ли гостиницам верхней ценовой категории приблизиться по уровню цен к более высокому сегменту (гостиницам высшего предела верхней ценовой категории). В целом по городу разница между тарифами различных ценовых сегментов очень незначительная. Чтобы более доступные гостиницы смогли увеличить свои тарифы, гостиницам класса люкс и верхней ценовой категории необходимо «поднять планку». Учитывая, что на рынке ежегодно появляются новые гостиницы и сохраняется чувствительность к цене, в ближайшие 12 месяцев вряд ли предвидятся серьезные изменения в тарифах. Что касается загрузки, то в большинстве сегментов этот показатель достигает рекордно высокого уровня, что создает благоприятные условия для дальнейших серьезных действий.

В **сегменте люкс** падение загрузки на 3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года незначительно, но с учетом того, что практически во всех остальных гостиницах Москвы наблюдается рост загрузки, это противоречит общегородскому тренду и происходит вопреки росту загрузки в данном сегменте на протяжении 2 прошлых лет. В столице все еще отсутствует четко выраженный люксовый сегмент, и для роста тарифов городу необходимо открытие новых гостиниц топового сегмента. Преобладание корпоративных клиентов и недостаток индивидуальных туристов также ограничивает возможности роста тарифов в этом сегменте.

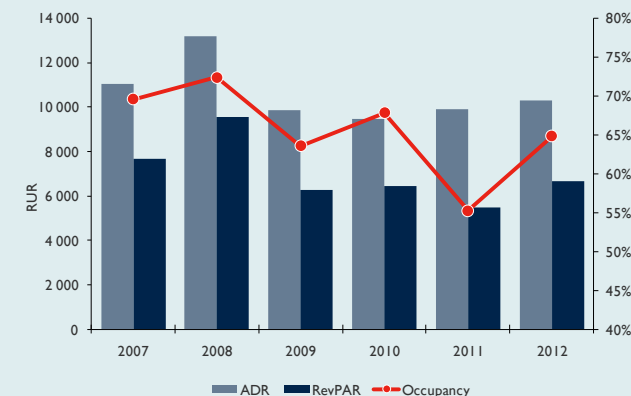
Гостиницы **высшего предела верхней ценовой категории** предлагают качественное размещение в центре города.

MOSCOW LUXURY SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY ГОСТИНИЦЫ КАТЕГОРИИ ЛЮКС, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

MOSCOW UPPER UPSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕГО ПРЕДЕЛА ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

* Операционные показатели гостиниц за первые 9 месяцев 2012 года к аналогичному периоду предыдущих годов

2012 occupancy is beaten only by 2004. Rate is still highly sensitive in this segment but with such high occupancy there is scope to grow rate step by step.

The **upper midscale** has gained some rate and occupancy this year. With rate climbing slightly for the 3rd straight year it is clear that this segment has somewhat hit the peak of achievable rate. There is a 30% difference in ADR to the segment below and that is clearly attractive for some guests who had previously stayed in this slightly higher segment. The only possible rate growth here could come from a push via the midscale segment or more likely from the push upwards in the upscale segment. There is only 400 RUR difference in ADR between the upscale and upper midscale segments.

The **midscale hotels** have seen a decent 12% RevPAR increase this year to date (mostly on occupancy) and again rely very much on hotels in upper segments to drive their rates to be able to drive any further rate growth themselves.

MOSCOW UPPER MIDSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕГО ПРЕДЕЛА СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

С учетом рыночной корректировки (средний тариф упал с 13 200 рублей в 2008 году до 9 900 рублей в 2009), гостиницы этого сегмента больше соответствуют сложившимся рыночным условиям, нежели гостиницы класса люкс. С начала года доходность на номер превышает показатели 2011 года почти на 22% и является максимальной с 2008 года, при этом лишь на 1 000 рублей ниже, чем аналогичный показатель гостиниц люксового сегмента.

При анализе графика загрузки гостиниц **верхнего ценового сегмента** складывается интересная картина. С 2004 по 2007 год наблюдалось ежегодное снижение загрузки, поскольку тарифы намного превышали максимально достижимые в настоящее время. После кризиса в 2009 году тарифы были скорректированы, из года в год наблюдался рост загрузки, и фактически в настоящее время загрузка достигла максимального уровня за все предыдущие годы (за исключением 2004 года). В данном сегменте тариф все еще очень чувствителен, но при такой высокой загрузке есть возможность постепенного увеличения тарифа.

В этом году загрузка и средний тариф гостиниц **верхнего предела средней ценовой категории** несколько выросли. Третий год подряд средний тариф в гостиницах данного сегмента лишь немного увеличивается, что свидетельствует о достижении максимально возможного для данного сегмента тарифа. Средний тариф в гостиницах средней ценовой категории на 30% ниже, чем в гостиницах рассматриваемого сегмента, что делает его очень привлекательным для тех туристов, которые раньше предпочитали размещение в гостиницах верхнего предела средней ценовой категории. Поэтому единственным способом повысить тариф в данном сегменте мог бы стать рост тарифов в соседних сегментах: более доступном сегменте гостиниц средней ценовой категории и особенно в более дорогом верхнем ценовом сегменте. Разница между средним тарифом гостиниц верхнего ценового сегмента и гостиниц верхнего предела средней ценовой категории составляет всего 400 рублей.

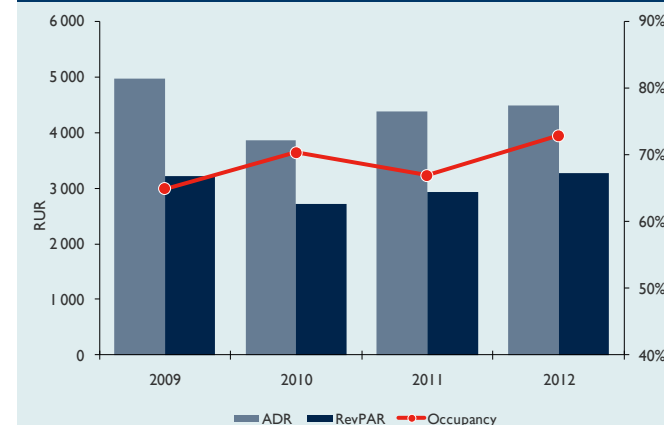
С начала года доходность на номер в гостиницах **среднего ценового сегмента** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 12% (в основном, за счет роста загрузки). Возможность увеличивать тарифы в гостиницах данного сегмента также зависит от динамики тарифов более высоких ценовых сегментов.

MOSCOW UPSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

MOSCOW MIDSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY ГОСТИНИЦЫ СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

* Операционные показатели гостиниц за первые 9 месяцев 2012 года к аналогичному периоду предыдущих годов

SAINT-PETERSBURG

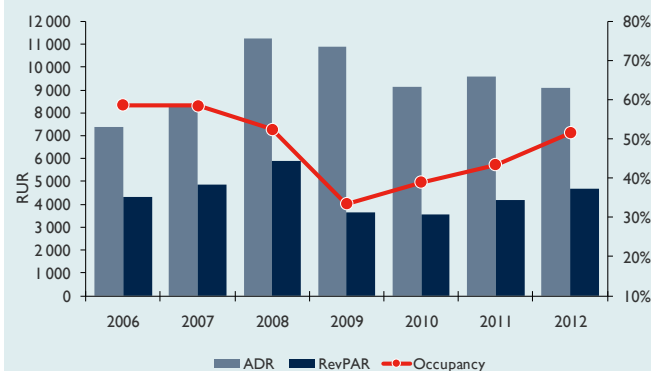
Occupancy in St. Petersburg continues to recover and grow with best ever year to date occupancies recorded in both upscale and midscale segments and the return of the luxury segment in the city.

With the best year to date occupancy since 2008, the **luxury segment** seems to have been lifted this year in St. Petersburg. Rates are lower compared to last year figures and still well below the peaks of 2008, offering guests better value for quality products. The opening of the W also seems to have lifted the segment.

The **upscale** hotels have seen a boost of occupancy of 10% balanced out by a rate drop of 17%. It seems that the opening of recognizable mid-market brands in the city has allowed guests to push harder on prices in this segment. With a good annual occupancy this year (63% year to date is the highest since 2008) there should be hope for some rate improvements in this segment in 2013.

A 67% year to date occupancy is again the highest the **midscale** segment has ever seen and with average rates more or less flat since 2010, this segment will certainly benefit from any rate growth coming in the upscale segment in 2013.

ST. PETERSBURG LUXURY/UPPER UPSCALE SEGMENT
Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ КАТЕГОРИИ ЛЮКС/ ВЕРХНЕГО ПРЕДЕЛА
ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

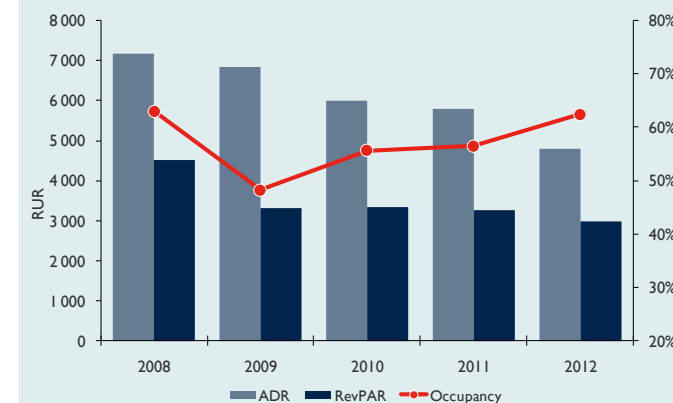
Загрузка гостиниц Санкт-Петербурга продолжает восстанавливаться. По сравнению с прошлыми годами за первые 9 месяцев 2012 года в верхнем и среднем ценовых сегментах были достигнуты максимальные значения загрузки, люксовые гостиницы также снова показывают высокие операционные показатели.

За 3 квартала 2012 года загрузка гостиниц **категории люкс** достигла самого высокого уровня, начиная с 2008 года. По сравнению с прошлым годом средний тариф упал, и он все еще намного ниже своего максимума, достигнутого в 2008 году. Таким образом, гости Северной столицы получают высокое качество по приемлемой цене. Открытие гостиницы W также повлияло на люксовый сегмент, в целом приподняв планку.

В гостиницах **верхнего ценового сегмента** рост загрузки на 10% был сбалансирован снижением среднего тарифа на 17%. Появление на рынке новых гостиниц средней ценовой категории привело к некоторой корректировке тарифов в данном сегменте. Учитывая высокий уровень загрузки (за первые 9 месяцев с начала 2012 года она составляет 63%, что является самым высоким показателем с 2008 года), есть основания полагать, что в 2013 году средний тариф может вырасти.

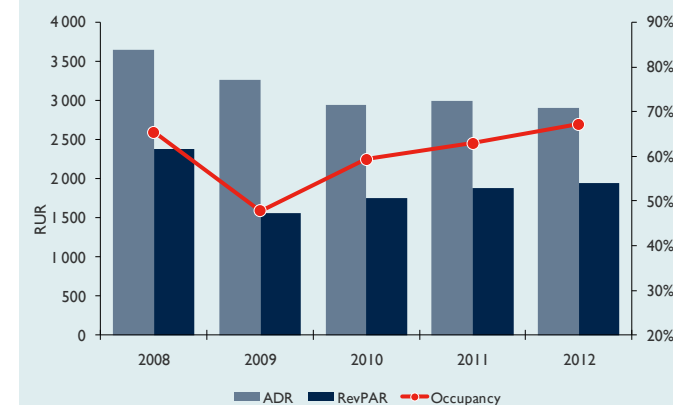
В гостиницах **среднего ценового сегмента** загрузка за первые 3 квартала 2012 года составила 67%, что является рекордной цифрой для данного сегмента. Средний тариф на протяжении последних 3 лет практически не менялся. Потенциальный рост тарифов в более дорогих гостиницах в 2013 году определенно поможет и гостиницам данного сегмента улучшить свои операционные показатели.

ST. PETERSBURG UPSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

ST. PETERSBURG MIDSOURCE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

* Операционные показатели гостиниц за первые 9 месяцев 2012 года к аналогичному периоду предыдущих годов

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	
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	
New Construction, A	'000 sq m		30	140	130	103	139	256	350	412	283	305	23	61	68	
New Construction, B (B+ and B-)	'000 sq m		370	530	580	740	640	1,300	1,870	970	760	290	89	45	109	
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%	
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%	
Take up class A,	'000 sq m	40	66	84	175	175	308	551	531	203	419	661	101	147	128	
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	
Rental rates class A		\$460	\$480	\$500	\$540	\$600	\$710	\$930	\$1,090	\$710	\$640	\$740	\$750	\$750	\$790	
Rental rates class B (B+ and B-)		\$420	\$390	\$390	\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$460	\$520	\$450	\$450	
Prime capitalization rates		-	-	-	13.5%	12.5%	8.5%	7.5%	12%	13%	9%	8.5%	8.5%	8.5%	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	
New construction	'000 sq m		290	141	354	370	337	219	379	578	402	197	21	6	39	
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%	
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	
Prime rental rate indicator **							\$3,000	\$3,125	\$3,750	\$2,500	\$2,600	\$2,700	\$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%	
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	5,444	
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	2,284	
New construction, class A	'000 sq m		49	387	213	336	863	1,186	594	629	324	257	172	118	220	
New Construction, class B	'000 sq m		59	390	356	338	126	188	82	49	48	107	20	0	0	
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%	
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%	
Net Absorption Class A		-	48	380	208	329	846	1,162	582	247	409	580	171	117	218	
Net Absorption Class B		-	57	382	348	331	123	185	80	-33	40	205	20	0	0	
Rental rates class A		\$140	\$140	\$130	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$135	
Rental rates class B		\$80	\$88	\$109	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$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%	
INVESTMENTS, MN US\$																
Office		65	5	99	272	126	1,244	1,719	3,159	1,998	3,283	3,322	73	1,019	580	
Retail		-	-	-	130	971	2,225	2,216	2,029	30	459	2,043	1,178	879	176	
Warehouse		-	-	-	-	19	616	723	110	-	81	1,080	96	285	133	
Other		-	-	-	90	522	475	696	501	228	172	1,102	66	705	335	

* 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 AREA, sq m	ROOMS	QUARTER	TYPE	SHARE	INVESTOR	ESTIMATED VOLUME, USD
RETAIL											
Moskva	Moscow			10,300			2012 Q3	Investment	100%	A One Direction OOO	100,000,000
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	-
Uyut	Moscow			18,000			2012 Q2	Investment	100%	Genplan NIIPI	31,500,000
Metromarket na Dmitrovke	Moscow			7,322			2012 Q2	Investment	100%	Atlant Capital Partners	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											
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., II	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											
Sholokhov	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	-
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	-
Pushkino logistic park	Moscow	A			212,699		2012 Q2	Investment	100%	Raven Russia	215,000,000
HOSPITALITY											
Hilton Leningradskaya	Moscow					362	2012 Q3	Investment	100%	Alexander Klyachin (Azimut Hotels)	275,560,000
Metropol	Moscow					273	2012 Q3	Investment	30%	BIN Group	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											
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.Zinkovskii@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 **Irina Tsypchenkova**

Irina.Tsypchenkova@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.

© 2012 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

