

# MARKETBEAT

## Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



## TABLE OF CONTENTS

## ОГЛАВЛЕНИЕ

SUMMARY / КРАТКИЙ ОБЗОР	3
ECONOMY / МАКРОЭКОНОМИКА	5
CAPITAL MARKETS / ИНВЕСТИЦИИ	7
RETAIL / ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	11
OFFICES / ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	18
W&I / СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	24
LAND / ЗЕМЛЯ	30
APPENDIX I: MOSCOW MARKET INDICATORS / ПРИЛОЖЕНИЕ I: ИНДИКАТОРЫ РЫНКА МОСКВЫ	33
APPENDIX II: EUROPEAN MARKET INDICATORS / ПРИЛОЖЕНИЕ II: ЕВРОПЕЙСКИЕ ИНДИКАТОРЫ	34
APPENDIX III: 2012 NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS IN RUSSIA / ПРИЛОЖЕНИЕ III: ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ НВ РОССИИ В 2012 Г.	35



## 2013 – 2015 OUTLOOK

A major transformation that occurred in 2012 remained unnoticed by most market participants. We are no longer emerging market state – Russia became a solid real estate market with Moscow occupying the third rank in the list of top European property investment markets.

Gradually, the market is becoming more transparent and predictable. There is a greater visibility over the development pipeline and transactions. New market trends that will dominate 2013-2015 are already emerging.

## EMERGING TRENDS

- **Moscow's development market slows down.** Commercial real estate is no longer scarce in the Russian capital. Development will be restricted by both limited demand and administrative restrictions imposed by the Moscow administration. We expect a further slowdown in office construction and similar volumes in shopping centers.
- **Moscow transformation.** City government had clearly changed priorities in city development. For years Moscow was viewed as a "cash cow" city that concentrates the financial power of this large country. Now the city administration is more focused on the quality of life of its citizen. They began with an office construction ban in the Downtown, followed with parking restrictions in the city center. Further parking and car usage limitations are expected in coming years. More attention is now given to parks and public spaces. In some cases planned offices are replaced with hotels or even parks.
- **Decentralization 2.0.** Downtown with high rents and congested traffic will become less attractive for bigger corporations who will look for cheaper options. Stagnating residential prices and a tight labor market will improve the mobility of people so out of town offices where residential space is cheaper may become a good option for work. Unlike the first wave of decentralization that was driven by speculative factors, the second wave will be driven by quality of life considerations.

## КРАТКИЙ ПРОГНОЗ 2013 – 2015

В прошедшем году далеко не все осознали фундаментальные изменения, произошедшие на рынке недвижимости России. Фактически, наш рынок из развивающегося превратился в зрелый, со всеми, вытекающими из этой трансформации, последствиями. Неудивительно, что Москва прочно обосновалась на третьей строчке списка крупнейших европейских инвестиционных рынков.

Постепенно повышается прозрачность и предсказуемость рынка. Перечень проектов, ожидающихся к вводу в эксплуатацию, вызывает все меньше споров. Информация о сделках становится все более доступна. Формируются и новые тренды, которые будут определять развитие рынка недвижимости в 2013–2015 гг.

## ТЕНДЕНЦИИ

- **Объемы коммерческого строительства** в Москве продолжают сокращаться. Рынок коммерческой недвижимости столицы уже в достаточной степени насыщен качественными объектами. Новое строительство будет сдерживаться с одной стороны ограниченным спросом на новые объекты, а с другой – новой стратегией Московских властей, направленной на ограничение коммерческого строительства. И хотя на 2013 г. запланирован выход на рынок крупных объектов в Москве-Сити, это будет лишь реализация отложенного вывода в эксплуатацию.
- **Трансформация Москвы.** Московские власти в прошедшем году развернули вектор развития столицы. Теперь этот город из денежного мешка, в который стекаются все экономически активные люди и капиталы должен превратиться в современный комфортный мегаполис. Именно этим вызваны ограничения на строительство в центре и запрет бесплатных парковок. Основное внимание теперь уделяется общественным пространствам, парками и гостиницам. В дальнейшем ограничения будут лишь ужесточаться и бизнес (особенно низкомаржинальный) будет искать более комфортную среду и топология бизнеса в городе очень скоро изменится.



- **New business hot spots in Russia.** With Moscow losing development pace it is very likely that new 'hot spots' will appear in other Russian cities. St.Petersburg and Ekaterinburg are among top candidates.
- **'New Moscow'** prospects will remain unclear, especially in the context of the old Moscow changing shape.
- **Change in consumer profile.** Higher income growth in the public sector will change the profile of the average consumer. Shopping centers who always focused on "westernized" Russians will see more conservative consumers, whose values and patterns are alien to marketologists.

#### Sector outlook

- **Offices:** Construction will slow down slightly. Take up will remain strong; however net absorption will keep in line with construction, resulting in stable vacancy rates. Rents will tend to grow, but within a modest range. The real estate market is well balanced but potential turbulence may occur from outside.
- **Retail:** Construction in Moscow will remain at the same levels as in 2012. Major development activities will be again outside of the capital. Changing consumer groups will bring new retailers and concepts to the market. However, this is a long process and in 2013-2014 there will be a noticeable gap between consumer preferences and the retail industry proposition.
- **Warehouses:** In 2013 we expect a boom in warehouse development in the Moscow Region driven by the development cycle and accumulated demand. However, due to the nature of market, it will lead to marginal increases in vacancy and will not affect rents. In 2014 and onwards construction will slow down again.

- **Децентрализация 2.0.** Еще с появлением первых бизнес-парков, эксперты начали говорить о децентрализации. Однако, сегодня впервые речь идет не о спекулятивном процессе, когда девелопер использует открывшуюся возможность для строительства объекта, а о фундаментальной тенденции, связанной с топологическими изменениями в городе. Кроме того, стабилизация цен на недвижимость и охлаждение рынка труда идет на пользу повышению мобильности горожан. Поэтому формирование новых кластеров с рабочими местами и недорогим жильем становится вполне оправданным. Кроме того, этот процесс абсолютно вписывается в столичную стратегию по повышению качества жизни.
- **Новые точки роста** в России. Децентрализация может затронуть не только московскую агломерацию, но и распространиться в другие города. Возможно, что знамя быстрорастущего делового города подхватит один из городов-миллионников. В числе кандидатов – Санкт-Петербург и Екатеринбург.
- **Перспективы «Новой Москвы»** в 2013 г. останутся по-прежнему туманными. Московские власти сейчас больше заинтересованы в развитии центральной части города. В то время как новые власти Подмосковья могут активизировать развитие вверенной территории. В этой связи «Новая Москва» может даже отставать в развитии.
- **Изменение профиля потребителя.** Более быстрый рост доходов в бюджетном секторе уже в ближайшее время приведет к смене профиля среднего покупателя. Торговые центры и ритейлеры, традиционно ориентирующиеся на «вестернизированного» клиента столкнутся с более консервативно настроенной публикой, с которой они пока не знают как работать.

#### ПРОГНОЗ ПО СЕКТОРАМ.

- **Офисы.** Небольшое снижение объемов строительства. Объем сделок продолжит расти, однако чистое поглощение будет примерно соответствовать построенным площадям. Поэтому не следует ожидать снижения доли свободных помещений. Арендные ставки вырастут в пределах 5%. Рынок останется сбалансированным, однако риск внешних угроз сохраняется.
- **Торговля.** Объемы строительства останутся на уровне 2012 г. Основная активность девелоперов по-прежнему будет наблюдаться в регионах. Изменение потребительских предпочтений создаст ниши для новых игроков, однако, пройдет время, прежде чем возможности будут осознаны и реализованы. В ближайшем будущем разрыв между ожиданиями потребителей и предложением ритейлеров будет лишь расти.
- **Склады.** В 2013 г. в московском логистическом хабе ожидается строительный бум, причиной которого является девелоперский цикл и накопившийся спрос. Однако, даже несмотря на это, доля свободных площадей сохранится в пределах 3%, а арендные ставки останутся неизменными. В результате в 2014 г. объемы строительства снова снизятся.

# MACRO REVIEW

## Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



GDP / ВВП 01-11 2012	3.5% YoY
Inflation/ Инфляция 2012	6.6%
Industrial Production / Промышленное производство 01-11 2012	2.7% YoY
Fixed Investments / Инвестиции в основной капитал 01-11 2012	8.4% YoY
Unemployment / Уровень безработицы 2012	5.4%

### SUMMARY

The political disturbances of 2012 have largely shadowed the economic results of the year which, actually, were somewhat positive.

The Rosstat assessment of the Russian economy for 3Q12 pointed to a deceleration to 2.9% YoY in the pace of economic activity, down from 4.0% YoY in 2Q12 and 4.9% YoY in 1Q12. The GDP slowdown was driven on the demand side by softer consumer spending, and on the supply side by weaker manufacturing activity (3.2% during January – November) and a poor agricultural harvest. Softer demand should be attributed to higher inflation diminishing consumers' real purchasing power.

However, consumer spending is still robust (and accounted for 6% during January–November) and the Russian economy still shows a positive growth rate, at an expected level of 3.5% for 2012.

In 2013 the modest economy acceleration is expected backed by a global economy recovery, oil price stability and firm internal demand. Various macro-economic sources show similar expectations, which means that we don't expect new surprises from external factors influencing real estate market

### КРАТКИЙ ОБЗОР

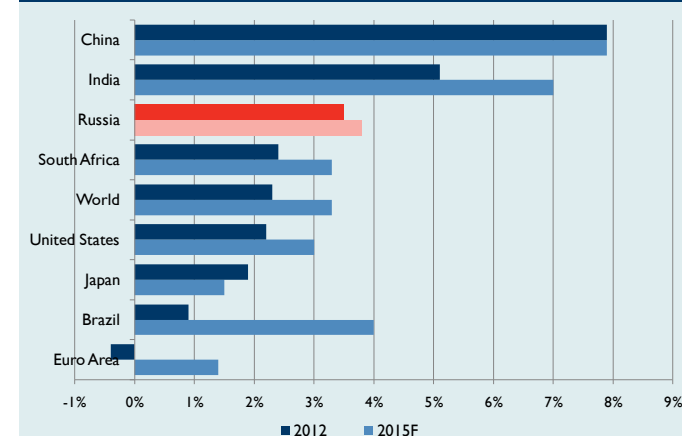
Политические события 2012 года во многом оставили в тени российский макроэкономик, которая продемонстрировала неплохие показатели на фоне экономик большинства развитых стран.

Согласно последней оценке Росстата рост ВВП в третьем квартале 2012 года составил 2,9%, после 4% во II квартале и 4,9% по итогам первого квартала 2012 г. С одной стороны, падение ВВП было обусловлено сокращением потребительского спроса, на который повлияла выросшая инфляция, нивелировавшая рост реальных располагаемых доходов (2,4% за 2012 год), а с другой – падением промышленного производства до 3,2% за январь – ноябрь (5,3% в 2011 году) и сокращением урожая 2012 года.

Несмотря на это, рост оборота розничной торговли составил 6% за период с января по ноябрь 2012 года, и все еще остается одним из главных драйверов роста экономики, который по итогам 2012 года ожидается на уровне 3,5%.

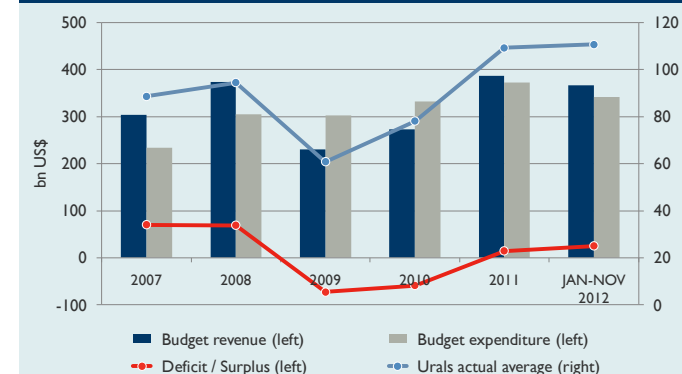
Макроэкономические прогнозы различных источников во многом схожи: ожидается небольшая позитивная динамика без резких изменений ключевых показателей, что в целом благоприятно для всех сегментов российской экономики.

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



Source: World Bank

RUSSIA'S BUDGET PERFORMANCE  
ИСПОЛНЕНИЕ БЮДЖЕТА РФ



Source: Ministry for Economic Development

## REAL ESTATE IMPACT

- **Economic slowdown.** The Russian economy is already in a slow mode. Thus a further slowdown will not strongly affect the real estate market. However, the amount of cash in the hands of people, corporations and the government depends on commodity prices, so commodity market softening remains a major risk for real estate.
- **Currency risk.** Local currencies depend on commodity prices. A strong Ruble is good for the real estate economy, however, there is always a risk of devaluation in the long run.
- **Political risk.** The commercial real estate market as an industry is less vulnerable to political risk. However, real estate assets are viewed as safe haven stores of value.

## ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

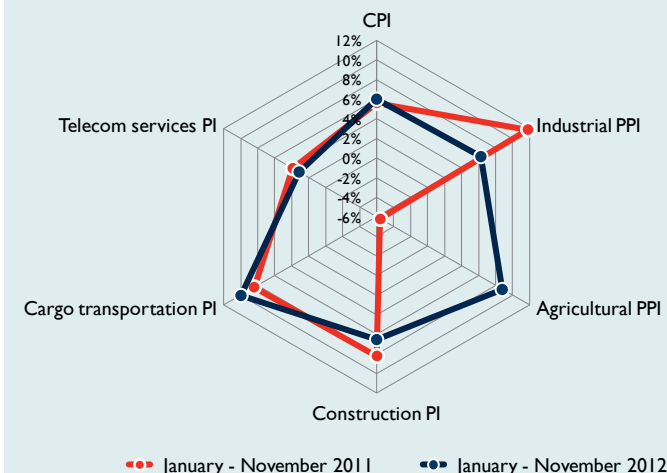
- **Замедление экономики.** Фактически, сегодня рынок недвижимости уже не живет за счет завышенных ожиданий, и замедление российской экономики уже заложено в ценах. Поэтому, даже в случае дальнейшего замедления экономики, рынок недвижимости пострадает в меньшей степени. Однако, количество денег на руках граждан, у корпораций и госорганов напрямую зависит от состояния сырьевых рынков. Поэтому основным риском по-прежнему остается падение рынка углеводородов.
- **Валютный риск.** Курс национальной валюты зависит также от экспорта. Укрепляющийся рубль благоприятен для рынка недвижимости, однако в долгосрочной перспективе риск девальвации накапливается.
- **Политические риски.** Недвижимость в меньшей степени связана с политическими процессами, в отличие от остальных ведущих российских отраслей. Более того, в общественном сознании коммерческая недвижимость воспринимается как безопасный актив, не подверженный политической конъюнктуре.

RUSSIA'S MAIN MACROECONOMICS INDICATORS  
ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ РОССИИ

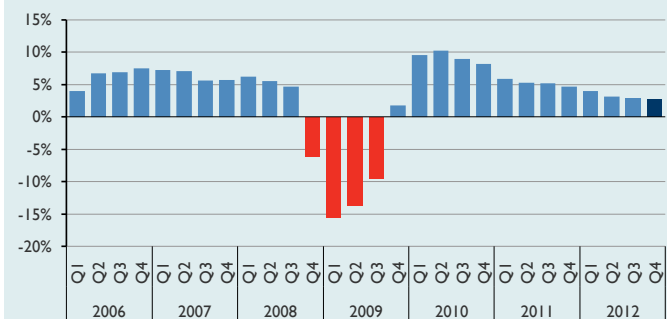
	ROSSTAT'S ACTUAL	MINISTRY FOR ECONOMIC DEVELOPMENT				URALSIB CAPITAL				RENAISSANCE CAPITAL			
	2012	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
GDP, %	3.5*	3.5	3.6	4.3	4.5	3.5	3.1	3.2	3.2	3.5	4	4	-
CPI	6.6	6.5	5 - 6	4 - 5	4 - 5	7	6.9	6.7	6.5	6.7	6	5.5	-
Industrial production, %	2.7*	3.2	3.7	3.7	3.7	3	2.8	2.9	2.9	3.7	4	4	-
Retail trade turnover, %	6*	5.7	5.4	5.8	5.8	5.5	5.3	5.7	5.7	5.5	4.5	4.3	-
Fixed Investments, %	8.4*	7.8	6.5	7.3	7.9	5.6	5.2	5.8	5.8	5.2	9.7	8.1	-
USD / RUR rate, avg.	31.1	31.1	32.4	33	33.7	31.21	31.6	31.3	31.4	31.2	32.8	33.9	-

\* January - November

Source: Rosstat, Uralsib Capital, Renaissance Capital

CONSUMERS AND PRODUCERS INFLATION  
ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ИНФЛЯЦИЯ

Source: Rosstat

INDUSTRIAL PRODUCTION GROWTH YOY  
РОСТ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Source: Rosstat

# CAPITAL MARKETS

## Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



TOTAL INVESTMENTS / ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, US\$

7.437 bn

PRIME CAPITALIZATION RATES / СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В СЕГМЕНТЕ «ПРАЙМ»

OFFICE / ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

8.75 %

SHOPPING CENTERS / ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

9.5%

INDUSTRIAL / СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

11.5%

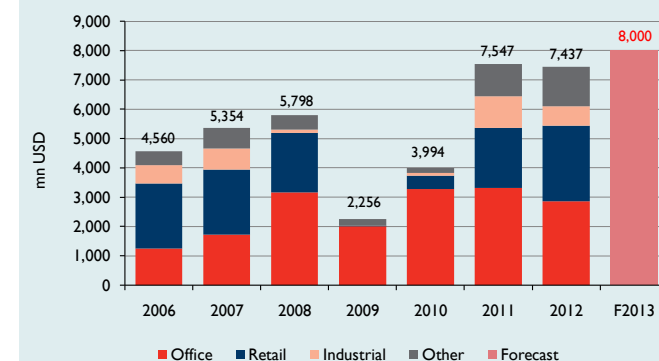
### SUMMARY

- The total volume of investments in Russia in 2012 accounted for US\$7.44 bn.
- The total volume of investments in offices was US\$2.86 bn.
- Retail and Hospitality segments set local records with US\$ 2.59 and US\$ 1.34 bn accordingly
- Prime capitalization rates in Moscow are: 8.75% for offices, 9.25% for shopping centers, 9.5% for hospitality assets and 11.5% for industrial properties.
- Expected commercial property investment volume for 2013 is US\$ 8bn.

### КРАТКИЙ ОБЗОР

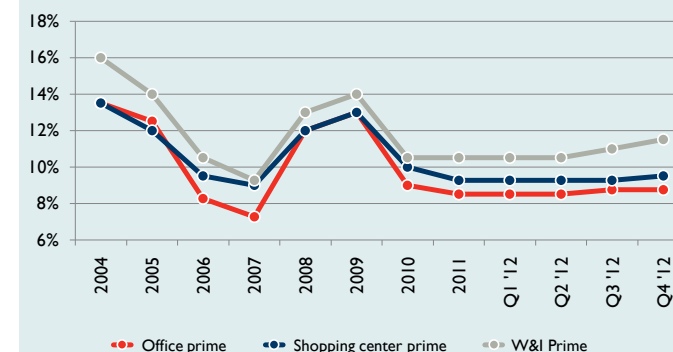
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2012 году составил 7,44 млрд. долларов США.
- Рынок офисных помещений подтвердил репутацию самого стабильного сегмента, с объемом инвестиций 2,86 миллиарда.
- Рынки торговых помещений и гостиниц установили локальные рекорды с объемом инвестиций 2,59 и 1,34 миллиарда соответственно.
- Ставки капитализации для объектов класса «прайм» в Москве находятся на уровне 8,75% для офисов, 9,5% для торговых объектов и 11,5% для складов.
- Ожидаемый объем инвестиций в 2013 году – 8 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

After a short softening of investment activity in Q3, the investment market gained momentum and, due to a couple of large transactions, closed at the end of 2012 with a total volume of investments accounted for US\$ 7.44 bn, an almost equal level to 2011 (US\$7.55 bn). The completion of a number of major deals widely expected in the market which could have made 2012 a second record breaking year, were postponed to 2013.

Nevertheless, the most indicative transactions of 2012 showed that the real estate investment market in Russia has entered a new stage of qualitative and quantitative growth.

Apart from previous years, the office and retail segments showed almost equal results in 2012: US\$ 2.86 and US\$ 2.59 bn respectively.

As always, office investments are located in Moscow, this is the third largest market in Europe, with more than 13mn sq m of total stock and an impressive pipeline of more than 2 mn sq m. Among the remarkable transactions were such trophy, A and B+ assets as Ducat III, Legion II, Silver City and Bolshevik factory. The office market remained the strong and firm basement of the Russian property investment market, however, its further growth depends on the plans of new large-scale investors.

The retail segment enjoys high investment demand that leads to outstanding performance. The largest deal of 2012 – Galleria shopping center in St. Petersburg, was coupled with several transactions in Moscow, including luxury centre Vremena Goda and Hymeney. Two more recent transactions, showing, hopefully, new trends. The first one is the sale of Karnaval shopping center in Chekhov, in the Moscow Region – demonstrating that investors started to look at regional assets, although in proximity to the core Moscow market.

The second one is more important is Actor Gallery shopping center in Moscow – first deal of the SOFAZ (the State Oil Fund of Azerbaijan) which has further investment plans for Russia – we welcome this new participant to the market.

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

После непродолжительного спада активности на инвестиционном рынке в III квартале, благодаря крупным сделкам, закрывшимся в конце года, общий объем инвестиций в 2012 году составил 7,44 млрд. долларов США – практически аналогично 2011 году (7,55 млрд.). Ожидаемое многими официальное закрытие нескольких крупных сделок было отложено на 2013 год и это помешало установить очередной рекорд на рынке коммерческой недвижимости России уже в 2012 году.

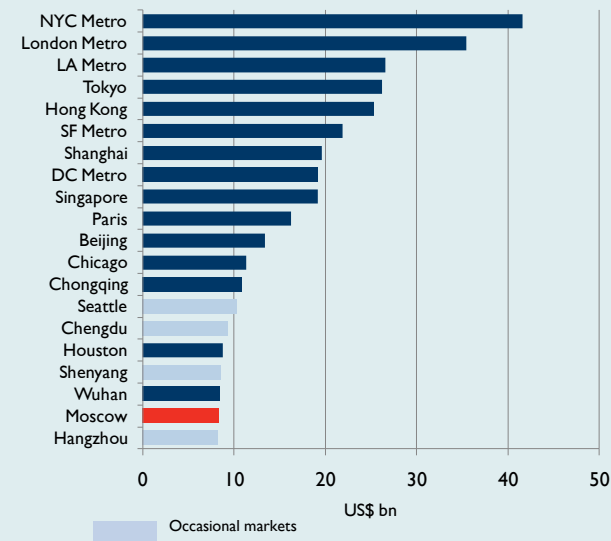
Тем не менее, знаковые сделки прошедшего года свидетельствуют о том, что рынок недвижимости находится сейчас в стадии количественного и, что более важно, качественного роста.

В отличие от предыдущих лет, в 2012 году офисный и торговый сегменты продемонстрировали практически одинаковые результаты – 2,86 млрд. и 2,59 млрд. соответственно.

Инвестиции в офисы, как и в предыдущие годы сосредоточены в Москве – с фантастическим предложением более 13 млн кв.м. качественных офисных площадей это третий по величине рынок Европы. Объектами всех сделок были качественные объекты классов «прайм», А и В+, в их числе были такие знаковые активы, как Дукат III, Серебряный город, Легион II и территория фабрики Большевик. Спрос на рынке стабилен, однако, в отсутствие новых игроков мы не ожидаем серьезного увеличения инвестиций в этом сегменте.

Сектор торговых помещений пользуется повышенным интересом со стороны инвесторов. Наиболее крупной сделкой в этом сегменте в 2012 году стала сделка с ТЦ «Галерея» в Санкт-Петербурге, но Москве удалось подтвердить статус ведущего рынка России несколькими крупными сделками, в числе которых ТЦ, ориентированные на люксовый сегмент, такие как «Времена года» и «Гименей».

Две знаковых для инвестиционного рынка сделки – завершившаяся в последние дни 2012 года продажа ТЦ «Галерея Актер» стала первой сделкой нового игрока на инвестиционном рынке России – Азербайджанского фонда SOFAZ, который, к тому же, имеет большие инвестиционные планы, связанные с Россией, а сделка с ТЦ «Карнавал» в Подмоскowie обозначила интерес инвесторов к региональному рынку.

TOP WORLDWIDE INVESTMENT MARKETS  
ВЕДУЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЫНКИ МИРАTOP EUROPEAN INVESTMENT MARKETS  
ВЕДУЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЫНКИ ЕВРОПЫ



Investment in the hospitality segment exceeded US\$ 1bn mark for the second consecutive year. The 2012 volume of US\$1.34 bn is twice as much compared to the pre-crisis and are 10-times higher than post-crisis years of 2009 and 2010. Similarly to offices, the most remarkable deals belong to the Moscow market: Metropol, Radisson Slavyanskaya and Intercontinental Tverskaya are among them. The demand for quality and successful hotels grows and bearing in mind that there are more than 58 investment quality assets in Moscow, the hospitality segment will play a significant role in the future. We also expect that upcoming worldwide events like the 2014 Olympics and 2016 Football World Championship will expand the hospitality investment market beyond Moscow.

The demand for industrial property is limited by geography and supply, however, this segment succeeded in contributing to overall property investment by US\$660 mn – about 30% lower than 2011, yet equal to the pre-crisis average. The remarkable sales of PNK-Vnukovo and Pushkino Logistics Park demonstrate the main trends in the segment: big investors are still scarce and the market is still being driven by end-users/owner occupiers.

Moscow retained its third position ranking among the top European investment markets, showing solid performance: of the US\$ 6.1 bn volume of total investments in Moscow, US\$ 2.82 bn came to the office segment, US\$ 1.39 for shopping centers, US\$ 1.24 bn was invested in hospitality assets and US\$ 660 mn in industrial property.

The second largest property market in Russia, St. Petersburg, showed US\$ 1.18 bn investment volume, mainly due to the Galleria retail transaction, becoming the first deal above 1bn on the Russian market. Although this transaction was the corner stone for the entire Russian property market, the city lack investment quality assets, thus, the city will perform below this US\$ 1bn benchmark in the near future.

The global economic recovery gains pace we expect to see growing interest in the Russian property market which will lead to higher results.

Сумма сделок в гостиничном сегменте второй год подряд превышает 1 млрд. долларов (это вдвое больше, чем в любой докризисный и на порядок больше послекризисных лет). Как и в офисном сегменте, наиболее значимые для рынка сделки закрываются в Москве: Метрополь, Редиссон Славянская, Интерконтинентал Тверская. Интерес к успешным отелям Москвы растет. Учитывая, что сейчас в Москве насчитывается около 58 объектов инвестиционного качества, этот сегмент в ближайшие годы будет играть заметную роль в развитии инвестиционного рынка. Мы надеемся, что приближающиеся крупные международные события – Олимпийские игры 2014 года и Чемпионат мира по футболу – будут способствовать росту региональных инвестиций в гостиницы.

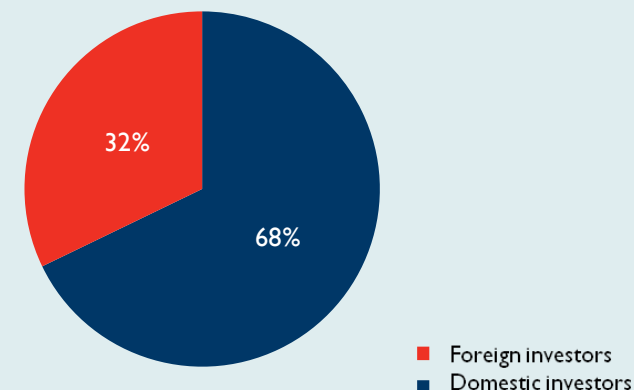
Инвестиционный спрос в индустриальном сегменте остается высоким, однако сегмент сейчас испытывает недостаток качественного предложения. Объем в 2012 году составил около 660 млн долларов США – уровень с докризисными показателями, но на треть ниже 2011 года. В индустриальном сегменте внимания заслуживают сделки с ПНК-Внуково, который реализован практически полностью, и логистический парк Пушкино. Основную долю инвестиционного рынка в складском сегменте формируют сделки конечным пользователям, число крупных инвесторов на рынке по-прежнему исчисляется единицами.

Ведущий рынок России, Москва, остается одним из крупнейших рынков Европы и мира, суммарный объем инвестиций составил 6,1 млрд. долларов США. Рынок сохраняет третью строчку в Европейском рейтинге после Лондона и Парижа (данные Real Capital Analytics), демонстрируя стабильные показатели. Еще 2,82 млрд. было инвестировано на офисном рынке, 1,39 млрд. на рынке торговых помещений, 1,24 в гостиничном и 660 млн в складском сегментах.

Инвестиции во втором по величине и значимости российском рынке, Санкт-Петербурге, составили 1,18 млрд. долларов США, главным образом, за счет сделки с ТЦ «Галерея», которая стала первой сделкой, превышающей миллиард долларов. Сделка стала знаковой для России и для города, который испытывает недостаток предложений инвестиционного качества.

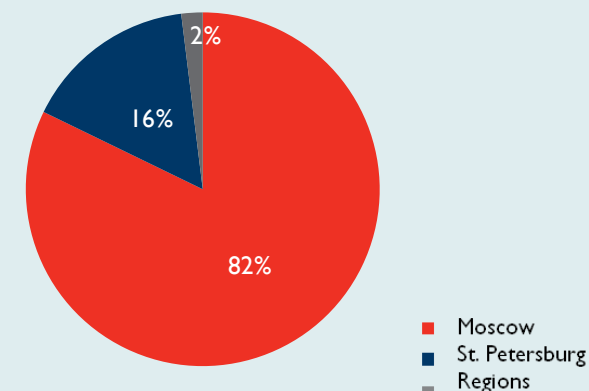
Мировая экономика продолжает восстановление, мы ожидаем рост интереса к рынку коммерческой недвижимости России, притока новых крупных игроков на российский рынок коммерческой недвижимости и роста интереса к региональным объектам.

#### 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 are stable and now account for 8.75% for office assets 9.5% for retail and hospitality assets and 11.5% for quality W&I objects. As usual, the best assets on the market are traded at rates 40 – 50 bps lower.

## MONEY MARKET

Q4 saw ruble stability against the USD/EUR basket with minor weakening of 5 bps. In total in 2012 the ruble strengthened against the basket by 450 bps conforming to both official forecasts and market expectations.

The CBR refinancing rate in 2012 increased by 25 bps which increased the cost of money.

Debt financing remained available for large developers and investors. The most active players are domestic Sberbank, VTB and Alfa-bank, thus the conditions of loan financing are similar across this group of lenders: the best and unique projects are preferable with LTVs up to 70%, amortization up to 10 years and at the rate of 13% and higher for ruble-denominated loans.

Foreign banks provide loan financing as well, however, their market share is very modest.

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставки капитализации на объекты класса «прайм» для офисных и складских объектов в Москве сохраняли стабильность и составляют сейчас 8,75% для офисных объектов, 9,5% для торговых центров и гостиниц и 11,5% для качественных складских объектов. Для лучших объектов на рынке ставки капитализации по-прежнему могут быть на 40 – 50 бп ниже.

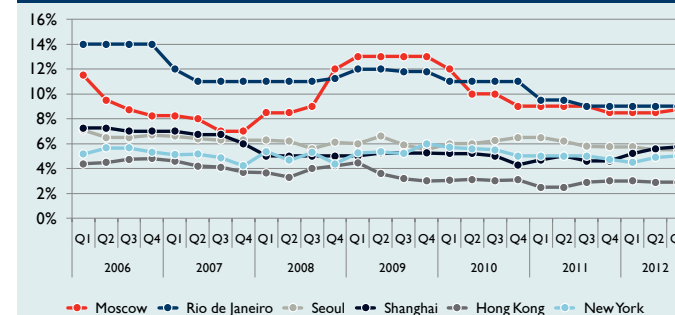
## ДЕНЕЖНЫЙ РЫНОК

В четвертом квартале 2012 г. курс рубля к бивалютной корзине остался стабильным – потеря по отношению к третьему кварталу составила около 5 бп. Всего же за год рубль по отношению к бивалютной корзине усилился на 450 базисных пунктов, что соответствовало как официальным прогнозам, так и рыночным ожиданиям.

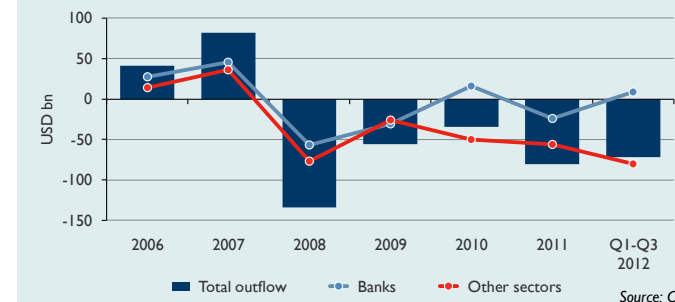
Ставка рефинансирования осталась на уровне 8,25% – таким образом, за год укрепление составило 25 бп.

На рынке заемного финансирования наибольшую активность проявляют российские банки – Сбербанк, ВТБ и Альфа-Банк, которые предоставляют финансирование главным образом для строительства новых проектов и для рефинансирования уже существующих. Конкуренция здесь невелика и эти игроки определяют правила игры: предпочтение главным образом отдается лучшим и уникальным проектам на рынке на различных стадиях реализации, объем кредитования – не более 70% от стоимости объекта, максимальный срок кредита 10 лет, ставки немного выросли в IV квартале и составляют 13% и выше для кредитов в рублях.

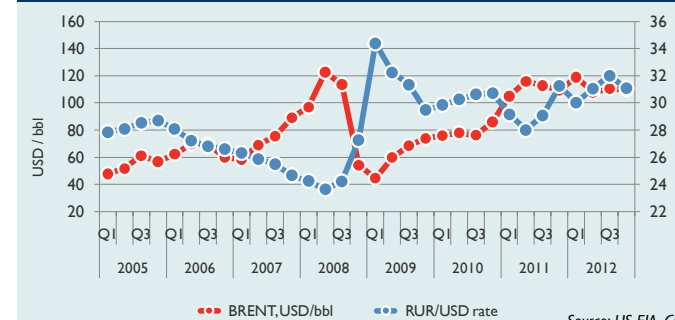
Иностранные банки также осуществляют заемное финансирование, однако объемы их присутствия на рынке пока можно оценить как довольно скромные.

OFFICE PRIME CAP RATES WORLDWIDE COMPARISON  
ОФИСНЫЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ МИРА

Source: Cushman &amp; Wakefield

CAPITAL OUTFLOW  
ДВИЖЕНИЕ КАПИТАЛА

Source: CBR

BRENT PRICE AND RUBLE EXCHANGE RATE  
ЦЕНА НА НЕФТЬ BRENT И КУРС РУБЛЯ

Source: US EIA, CBR

# RETAIL

## Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0.4%

PRIME RENTAL RATE INDICATOR / ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНЫХ СТАВОК

US\$ 3,800

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

14.4 mn sq m

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ в России

501 retail stores

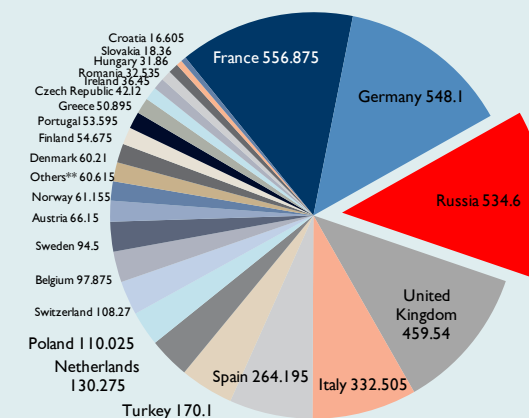
### SUMMARY

- 2012 is another stable year for the Russian retail market in terms of demand, supply and rents.
- 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 2012 totaled around GLA 1.87 mn sq m (58 new shopping centers, 7 of them are in Moscow).
- The vacancy rate in the best Moscow shopping centers is close to zero.
- In 2012 rents for quality retail space was 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

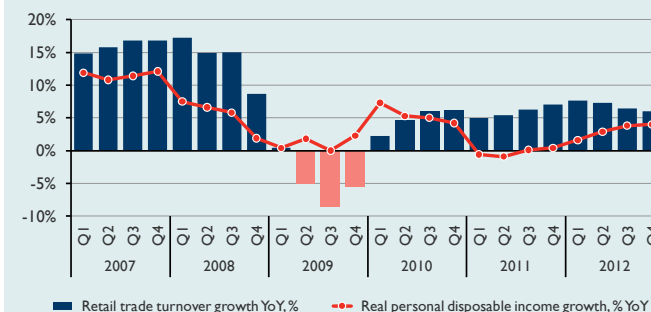
- В 2012 году рынок торговой недвижимости России снова демонстрирует стабильность.
- Ритейлеры активны, однако их приоритеты продолжают концентрироваться на проектах, уже доказавших свою успешность. Международные и локальные сетевые операторы продолжают расширяться, новые международные арендаторы входят на российский рынок.
- Объем новых торговых помещений, выведенных на рынок в 2012 году в России составил GLA 1,87 млн кв.м (всего 58 новых торговых комплексов, из которых 7 расположено в Москве).
- Уровень свободных помещений в лучших торговых центрах Москвы продолжал быть близок к нулю.
- В течение 2012 года ставки аренды были стабильны как в Москве, так и в других регионах России.
- В настоящее время нет предпосылок для роста ставок аренды, однако в Москве рост ставок возможен в связи с имеющимся дефицитом предложения.

RETAIL TURNOVER IN EUROPE (BN US\$, 2011)  
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В ЕВРОПЕ  
(МЛРД. ДОЛЛАРОВ США, 2011)



Source: GfK GeoMarketing

RETAIL TRADE TURNOVER AND REAL DISPOSABLE INCOME, RUSSIA YOY  
РОЗНИЧНЫЙ ТОВАРООБОРОТ И РЕАЛЬНЫЕ  
РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДОХОДЫ, РОССИЯ



Source: Rosstat

## CONSUMERS

According to Rosstat, the real income of Russian consumers grew by 6.7% in November 2012 compared with November 2011 and by 4.0 % in January-November 2012 (compared with the same period in 2011). In November the average monthly salary grew by 14.2% compared with November 2011 and was 27,607rubles. Retail sales growth was 4.4 % year-on-year in November.

## RETAILERS

Retailer demand is high and many retailers continue demonstrating impressive expansion:

- In January-November 2012 Magnit opened 810 new retail stores, increasing the total retail space by 29.9% and the total income by 33%;
- Subway plans to open 23 new restaurants in the Moscow Region in the near future;
- Miroglio Group (Motivi, Fiorella Rubino, Elena Miro and Caractere) plans to double the number of it's retail stores up to 250.

New services:

- Auchan started to accept MasterCard payments (in addition to Visa);
- X5 Retail Group announced the opening of 1,000-th collection point supporting its internet shop E5.ru;
- Eldorado is also opening the collection points in all the Russian regions.

In this stable economic environment retailers are testing new formats (for example, O'KEY announced the new discounter chain "Da!", Magnit opened the first Rouge stores, Coffee House announced the launch of Kafe HaUS chain and there are a number of other initiatives from various retailers which are already in the Russian market).

During the year many new cafes and restaurants opened, both from new Russian and well-know International brands. The majority of international retailers, which started their businesses in Russia recently, entered the market with Russian partners and from Moscow. The typical new entrant is a retail chain with an average size of the shop from 30 to 300 sq m. The most notable opening in 2012 was that of a Debenhams store.

## ПОТРЕБИТЕЛИ

Реальные располагаемые денежные доходы населения России (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Росстата, в ноябре 2012 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,7%, в январе-ноябре 2012г. – на 4,0%. Среднемесячная зарплата в России ноябре 2012 составила 27 607 рублей и выросла на 14,2% (по сравнению с прошлым годом).

## РИТЕЙЛЕРЫ

Ритейлеры всех сегментов активно развиваются, например:

- Компания «Магнит» за 9 месяцев 2012 года открыла 810 новых торговых точек, увеличив общую торговую площадь на 29,9% и общую прибыль на 33%;
- Компания Ideas4Retail открыла в 2012 году 27 новых детских магазинов Imaginarium в Москве и 11 в регионах, в ближайшее время планируется увеличить сеть до 50 магазинов;
- Сеть ресторанов фаст-фуд Subway планирует открыть в Подмосковье 23 новых ресторана;
- Miroglio Group (бренды Motivi, Fiorella Rubino, Elena Miro и Caractere) планирует удвоить количество своих магазинов и в ближайшее время довести их количество до 250.

Ритейлеры предлагают новые услуги:

- «Ашан» начал принимать к оплате банковские карты платежной системы MasterCard (в дополнение к Visa);
- Компания X5 Retail Group открыла 1 000 – й пункт выдачи товаров интернет-магазина E5.ru;
- Компания «Эльдорадо» развивает интернет-магазины, пункты заказа и выдачи открываются во всех регионах России.

В течение года многие ритейлеры, работающие на российском рынке, объявляли о намерениях развивать новые форматы (например, O'KEY планирует развивать сеть дискаунтеров «Да!», «Магнит» начал развивать парфюмерную сеть Rouge, «Кофе Хауз» объявила о новом формате «Кафе Хауз» и т.д.). В течение года на рынке появилось большое количество новых ресторанов, чаще всего это либо кофейни, либо фаст-фуд.

Новые иностранные ритейлеры в России приведены в таблице справа.

## NEW GLOBAL RETAILERS 2012 НОВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ В РОССИИ 2012



## GLOBAL RETAILERS TO COME TO RUSSIA НОВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, ПЛАНИРУЮЩИЕ НАЧАТЬ РАБОТУ В РОССИИ

	By Global Franchise Group
	By the American Diner Group – Moscow, spring 2013
	By Novikov – Moscow, March 2013, 40 restaurants in 5 years.
	By Ginza Project – Moscow and St. Petersburg in 2013, up 20 restaurants
	By ZAO Nakhodka—Moscow, Saint-Petersburg, Surgut, Volgograd
	By LLC NTC Town Restaurants,



## RETAIL SPACE

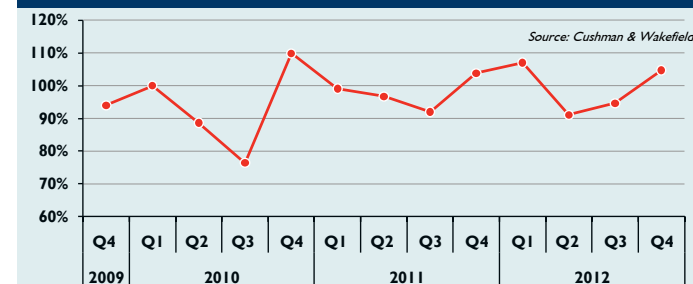
- In Q4 footfall\* increased in accordance with seasonal trends. Footfall has been stable during the last two years.
- The shopper conversion rate exceeded its average level (which is around 40% for monitored shopping centers) and in Q4 it was 40.9%.
- The vacancy rate for quality shopping centers\* in Moscow remains less than 1% since late 2010. Accordingly, quality shopping centers either do not have vacant retail units or there are 1-3 non-operable retail units (about one non-operable unit per 10,000 sq m of GLA). More often these non-operable units are leased out, in other cases they are under negotiations.
- In the high season some shopping centers significantly increased their rentable area with mobile shopping units (kiosks) in common areas.

## ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- В IV квартале посещаемость\* торговых центров в Москве выросла в соответствии 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 находится на среднем уровне и в IV квартале составила 40,9%.
- С конца 2010 года уровень свободных помещений в качественных торговых центрах\* находится на уровне менее 1%. Это означает, что свободных помещений либо нет вообще, либо есть 1-3 неработающих торговых помещения (приблизительно 1 блок на 10 000 кв.м GLA). Чаще всего эти помещения уже арендованы (в 90% случаев имеется информация о будущем арендаторе), либо находятся под переговорами.
- В предновогодний сезон некоторые торговые центры значительно увеличили свою арендуемую площадь за счет временных торговых павильонов и киосков в общих зонах.

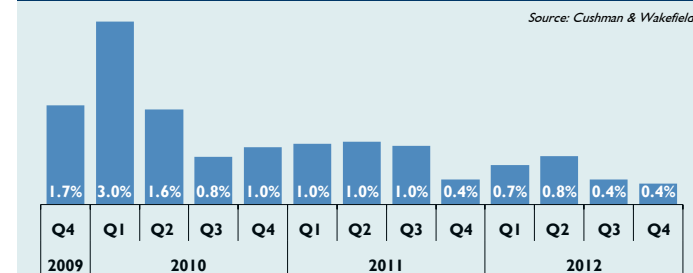
## FOOTFALL\*

## ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ\*



## VACANCY RATE\*

## УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ\*



## ДОЛЯ «УСПЕШНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ»

## “SUCCESSFUL SHOPPERS”



\* 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. Successful shoppers—the share of shoppers who make purchases from all the visitors of the monitored shopping centers.

\* Мониторинг проводится Cushman&Wakefield на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м. Эти торговые центры функционируют не менее одного года и обладают сформировавшейся зоной охвата. Доля покупателей — доля посетителей, выходящих из торговых центров с покупками, относительно всех посетителей, вошедших в торговый центр (анализируется среднее по всем торговым центрам, входящим в группу мониторинга).

Source: Cushman &amp; Wakefield



Ramstore Kapitolnyi (Moscow)



Gorod (Moscow)



XL (Moscow)

## NEW CONSTRUCTION

Shopping malls are the most popular retail formats in Russia. Russian cities with populations of 300,000+ have the largest potential for more shopping centre development.

By the end of 2012 there were 501 quality retail complexes in Russia with a total GLA of 14.4 mn sq m. Active new development in all Russian cities is pressing Moscow leadership in quality retail stock competition. At the moment Moscow has a share of 24% of the total Russian retail stock, with 123 quality retail complexes (shopping malls, mix-use complexes, outlet villages) with a total GLA of 3.6 mn sq m. Nevertheless, Moscow is a center for retail innovation with the highest share of new retail formats and the highest number of International retailers within Russia.

Among other actively developing cities are St. Petersburg, Krasnodar, Samara, Nizhniy Novgorod, Omsk, Kazan, Rostov-on-Don.

\* Russia—all Russian cities, including Moscow

\* Россия—все российские города, включая Москву

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



## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

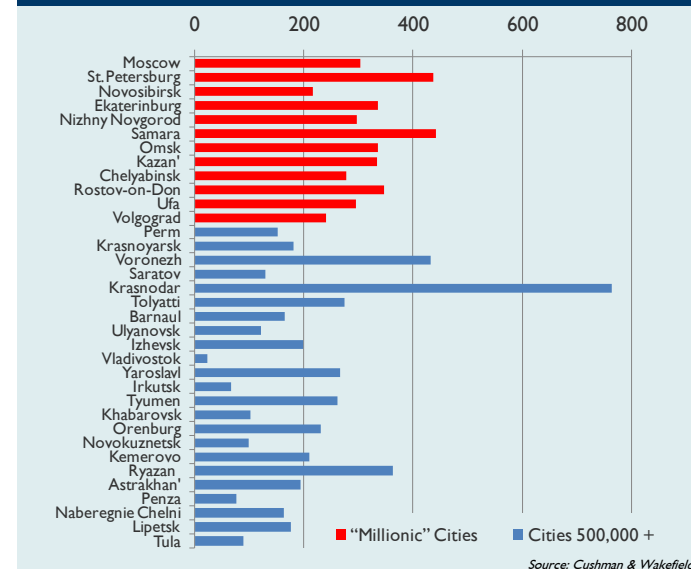
Торговые центры продолжают оставаться основным качественным торговым форматом в России. Высоким потенциалом для строительства торговых центров обладают российские города с населением более 300 000 человек.

Всего в настоящее время (по итогам 2012 года) в России насчитывается 501 качественный торговый комплекс общей торговой площадью GLA 14,4 млн кв.м. Высокие темпы развития качественной торговой недвижимости в России существенно потеснили доминирование Москвы по объемам торговых площадей. В настоящее время в Москве сосредоточено 24% всех качественных торговых площадей, что в совокупности составляет 123 торговых комплекса (торговых центров, многофункциональных комплексов, аутлетов) общей торговой площадью 3,6 млн кв.м. Тем не менее именно в Москве появляются новые форматы (в частности в 2012 году первый в России аутлет), также в Москве представлено подавляющее большинство международных ритейлеров, работающих на российском рынке.

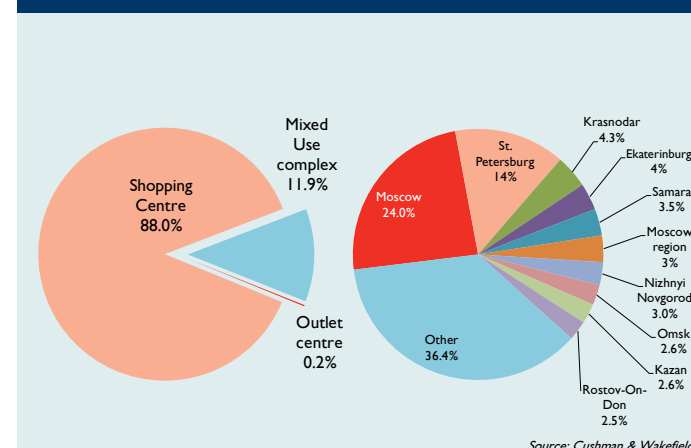
#### QUALITY RETAIL CONSTRUCTION, '000 SQ M, MOSCOW СТРОИТЕЛЬСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ.М, МОСКВА



#### QUALITY RETAIL STOCK, SQ PER '000 INHABITANTS КОЛИЧЕСТВО КВ.М НА ТЫСЯЧУ ЖИТЕЛЕЙ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ



#### RUSSIA QUALITY RETAIL STOCK STRUCTURE ( TOTAL GLA - 14.4 MN SQ M) СТРУКТУРА ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСЕГО—14,4 МЛН КВ.М GLA)



## NEW CONSTRUCTION

In 2012, 58 quality retail centres with a total GLA of 1.87 mn sq m opened in Russia. Among them were 7 new shopping malls and outlet village Belaya Dacha (which became the first outlet scheme in Russia) with a total GLA of 152,280 sq m were delivered in Moscow.

The last year was good for retail developments and new quality retail stores appeared in 37 Russian cities, distributed throughout Russia from Petrozavodsk to Vladivostok. The largest schemes were OZ Mall in Krasnodar (the third by retail area shopping mall in Russia, GLA 169,000 sq m), Surgut City Mall in Surgut (GLA 69,000 sq m) and MoreMall in Sochi (GLA 80,000 sq m).

During the year developers announced more 50 new quality retail schemes with total GLA 2.24 mn sq m.

After several quiet years the Moscow retail market expanded with a number of new large-scale projects: more than 10 new retail project with a total GLA of 1.2 mn sq m were announced. Among them are Columbus (GLA 141,000 sq m), Slavyanka (GLA 65,000 sq m), Gorodskaya Derevnnya (GLA 300,000 sq m) and Lotos City (GLA 65,000 sq m). Also the old and well-known projects as Vegas City (GLA 111,400 sq m), Vegas III Kuntsevo (GLA 113,400 sq m), Aviapark (GLA 240,000 sq m) began construction. In addition, Moscow Metro and Russian Railroad announced their plans to develop their landplots in Moscow, the new life got the landmark Detsky Mir and Isvestia. Nevertheless, these new project are for the more distant future and in 2013 Moscow will only achieve a GLA of less than 200,000 sq m of new quality retail and will continue experiencing a deficit of quality retail space.

Outside Moscow, in Russia, the largest new schemes are Olymp Koltsovo (GLA 130,000 sq m) in Ekaterinburg, Tyumen (GLA 107,000 sq m) in Tyumen, shopping mall on Ob'ezdny Highway (GLA 75,000 sq m) in Kaliningrad. According to developer's forecasts, the opening of 51 quality retail centres with a total GLA of nearly 2,3 mn sq m is planned in 2013, most likely from 70% to 80% of these will be delivered.

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2012 году в России было введено в эксплуатацию 58 новых торговых комплексов общей торговой площадью 1,87 млн кв.м.

В Москве открылось 7 новых торговых центров и первый в России аутлет Белая Дача, всего это составило 152 280 кв.м.

В целом по России 2012 год был таким же активным, как и 2011. Новые качественные торговые центры появились в 37 городах России. Знаковыми событиями стало открытие ОЗ Молла в Краснодаре (третий по объему торговой площади в России, GLA 169 000 кв.м), Surgut Сити Молла в Сургуте (GLA 69 000 кв.м) и MoreMолла в Сочи (GLA 80 000 кв.м).

2012 год стал очень плодотворным для новых проектов – в течение года было объявлено о планах строительства более 50 новых торговых объектов общей торговой площадью 2,24 млн кв.м.

После нескольких лет затишья на московском рынке торговой недвижимости, когда в основном достраивались старые проекты, в 2012 году на рынок вышли новые масштабные торговые – развлекательные проекты. Всего в Москве начался маркетинг более 10 торговых проектов общей площадью 1,2 млн кв.м, среди которых можно выделить такие проекты как Колумбус (GLA 141 000 кв.м), Славянка (GLA 65 000 кв.м), Городская деревня (GLA 300 000 кв.м), Лотос Сити (GLA 65 000 кв.м). Также начали строиться такие известные проекты как Вегас Сити (GLA 111 400 кв.м), Вегас III Кунцево (GLA 113 400 кв.м), Авиопарк (GLA 240 000 кв.м). О планах застройки своих земель объявило московское метро, РЖД, началось движение по таким знаковым для города проектам как Детский Мир, Известия.

Однако все эти проекты выйдут на рынок не ранее 2014 года, а в 2013 году новое строительство в Москве будет, как и в последние два года, относительно небольшим, менее 200 000 кв.м.

В других городах России среди новых проектов можно выделить Олимп Кольцово (GLA 130 000 кв.м) в Екатеринбурге, Тюмень в Тюмени (GLA 107 000 кв.м), ТЦ на Объездном шоссе в Калининграде (GLA 75 000 кв.м). В 2013 году девелоперы планируют к вводу в эксплуатацию около 2,3 млн кв. новых качественных площадей в торговых комплексах, скорее всего около 70%–80% из них будет реализовано.

NEW CONSTRUCTION 2012, QUALITY RETAIL STORES\*  
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2012 ГОДУ, РОССИЯ\*, КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ\*

LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
<b>MOSCOW</b>			
	Hotel Moskva	21,000	Q1
	Sombrero	6,000	Q2
	Outlet Village Belaya Dacha	24,000	Q3
	Sviblovo	15,000	Q3
	Otrada (2 phase)	28,000	Q4
	Kaleidoskop	41,000	Q4
	Parus	17,280	Q4
	<b>Total GLA</b>	<b>152,280</b>	
<b>MOSCOW REGION</b>			
	Domodedovo Torgovy Kvartal	22,500	Q1
	Krasnogorsk Solnechniy Ray	8,000	Q3
	Krasnogorsk June	17,500	Q3
	Zelenograd Panfilovskiy	13,300	Q4
	Lytkarino Vesna	12,500	Q4
	Odintsovo Westore	7,800	Q4
	Mytishchi June	75,000	Q4
	<b>Total GLA</b>	<b>156,600</b>	
<b>THE LARGEST PROJECTS IN RUSSIA, GLA 50,000+</b>			
	Volgograd KomsoMall (Slava)	68,000	Q1
	Krasnodar Krasnaya Plozhad (3 phase)	50,000	Q1
	St. Petersburg RIO	52,500	Q2
	Krasnodar OZ Mall	169,000	Q2
	Ryazan Premier	50,000	Q2
	N.Novgorod Sedmoe Nebo	60,800	Q3
	N.Novgorod RIO	68,000	Q4
	Surgut Surgut City Mall	69,600	Q4
	Sochi MoreMall	80,000	Q4
	Ekaterinburg Raduga Park	56,000	Q4
	Surgut Aura	65,000	Q4
	<b>TOTAL GLA OF SHOPPING CENTERS &gt; 50,000 SQ M</b>	<b>788,900</b>	
	<b>TOTAL GLA</b>	<b>1,872,405</b>	

\* Shopping malls, outlets, retail parks, mix-use complexes

\* Торговые центры, аутлеты, ритейл парки, многофункциональные комплексы

Source: Cushman & Wakefield

## COMMERCIAL TERMS

Rental rates for retail gallery space in Moscow are in the range of US\$ 500 - US\$ 4,000 (base rent, per sq m per year) depending on the size of the retail unit and the type of retailer. In Q4 and the throughout the whole of 2012 rental rates were stable across all sub-sectors.

Moscow's prime retail indicator\* is US\$ 3,800 per sq m per annum, as a base rate.

In Moscow, retailers became more interested in retail spaces on retail streets from high streets to suburb locations with high foot fall. Such premises are often purchased rather than leased out. Retail space on retail streets compete with retail units in shopping malls for retailers and keep rental rates in shopping malls stable.

In other cities rental rates are typically 30 to 60% below Moscow levels.

\* Prime retail indicator—base asking rental rate for the 100-200 sq m gallery unit at the ground floor of the prime shopping centers.

## 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 галерей 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 &amp; Wakefield

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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 течение IV квартала и всего 2012 года ставки аренды в торговых центрах были стабильны. Прайм ритейл индикатор\* в Москве составляет 3 800 долларов США (за кв.м в год без НДС и других платежей).

В Москве в связи с дефицитом качественного предложения в торговых центрах, повысился спрос арендаторов на помещения в торговых коридорах. Спросом пользуются не только помещения на улицах в центре города, но также и на окраинах при условии высокой проходимости. Зачастую арендаторы заинтересованы в покупке таких помещений. Таким образом, торговые помещения стали активнее конкурировать с помещениями в торговых центрах и сдерживать рост ставок аренды.

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

\* Прайм ритейл индикатор—базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100–200 кв.м на первом этаже лучших торговых центров города.

STREET 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
Stolesnikov per.	\$3,500 - \$4,500	up

Source: Cushman &amp; Wakefield

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

BUSINESS	GLA, SQ M				
	RETAIL GALLERY		MINI ANCHORS		ANCHORS
	<100	100 - 300	300 - 1,200	1,200 - 3,500	3,500-7,000
Food court	\$1,800-\$2,000				
Kiosks	\$5,000-\$8,000				
Restaurant		\$600-\$1,000	\$700		
Clothing	\$1,600	\$1,200	\$700	\$400	
Shoes	\$2,200	\$1,700	\$1,200	\$800	
White and Brown				\$500	
Supermarket				\$500-\$600	
Hypermarket					\$250-\$450
Cinema					\$250-\$320

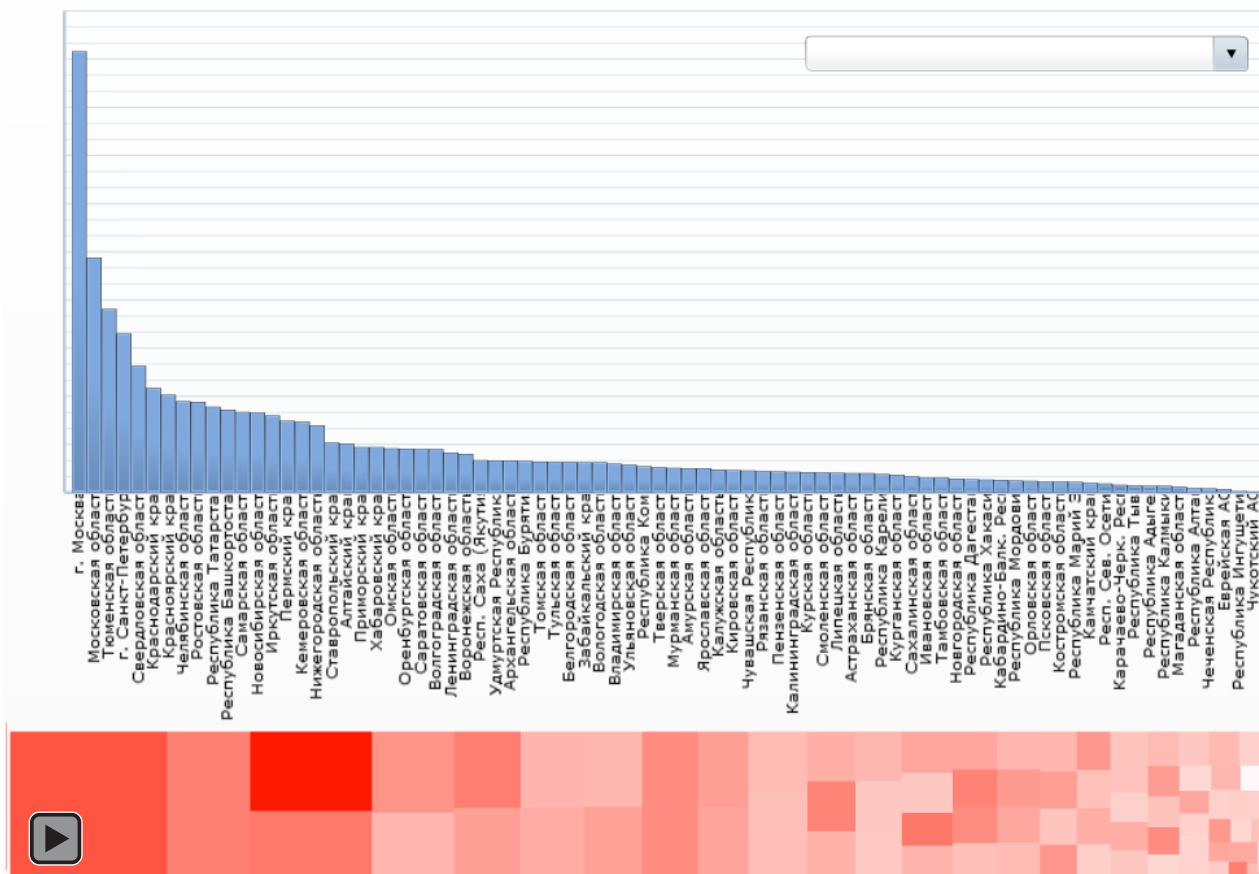
\* US\$ per sq m per annum, triple net

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

Source: Cushman &amp; Wakefield



## CONSUMER CREDITS



LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
MOSCOW			
	Favorit	21,900	Q1
	Fashion House Outlet	28,765	Q1
	Vnukovo Outlet Village	16,584	Q1
	Smolensky Passage	16,000	Q1
	Moskvorechye	19,780	Q1
	VDNKh project	15,000	Q2
	Brateevo Mall	15,000	Q2
	Goodzone	56,000	Q3
	Shaiba	35,000	Q4
	RIO (Leninskiy)	57,000	Q4
	Raikin Park	17,000	Q4
TOTAL GLA		298,029	
MOSCOW REGION			
Korolev	Gelios	22,500	Q1
Mytishi	Krasny Kit 2	35,000	Q2
Krasnogorsk	Komsomolec	15,000	Q4
Stupino	SC by Torgoviy Kvartal	24,000	Q4
TOTAL GLA		96,500	
THE LARGEST PROJECTS IN RUSSIA, GLA 50,000+			
Ufa	Planeta	110,000	Q1
Volgograd	Aquarel'	92,140	Q1
Perm	SC on Speshilova	75,000	Q1
Tyumen	MDS Group project	75,000	Q1
Saratov	Atlas Torgovli (Povolshie II)	69,500	Q1
Tula	Maxi (LEON )	78,000	Q3
Bryansk	Sayani Park	68,000	Q3
Irkutsk	KomsoMall	57,700	Q3
N.Novgorod	Nebo	72,000	Q4
Yaroslavl	Aura	62,000	Q4
TOTAL GLA OF SHOPPING CENTERS > 50,000 SQ M		759,340	
TOTAL GLA		2,363,836	

Source: Cushman & Wakefield

# OFFICE MARKET

## Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



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

### OVERVIEW

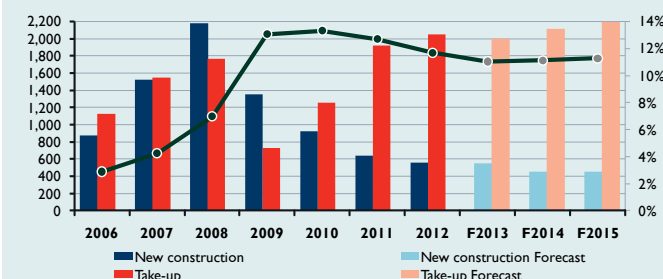
- For the second year in a row, the Moscow office market has remained stable. In spite negative macroeconomic trends, the office market in 2012 experienced high demand, available supply and stable office rents.
- The construction level was moderate in 2012 with 33 new office buildings with a total rentable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

### ОБЗОР РЫНКА

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

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

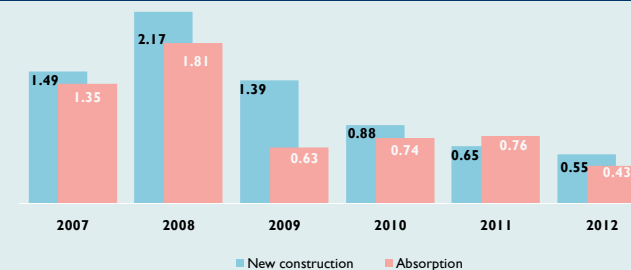
ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА МОСКВЫ, КЛАССЫ А И Б (ТЫС. КВ.М И %)



Source: Cushman & Wakefield

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

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



Source: Cushman & Wakefield

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

Calculation: X – Y = Net Absorption.

X = Current stock – current vacancy

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

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

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

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

## SUPPLY

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

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

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

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

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

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

The development of the New Moscow region is still uncertain.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

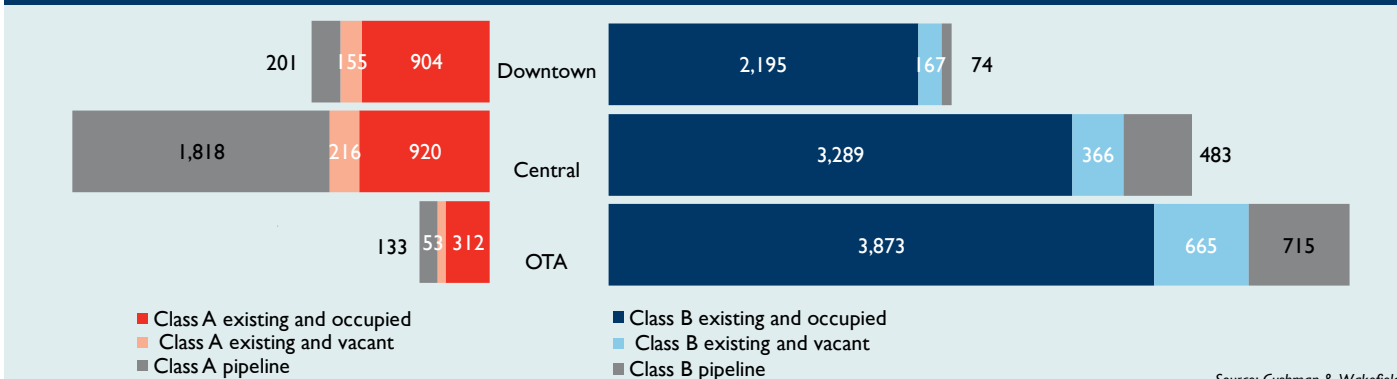
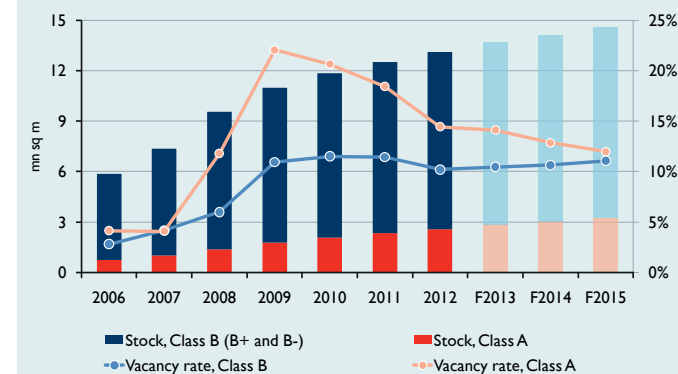
По состоянию на конец 2012 года в Москве насчитывалось 13,11 млн кв. м качественных офисов. За IV квартал было введено в эксплуатацию 11 офисных зданий общей арендуемой площадью 162 365 кв. м, 86% из которых свободно и предлагается на рынке.

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

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

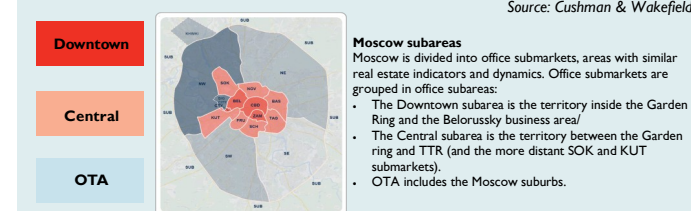
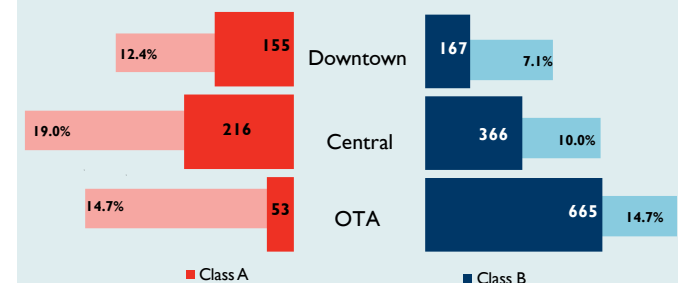
Строящихся офисных зданий становится больше. В конце года в стадии строительства находилось 3,4 млн кв. м офисных помещений, что на 0,64 млн кв. м больше, чем в начале года. Тем не менее мы не ожидаем нового строительного бума. В течение ближайших трех лет (2013–2015) мы ожидаем, что ежегодно будет вводиться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

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

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

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

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



## DEMAND

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

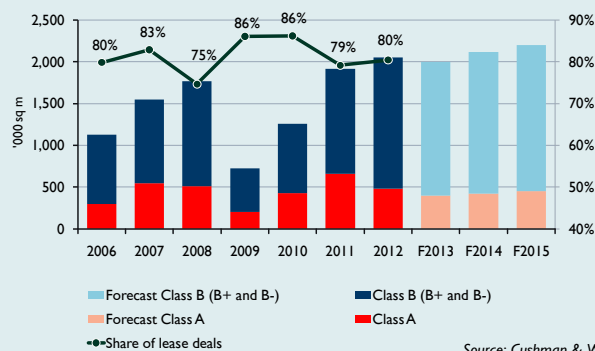
There was no demand increase in Q4, which historically occurred previous years. Moreover, there was a clear decrease in tenants' activity, which could be a negative sign for demand in 2013.

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

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

## TAKE-UP ('000 SQ M)

## АРЕНДОВАННЫЕ И КУПЛЕННЫЕ ПЛОЩАДИ (ТЫС. КВ. М)



## СПРОС

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

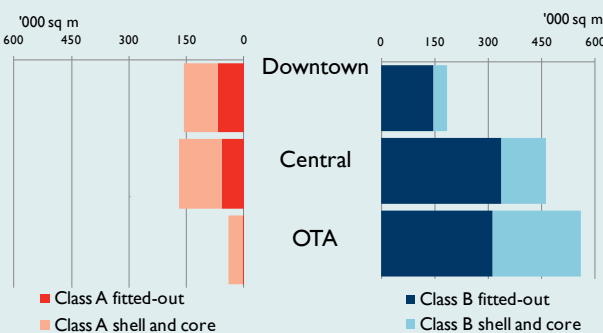
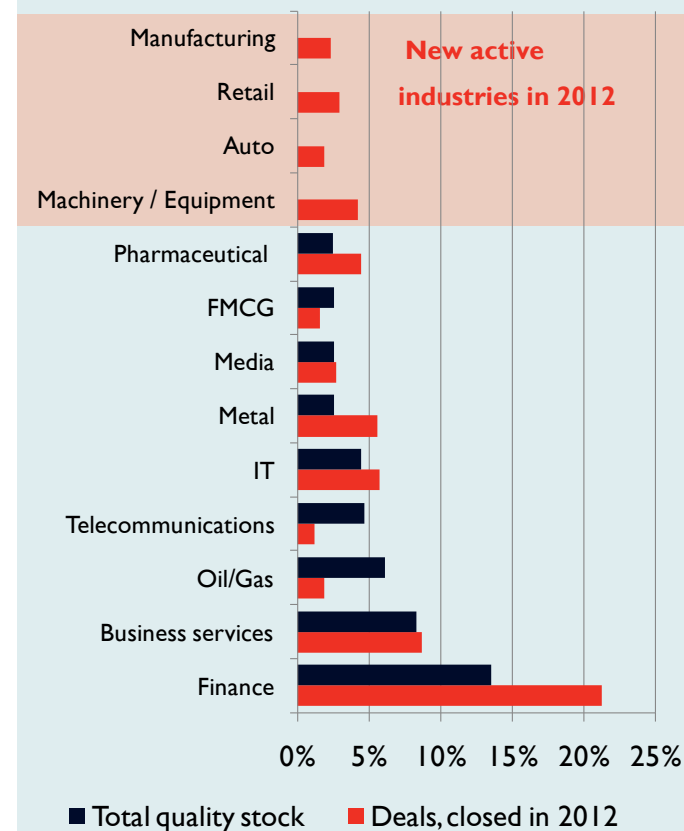
В IV квартале не было традиционного для конца года увеличения объема сделок, более того, сделок с офисами было меньше, чем в течение года и это может быть указанием на возможное снижение активности арендаторов в 2013 году.

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

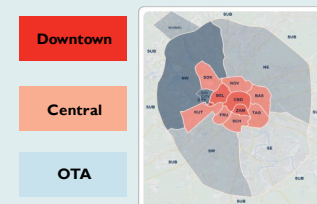
В ближайшее годы мы ожидаем, что объем арендуемых и покупаемых офисных помещений будет на уровне 2 млн кв.м в год, при этом на расширения будет приходиться около 20% всех сделок и даже, возможно, ниже.

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

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

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

Source: Cushman &amp; Wakefield



## Moscow subareas

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

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



## COMMERCIAL TERMS

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

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

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

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

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

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

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

Rents are forecast to be stable well into 2013.

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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

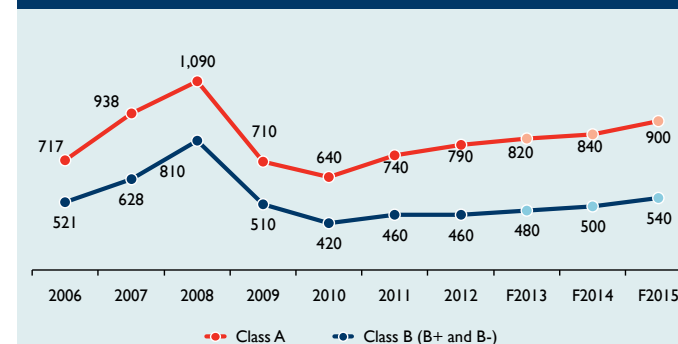
В IV квартале средние арендные ставки выросли — по классу А с 790 до 820 долларов США. Однако в среднем за год они ниже — по классу А среднегодовая арендная ставка составила 790 долларов США, таким образом средняя ставка аренды по классу А в течение 2012 года выросла на 6,8% (с 740 долларов США в 2011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

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

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

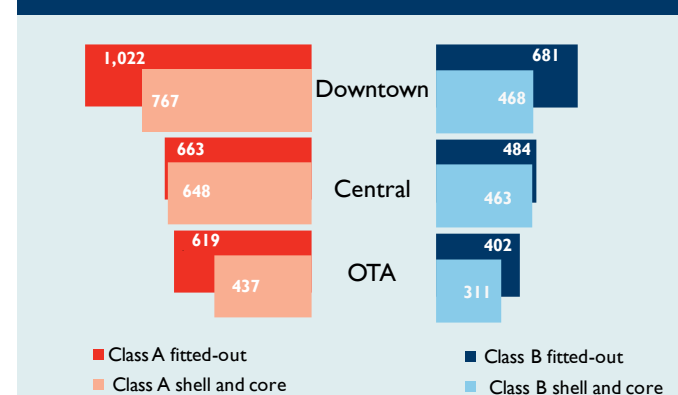
Уступки арендаторам минимальны, при заключении сделок запрашиваемая цена снижается относительно редко и достигаемое снижение находится на минимальном уровне (в среднем не более 5%). Операционные расходы для офисов класса А находятся в диапазоне 120–150 долларов США, для класса Б – 90–120 долларов США.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

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

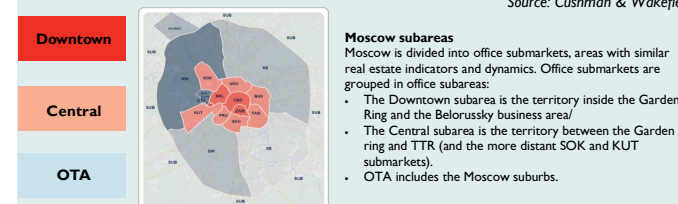
AVERAGE RENTAL RATES\* (US\$)  
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ\* (ДОЛЛАРЫ США)

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

Source: Cushman & Wakefield

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

Source: Cushman & Wakefield



## FORECAST

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

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

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

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

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

## ПРОГНОЗ

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

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

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

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

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

## UPSIDE FACTORS

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

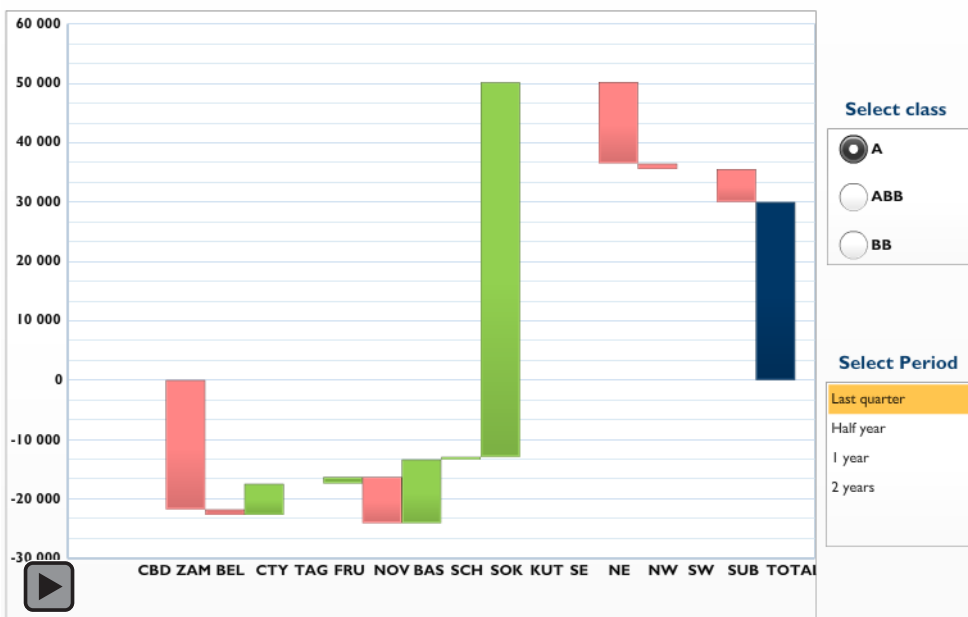
## DOWNSIDE FACTORS

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

## INTERACTIVE CHARTS / ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ

## Moscow office market net absorption

2012 - Q3 / 2012 - Q4



## LEASE DEALS 2012

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

## OWNER OCCUPATION DEALS 2012

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

Source: Cushman &amp; Wakefield, Moscow Research Forum

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

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

Source: Cushman &amp; Wakefield, Moscow Research Forum

# INDUSTRIAL

## Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



NEW SUPPLY 2012 / НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2012

718,000 sq m

DEMAND 2012 / СПРОС 2012

1,200,000 sq m

RENTAL RATES CLASS A / АРЕНДНЫЕ СТАВКИ КЛАСС А

US\$ 135 / sq m

VACANCY RATE CLASS A / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А

1%

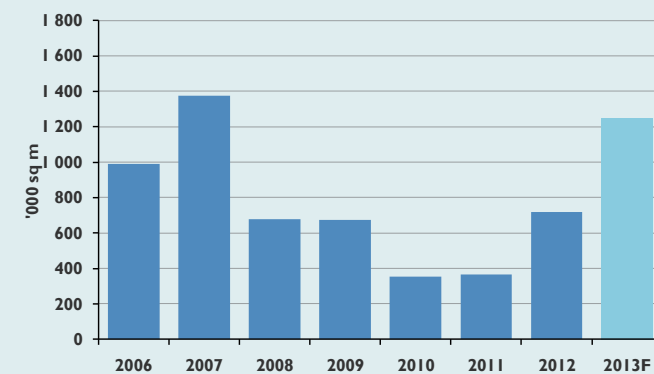
### SUMMARY

- More than 180,000 sq m of quality warehouse space was put into operation in the 4th quarter of 2012. In total more than 718,000 sq m were put into operation in 2012.
- About 270,000 sq m were leased and bought for the 4th quarter of 2012. In total more than 1.2 mn sq m were leased and bought in 2012.
- Rental rates remained stable since the end of 2011 and are up to US\$ 135 per sq m without VAT, insurance, operating expenses and municipal payments in A class warehouses.
- The price of sale to owner occupiers remained stable at US\$1,200 – US\$ 1,300 per sq m in class A schemes.
- During 2012 vacancy rates remained stable at 1–2% in Class A properties.
- Retailers and logistic companies continue to remain the main tenants in quality warehouse space.

### ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

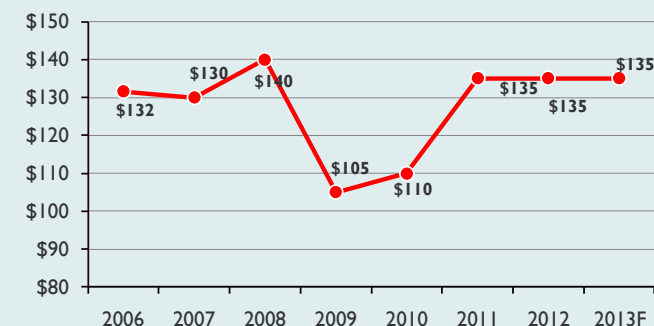
- За IV квартал 2012 года в эксплуатацию было введено более 180 тыс. кв. м качественных складских площадей. Всего в 2012 году было введено в эксплуатацию более 718 тыс. кв. м;
- За IV квартал 2012 года в Московском регионе было арендовано и куплено около 270 тыс. кв. м. Всего в 2012 году было арендовано и куплено более 1 200 тыс. кв. м;
- Ставки аренды в классе А не изменялись с конца 2011 года и составляли в отчетный период 135 долларов США за кв. м без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей;
- Цена продажи квадратного метра типового объекта класса А остается стабильной на уровне 1 200 – 1 300 долларов США;
- Доля вакантных площадей в течении 2012 года в сегменте складов класса А не изменялась и составляла 1–2%;
- Основными арендаторами качественных складских площадей продолжают оставаться ритейлеры и логистические компании.

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



Source: Cushman & Wakefield

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



Source: Cushman & Wakefield



## MAIN TRENDS

The year 2012 for the Moscow Region was a record year over the last 5 years in the volume of construction and the volume of rented and purchased space. The number of projects under development increased. The volume of new construction twice exceeded indicators of 2011 and was 718,000 sq m. The volume of leased and purchased land increased by 50%, compared to 2011. Rental rates and vacancy rates remained stable throughout the year.

Unlike Moscow, the market in the Russian Regions was not active. The volume of transactions in 2012, compared with 2011, was even 40% lower. On the other hand, the volume of new construction was substantially higher than in the last year. Rental rates in all regions increased significantly (by 12% on average), vacancy rate declined.

## SUPPLY

In the Moscow Region in 2012 more than 718,000 square meters were put into operation, due to delays in construction the figure was 16% less than predicted in the 3rd quarter.

In the 4th quarter of 2012 more than 180,000 square meters were put into operation, including large objects:

- Warehouse complex Veles Development, at the Kiev Highway (over 53,000 sq m)
- A new warehouse building with an area of over 28,000 square meters, in the industrial and warehouse complex "Infrastray-Bykovo"

The most active developers in 2012 were:

- PNK, which built the 145,000 square meter industrial warehouse complex PNK-Vnukovo
- Infrastray, which built the 139,000 square meter industrial-warehouse complex "Infrastray-Bykovo"
- MLP, which built 90,000 square meters in the MLP Podolsk warehouse complex.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

2012 год для рынка Московского региона был рекордным за последние 5 лет по объему строительства, арендованных и купленных площадей. Увеличилось количество предлагаемых к реализации проектов. Объем нового строительства в два раза превысил показатели прошлого года и составил 718 тыс. кв. м. Объем арендованных и купленных площадей увеличился, по сравнению с 2011 годом, на 50%. При этом ставки аренды и доля вакантных площадей оставались стабильными на протяжении всего года.

В отличие от Московского, рынок в регионах не так активен. Объем заключенных сделок в 2012 году, по сравнению с 2011 годом, был даже на 40% ниже. С другой стороны, объем нового строительства был существенно выше прошлогоднего. Ставки аренды во всех регионах заметно выросли в среднем на 12%, доля вакантных площадей сократилась.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Московском регионе за 2012 год было введено в эксплуатацию более 718 тыс. кв. м. Из-за задержек в строительстве цифры оказались на 16% меньше прогнозируемых в III квартале.

В IV квартале 2012 года было введено в эксплуатацию более 180 тыс. кв. м. Среди крупных объектов:

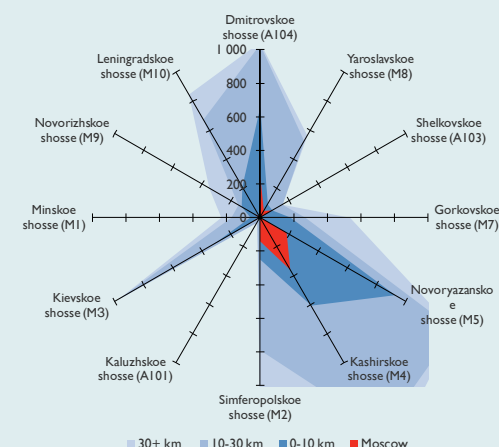
- Складской комплекс компании Велес Девелопмент, на Киевском шоссе (более 53 тыс. кв. м);
- Новый складской корпус площадью более 28 тыс. кв. м, в производственно-складском комплексе «Инфрастрей-Быково».

Самыми активными девелоперами в 2012 году были:

- Компания PNK, построившая 145 тыс. кв. м в индустриально-складском комплексе PNK-Внуково;
- Компания Инфрастрей, построившая 139 тыс. кв. м в производственно-складском комплексе «Инфрастрей-Быково»;
- Компания MLP, построившая 90 тыс. кв. м в складском комплексе MLP Подольск.

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

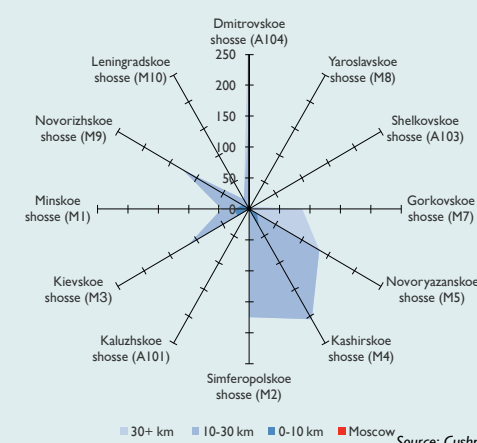
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ТЫС. КВ.М



Source: Cushman & Wakefield

## DISTRIBUTION OF QUALITY DEVELOPMENTS IN THE PIPELINE FOR 2012-2013.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ В 2012-2013 ГГ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ТЫС. КВ.М



Source: Cushman & Wakefield

According to our company's estimates more space will be built in 2013 than in 2012. According to developer's statements, about 1.2 million sq m will be completed in 2013. Basic construction will be moved from the south to the north of the region. About 350,000 sq m of new warehouse space was claimed along the Dmitrov Highway.

Developers' tendency to start construction only after the preliminary lease or forward sale has been achieved will continue in 2013, therefore most of the planned development to be commissioned in 2013 already have tenants or owners. The low volume of speculative construction has led to unchanged vacancy rates during the year at 1% for Class A. According to our estimates, vacancy rates in 2013 will remain at this level throughout the year.

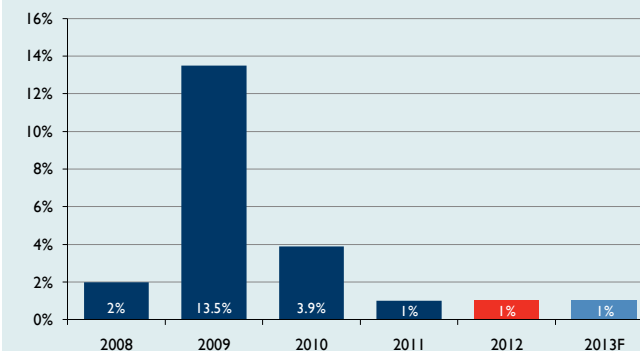
Despite the shortage of ready-to-use warehouse space required, rental rates are unchanged at US\$ 135 per square meter triple net. Tenants are currently looking for storage space in advance and are ready to wait for construction completion.

По оценкам нашей компании в 2013 году в Московской области будет построено больше, чем в 2012. По заявлениям девелоперов – около 1.2 млн кв. м. Основное строительство переместится с юга на север области. В районе Дмитровского шоссе заявлено около 350 тыс. кв. метров новых складских площадей.

В 2013 году сохранится тенденция начинать строительство после заключения предварительных договоров аренды или продажи, поэтому у большинства планируемых к вводу в 2013 году площадей уже есть арендаторы или собственники. Низкий объем спекулятивного строительства привел к тому, что доля свободных площадей в течении года не изменилась и составляет 1% в классе А, по нашим прогнозам доля вакантных площадей в 2013 году останется на этом уровне в течение всего года.

Не смотря на дефицит готовых к въезду складских площадей запрашиваемая ставка не изменилась и составляет 135 долларов за кв. м без НДС, коммунальных платежей и операционных расходов. Арендаторы начинают искать складские площади заранее и готовы подождать окончания строительства.

#### 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	3 000	500	–

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

Source: Cushman & Wakefield

#### 2012 PIPELINE ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К СТРОИТЕЛЬСТВУ В 2012

PROJECT	DEVELOPER	GRADE	DIRECTION	HIGHWAY	DISTANCE FROM MKAD, KM	TOTAL AREA, '000 SQ M	EXPECTED DELIVERY
Dmitrov LP	Ghelamco	A	N	Dmitrovskoye	30	59	Q3
Infrastroy Bykovo	Infrastroy	A	E	Novoryazanskoye	17	139	Q1, Q4
Klimovsk LP	Raven Russia	A	S	Simferopolskoye	21	53	Q1
MLP Podolsk	MLP	A	S	Simferopolskoye	17	90	Q2
PNK-Vnukovo	PNK group	A	SW	Kievskoye	19	145	Q1-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

There are a number projects and land parcels in developer's portfolios where it is possible to start construction, which has kept rents stable, additionally such competition among developers has significantly improved the quality of warehouse projects under construction.

More than 320,000 square meters was built in the Russian Regions in 2012. More than a third of this space was built in St. Petersburg and in the Leningrad Region, where there was a shortage of supply this year, which is why rental rates for the year increased by 15-20%, and are at US\$ 120 - US\$ 130 per sq m per year triple net.

### DEMAND

2012 was a record year for the warehouse market of the Moscow region with almost 1.2m square metres of quality warehousing either leased or bought, representing an increase of 50% on the previous year. This continues the growth trend seen since 2009. End-users purchasing alone grew by 28% year on year.

During the year, leasing and purchasing peaked in Q3 at around 500,000 square meters. The trend of 30% of annual transactions in the sector in Q4 continued with 270,000 square meters either leased or bought.

The largest deals in 2012 were:

- Adidas leasing 65,000 square meters on the PNK-Chekhov II Industrial Park;
- An internet trading operator leasing 61,000 square meters on the same park;
- The purchase of 58,000 square meters by the National Computer Company on the PNK Vnukovo warehouse complex;
- A retail company purchasing 42,000 square meters on PNK-Chekhov II

Тем более, что у них есть выбор: в девелоперских портфелях много проектов и земельных участков, на которых можно начать строительство. К тому же, такая конкуренция среди девелоперов заметно улучшила качество строящихся складских проектов.

В регионах за 2012 год было построено более 320 тыс. кв. м. складов. Больше трети из них построено в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, где в этом году наблюдался дефицит предложения, из-за чего ставки за год выросли на 15-20% и составляют 120 – 130 долл. США за кв. м в год без НДС, коммунальных платежей и операционных расходов.

### СПРОС

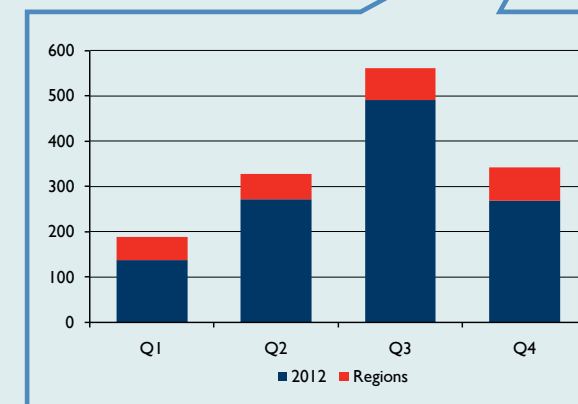
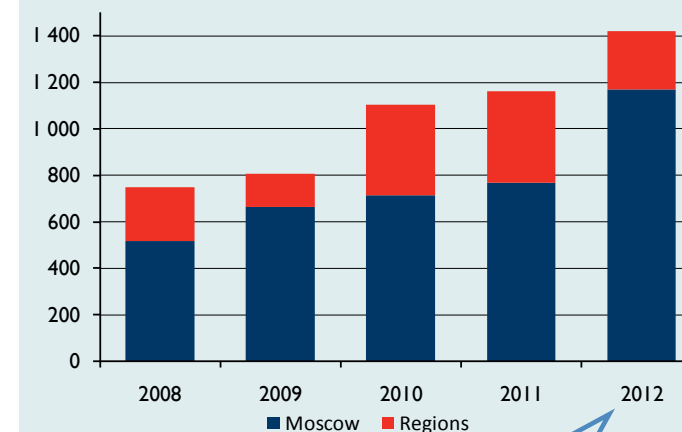
2012 год оказался рекордным для складского рынка Московского региона. За год было арендовано и куплено почти 1,2 млн кв. м качественных складских площадей, что на 50% больше прошлогоднего показателя. Следует отметить стабильный рост объема сделок по аренде и покупке в Московском регионе, начиная с 2009 года. Доля сделок по покупке складских площадей конечными пользователями выросла. В 2012 году она составила почти 28%.

Больше всего площадей было арендовано и куплено в III квартале 2012 года (почти 500 тыс. кв. м). В IV квартале, традиционно, совершается около 30% от общего годового объема сделок. Этот год не стал исключением. В последнем квартале было арендовано и куплено около 270 тыс. кв. м складских площадей.

Наиболее крупные сделки 2012 года:

- Аренда компании Adidas 65 тыс. кв. м в индустриальном парке ПНК-Чехов II;
- Аренда компанией, занимающейся интернет торговлей, 61 тыс. кв. м в индустриальном парке ПНК-Чехов II;
- Покупка Национальной компьютерной компанией 58 тыс. кв. м в складском комплексе ПНК Внуково;
- Покупка компанией розничной торговли 42 тыс. кв. м в складском комплексе ПНК-Чехов II.

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



Source: Cushman&Wakefield

Demand in 2012, in terms of industry sector, changed marginally in the Moscow region with 40% of all purchase or rental deals being done by companies in the retail sector, ahead of those in logistics and those in distribution. In terms of average size, retail companies took 20,000 square meters and distribution companies 17,000 square meters. The greatest number of deals was in the range of 5,000 to 15,000 square meters.

Again, looking at industry sectors, the most active companies renting or purchasing warehouse space, were companies in the field of the sale or production of electronics and clothing and footwear companies (20% for each sector) and thirdly companies engaged in the food industry (about 12%).

The regional picture sharply differs from that of Moscow. The volume of leasing and sales transactions involving quality warehouse space actually decreased in 2012 by 35% in comparison to 2011. Around 25,000 square meters of quality warehousing were taken up in the year and of this only 8% were purchased. Forty percent of all regional transactions were concluded in St. Petersburg.

Unlike in Moscow, the most active players in the regional markets were manufacturing and distribution companies each accounting for 32% of all deals.

The average size of transaction in the regions was much lower than in Moscow with the distributors leading the way and the average deal size 2,000 square meters.

Similarly, the scale of the largest individual deals in the regions was modest relative to Moscow. The two largest deals were concluded in Novosibirsk and Krasnodar, comprising 38,000 square meters and 15,000 square meters respectively.

The largest number of deals featured areas of less than 5,000 square meters,

Структура спроса в Московском регионе с 2011 года изменилась мало. Сорок процентов сделок – покупка или аренда складских площадей компаниями, занимающимися розничной торговлей, вторые по объему — логистические компании, третьи — дистрибуторы. У ритейл компаний наибольший средний объем сделки составил более 20 тыс. кв. м. Средняя сделка дистрибуторских компаний около 17 тыс. кв. м. Наибольшее количество сделок заключается на площади величиной от 5 до 15 тыс. кв. м.

Что касается отраслевой принадлежности арендаторов, то наиболее активно арендовали и покупали складские площади компании, занимающиеся продажей или производством электроники и компании занимающиеся одеждой и обувью (около 20%), на третьем месте — компании занимающиеся пищевыми продуктами (около 12%).

В регионах ситуация резко отличается от московской. Объем сделок по аренде и продаже качественных складских площадей в 2012 году, по сравнению с 2011 годом, уменьшился на 35%. За год было арендовано и куплено около 250 тыс. кв. м качественных складских площадей. Только 8% из них сделки покупки складских площадей. 40% от всех региональных сделок было совершено в Санкт-Петербурге.

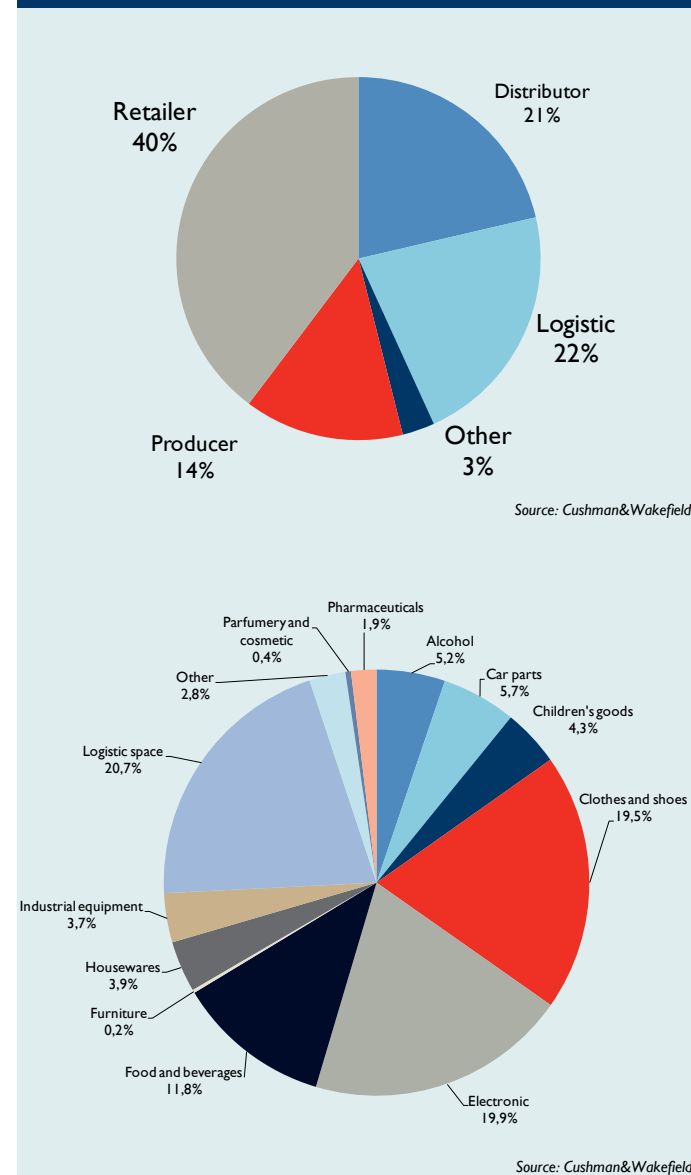
В отличие от Московского региона, наиболее активными на региональных рынках были производственные компании и дистрибуторы. Каждый из этих сегментов составляет 32% от всего объема сделок.

Средний объем сделок значительно меньше московского. Наибольшие площади арендуют дистрибуторы, средняя сделка в этом сегменте около 2 тыс. кв. м.

Значительно скромнее московских и крупные региональные сделки. Две наиболее крупные сделки, заключенные в Новосибирске и Краснодаре, составили 38 тыс. кв. м и 15 тыс. кв. соответственно.

Наибольшее количество сделок заключается на площади менее 5 тыс. кв. м

STRUCTURE OF DEMAND, MOSCOW REGION  
СТРУКТУРА СПРОСА, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН





## TRENDS

From the middle of 2011 there has been a lack of warehouse space ready for occupation, nevertheless, a heating up of the market hasn't occurred and growth in rental rates has not been observed as it occurred before the crisis of 2008. And, most likely, it won't. The development of Russian retail, which substantially defines trends in the warehouse market, exited a phase of extensive growth. Growth rates slowed down, the price of goods will drop. Logistics costs are optimizing, stocks are reducing.

Given market conditions, companies will try to rent a warehouse at the minimum rate, wait for a suitable offer from a developer and optimize the storage of goods in existing warehouses. Construction of warehouse complexes after the signing preliminary lease contracts or forward purchase agreements, is the most viable scheme for the developer, and preliminary contracts is an additional guarantee for bank.

In our opinion, despite the fact that demand in 2013 will remain at the level of 2012, and the volume of new construction will grow, the share of vacant areas and required rental rent will remain stable. Triple net rent rate will remain around US\$ 135 per sq m, and vacancy rates in class A will be circa 1%.

In the regional markets the share of the vacant areas will be reducing, rates, probably, will still grow, demand will also grow. Retail companies will develop their regional distribution networks in cities with a population of 300,000 and above more actively. Such expansion will require the development of regional distribution center network. Therefore, the situation in the regions will develop similarly to the Moscow scenario, building of new objects will start after signing preliminary lease or sale contracts. Many federal and regional developers already own land plots suitable for development and are ready to begin construction.

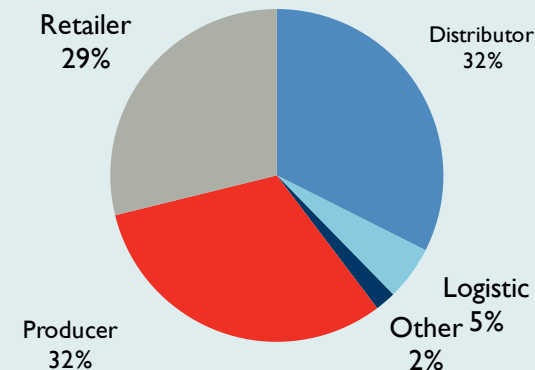
## ТЕНДЕНЦИИ

С середины 2011 наблюдается дефицит готовых к въезду складских площадей, тем не менее разогрева рынка не происходит: роста ставок, как происходило до кризиса 2008 года, не наблюдается и, скорее всего, не произойдет. Развитие российского ритейла, который в значительной степени определяет тренды на складском рынке, вышло из фазы экстенсивного роста. Темпы роста замедлились, цена товара будет стремиться к себестоимости. Оптимизируются затраты на логистику, сокращаются запасы.

В такой ситуации компании будут стараться снять склад по минимальной ставке, выжидать подходящего предложения от девелопера, оптимизировать технологию хранения товаров на существующем складе. Строительство складских комплексов после подписания предварительных договоров аренды или покупки, в условиях такого спроса, является наиболее жизнеспособной схемой для девелопера, а предварительные договоры дополнительной гарантией для банка.

По нашему мнению, не смотря на то, что спрос в 2013 году сохранится на уровне 2012 года, а объем нового строительства вырастет, доля вакантных площадей и запрашиваемые ставки аренды останутся стабильными. Чистая арендная ставка составит 135 долларов США за кв. м, доля вакантных площадей в классе А составит около 1%.

На региональных рынках доля вакантных площадей будет сокращаться, ставки, возможно, еще вырастут, спрос вырастет. Ритейл компании все активнее развивают свои региональные торговые сети в городах с населением 300 тыс. и выше. Такая экспансия потребует развития сети региональных распределительных центров. Поэтому, в регионах ситуация будет развиваться по московскому сценарию, строительство новых объектов начнется после подписания предварительных договоров аренды, появления якорного арендатора или продажи складских блоков. Тем более, что многие федеральные и региональные девелоперы уже имеют земельные участки и готовы начать строительство.

STRUCTURE OF DEMAND, REGIONS  
СТРУКТУРА СПРОСА, РЕГИОНЫ

Source: Cushman&amp;Wakefield

RENTAL RATES IN BIG RUSSIAN CITIES  
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

CITY	Avg base rental rates, USD / annum	Avg leased area, sq m
Moscow	130-140	10,000-15,000
St. Petersburg	120-130	2,000-10,000
Ekaterinburg	110-115	5,000-10,000
Nizhny 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&amp;Wakefield

## LAND

## РЫНОК ЗЕМЛИ



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

Strengthening and growth of the land market was observed early in 2012 and have been proven by the market indicators of the past four quarters.

Optimistic projections for the performance of the land market in 2013 are based on the development pipelines of the main market participants and are based on the assumption that planned development will be implemented in a stable local and global economic environment.

In the Q4 2012 no significant fluctuations of demand, supply or rental rates were observed.

During the reported period the growth of existing and emerging markets as well as demand for land plots for new development formats was observed.

Current demand reflected current and expected changes of retail, warehouse and industrial sectors.

The Moscow Region market is still leading in terms of diversity and quantity of the completed deals.

### ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ

Укрепление и рост рынка наметившиеся в начале 2012 года, подкреплялись показателями прошедших четырех кварталов. Основываясь на планах основных игроков в сфере девелопмента коммерческой недвижимости, можно оптимистично прогнозировать стабильность и рост рынка земли в 2013 при отсутствии глобальных и внутренних угроз стабильности экономики.

В IV квартале 2012 года значительных колебаний спроса, предложения и цен отмечено не было.

Наблюдался рост существующих рынков и активизация новых, спрос на участки под новые форматы.

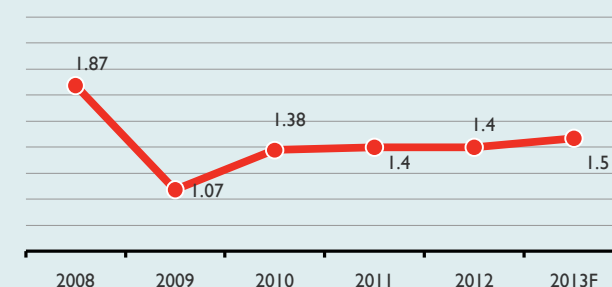
Рынок земли отображал текущие и перспективные изменения на рынках торговой недвижимости, складов и производства.

Московская область по прежнему лидирует по количеству и разнообразию сделок.

Наибольший интерес на протяжении полугода к приобретению земельных участков демонстрировали производственные компании и складские девелоперы. Данный факт соответствует объемам заявленного строительства на ближайшие 2 года в секторе складской недвижимости.

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

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



Source: Cushman & Wakefield

### 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
Yaroslavskoe 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
Kaluzhskoeshosse	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

Source: Cushman & Wakefield

The industrial sector and warehouse developers demonstrated the highest level of interest in land acquisition. This correlates with the indexes of warehouse construction volumes announced for the upcoming 2 years. In the Moscow Region, developers of retail real estate, who recently expanded the most actively, were replaced by warehouse and industrial developers.

The most attractive land was potential development land located to the south (highways M2 and M4) and north of Moscow (Dmitrovskoe highway and M10). Typical for the past year was the shift of the focus of developers to land plots located between the first and second concrete ring roads (Betonka). Demand for land plots located on the intersection of Betonka and the Federal Highway was highest.

A decentralization of demand continued in Q4 2012. Demand expanded to the borders of the Moscow Region and neighboring regions where retail developers planed to start up medium sized supermarket projects. In the frontline were the following cities, e.g. Tula, Tver, Vladimir, Yaroslavl, Elektrougli, Pavlovskiy Posad where acquisitions of the small plots of 0.3–0.5 hectares took place in the past quarter.

In the larger regional centers like Yekaterinburg, Saint-Petersburg, Yaroslavl, Nizhny-Novgorod and Kazan, demand for land plots for industrial and warehouses was stable. The demand for land plots in the special economic areas in Samara Region (Togliatti) and Tatarstan (Elabuga) increased.

Interest in development sites within the boundaries of the New Moscow grew, however no acquisitions were registered in the reported period. Among the reasons are higher asking prices per hectare than for other comparable land plots in the Moscow Region located at the same distance from MKAD and an unclear situation with the master planning of the New Moscow.

The developers of multi-storage residential projects were very enthusiastic about development sites in the New Moscow. They considered land plots from developers whom provided the complete package of the required initial permitting documentation for the site, preferring those offers which had utilities at the site boundaries.

Девелоперы сектора торговой недвижимости, за которыми сохранялось первенство по части активной экспансии, были потеснены в Московской области складскими и производственными компаниями.

Интерес к покупке участков под складской девелопмент сосредоточен, главным образом, вокруг южного (трассы М2 и М4) и северного направлений (Дмитровское и М10). Характерным для прошедшего года является смещение интересов девелоперов к участкам, расположенным между первым и вторым бетонным кольцом. Наиболее перспективны участки на пересечении федеральных трасс и бетонок.

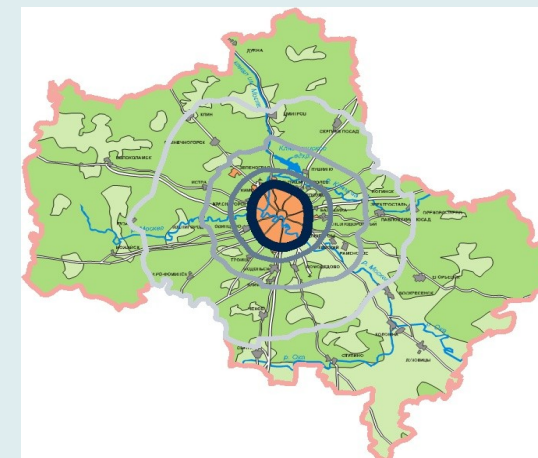
Продолжается децентрализация спроса на участки разных назначений и форматов в Московской области. Более того, интерес смещается в соседние области, где новые торговые сети планируют активно развивать сегмент небольших супермаркетов. В таких городах как Тула, Тверь, Владимир, Ярославль, Электроугли, Павловский Посад в последнем квартале проводились сделки по покупке небольших участков 0,3–0,5 га.

В крупных региональных центрах, таких как Екатеринбург, Санкт-Петербург, Ярославль, Нижний Новгород, Казань стабилен спрос на участки под строительство складских и промышленных объектов. Возрос интерес к участкам в особых экономических зонах Самарской области (Тольятти) и Татарстане (Елабуга).

Интерес к объектам в границах новой Москвы высок, однако по прежнему не переходит в стадию заключения сделок ввиду более высоких цен на фоне участков в Московской области, находящихся на аналогичном расстоянии, а также из опасений покупателей по части отсутствия нового утвержденного ген плана развития Новой Москвы.

Девелоперы МЖС (многоэтажного жилищного строительства) с большим энтузиазмом рассматривают участки в границах новой Москвы только в случае предоставления полного пакета всей необходимой исходно-разрешительной документации, а также наличии коммуникаций у границы участка.

#### PRICE FOR INDUSTRIAL LAND IN MOSCOW REGION ЦЕНЫ НА ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



DISTANCE FROM MKAD

PRICE, mn US\$ / 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

Source: Cushman & Wakefield

# MARKETBEAT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013

## MARKET INDICATORS



## APPENDIX I

## MOSCOW MAIN MARKET INDICATORS

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012			
													Q1	Q2	Q3	Q4
<b>OFFICE</b>																
Stock class A,	'000 sq m	200	230	370	500	603	742	998	1,348	1,760	2,043	2,348	2,364	2,420	2,474	2,560
Stock class B (B+ and B-)	'000 sq m	2,140	2,510	3,040	3,620	4,360	5,000	6,300	8,170	9,140	9,900	10,190	10,292	10,360	10,517	10,561
New Construction, A	'000 sq m		30	140	130	103	139	256	350	412	283	305	23	61	68	67
New Construction, B (B+ and B-)	'000 sq m		370	530	580	740	640	1,300	1,870	970	760	290	89	45	109	96
Vacancy rate class A		0.9%	1.3%	0.9%	2.3%	1.6%	3.3%	3.4%	10.6%	21.1%	19.9%	17.8%	14.6%	14.4%	16.5%	16.6%
Vacancy rate class B (B+ and B-)		0.2%	0.3%	0.2%	1.9%	4.0%	2.9%	4.2%	6.0%	11.0%	11.4%	11.1%	10.5%	9.9%	10.1%	11.4%
Take up class A,	'000 sq m	40	66	84	175	175	308	551	531	203	419	661	101	147	128	92
Take up class B (B+ and B-)	'000 sq m	235	333	553	590	823	832	994	1,243	527	864	1,270	313	512	322	289
Rental rates class A		\$460	\$480	\$500	\$540	\$600	\$710	\$930	\$1,090	\$710	\$640	\$740	\$750	\$750	\$790	\$820
Rental rates class B (B+ and B-)		\$420	\$390	\$390	\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$460	\$520	\$450	\$450	\$490
Prime capitalization rates		-	-	-	13.5%	12.5%	8.5%	7.5%	12%	13%	9%	8.5%	8.5%	8.5%	8.75%	8.75%
<b>QUALITY SHOPPING CENTERS</b>																
Total stock	'000 sq m	182	472	613	967	1,337	1,674	1,893	2,272	2,850	3,252	3,449	3,470	3,476	3,515	3,579
New construction	'000 sq m		290	141	354	370	337	219	379	578	402	197	21	6	39	86
Vacancy rate		-	-	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%	1.0%	3.0%	5.0%	2.1%	0.4%	0.6%	0.8%	0.41%	0.35%
Rental rate indicator*		\$1,400	\$1,370	\$1,545	\$1,260	\$1,600	\$1,950	\$2,600	\$3,200	\$2,300	\$2,300	\$2,425	\$2,500	\$2,500	\$2,500	\$2,500
Prime rental rate indicator **							\$3,000	\$3,125	\$3,750	\$2,500	\$2,600	\$2,700	\$3,800	\$3,800	\$3,800	\$3,800
Prime capitalization rates		-	-	-	13.5%	12.0%	9.5%	9%	12%	13%	10%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.50%
<b>WAREHOUSE AND INDUSTRIAL</b>																
Total stock, class A	'000 sq m	95	144	531	744	1,080	1,943	3,129	3,723	4,352	4,676	4,933	5,106	5,224	5,429	5,598
Total stock, class B	'000 sq m	522	580	970	1,326	1,664	1,789	1,978	2,060	2,109	2,157	2,264	2,284	2,284	2,308	2,317
New construction, class A	'000 sq m		49	387	213	336	863	1,186	594	629	324	257	172	118	205	169
New Construction, class B	'000 sq m		59	390	356	338	126	188	82	49	48	107	20	0	23	10
Vacancy rate class A		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	10.5%	8.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Vacancy rate class B		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	5.9%	6.1%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Net Absorption Class A		-	48	380	208	329	846	1,162	582	247	409	580	171	117	203	167
Net Absorption Class B		-	57	382	348	331	123	185	80	-33	40	205	20	0	23	10
Rental rates class A		\$140	\$140	\$130	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$135	\$135
Rental rates class B		\$80	\$88	\$109	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$130	\$130
Prime capitalization rates		-	-	-	16.0%	14.0%	10.5%	9.25%	13.0%	14%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%	11.0%	11.5%
<b>INVESTMENTS, MN US\$</b>																
Office		65	5	99	272	126	1,244	1,719	3,159	1,998	3,283	3,322	508	1,019	580	747
Retail		-	-	-	130	971	2,225	2,216	2,029	30	459	2,043	1,178	949	176	283
Warehouse		-	-	-	-	19	616	723	110	-	81	1,080	142	325	194	0
Other		-	-	-	90	522	475	696	501	228	172	1,102	66	705	335	232

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

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

Source: Cushman &amp; Wakefield

## APPENDIX II

## EUROPEAN OFFICE INDICATORS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>PRIME RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR</b>						
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
<b>PRIME YIELDS (EOY), %</b>						
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%
<b>STOCK (EOY), '000 SQ M</b>						
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
<b>VACANCY RATE (EOY), %</b>						
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%
<b>TAKE UP, '000 SQ M</b>						
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
<b>PRIME HIGH STREET RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR</b>						
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
<b>PRIME HIGH STREET YIELDS (EOY), %</b>						
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
<b>PRIME RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR</b>						
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
<b>PRIME YIELDS (EOY), %</b>						
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%
<b>STOCK (EOY), '000 SQ M</b>						
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
<b>VACANCY RATE (EOY), %</b>						
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%
<b>TAKE UP, '000 SQ M</b>						
Paris (Ile de France)	1,005	700	640	601	814	837
Budapest	152	229	308	280	210	327
Warsaw	260	445	556	216	451	743
Madrid	1,225	918	630	325	390	270

## APPENDIX III

## 2012 NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS IN RUSSIA

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

Source: Cushman &amp; Wakefield

## RESEARCH DEPARTMENT

## ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



**DENIS SOKOLOV**  
PARTNER  
RESEARCH DIRECTOR

[Denis.Sokolov@eur.cushwake.com](mailto:Denis.Sokolov@eur.cushwake.com)



**LADA BELAYCHUK**  
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

[Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com](mailto:Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com)



**ALEXANDER ZINKOVSKY**  
SENIOR ANALYST  
CAPITAL MARKETS

[Alexander.Zinkovskiy@eur.cushwake.com](mailto:Alexander.Zinkovskiy@eur.cushwake.com)



**TATYANA DIVINA**  
SENIOR ANALYST

[Tatyana.Divina@eur.cushwake.com](mailto:Tatyana.Divina@eur.cushwake.com)



**ALEXANDER KUNTSEVICH**  
ANALYST  
W&I, PROJECT MANAGEMENT

[Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com](mailto:Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com)



**JULIA MESCHERINA**  
ANALYST  
W&I, LAND

[Julia.Mescherina@eur.cushwake.com](mailto:Julia.Mescherina@eur.cushwake.com)

MORE INFORMATION AND CONTACTS ARE AVAILABLE ON [WWW.MARKETBEAT.RU](http://WWW.MARKETBEAT.RU)

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЕ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИИ ДОСТУПНЫ НА [WWW.MARKETBEAT.RU](http://WWW.MARKETBEAT.RU)

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

[Ellina.Krylova@eur.cushwake.com](mailto:Ellina.Krylova@eur.cushwake.com)

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

© 2013 Cushman & Wakefield. All rights reserved.



