

MARKETBEAT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

2013



TABLE OF CONTENTS

ОГЛАВЛЕНИЕ

SUMMARY	
КРАТКИЙ ОБЗОР.....	3
MACRO REVIEW	
МАКРОЭКОНОМИКА.....	5
CAPITAL MARKETS	
ИНВЕСТИЦИИ.....	7
RETAIL	
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	10
OFFICES	
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	18
HOSPITALITY	
ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	23
WAREHOUSE & INDUSTRIAL	
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	26
APPENDIX I: MOSCOW MARKET INDICATORS	
ПРИЛОЖЕНИЕ I: ИНДИКАТОРЫ РЫНКА МОСКВЫ.....	33
APPENDIX II: NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS IN RUSSIA IN 2013	
ПРИЛОЖЕНИЕ II: ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ В РОССИИ В 2012 - 2013 Г.....	32

КРАТКИЙ ОБЗОР

2013 был годом несбывшихся надежд. Практически все показатели в этом году не дотянули до ожидаемых. Еще в начале года рост ВВП планировался на уровне 4%, однако после нескольких пересмотров в течение года, мы пришли к разочаровывающим 1,5%

Потребительский рынок чувствовал себя лучше экономики в целом. Рост розничной торговли составил 4-5% в реальном исчислении.

Центробанк успешно держал инфляцию под контролем, в пределах 6,5%, однако о значительном снижении инфляции речь уже не идет. По сути это означает т.н. стагфляцию – высокую инфляцию в условиях отстающего развития.

Прогнозы на 2014 год тоже не слишком оптимистичны: рост экономики в пределах 2%, инфляции в пределах 6-7%. На потребительском рынке сложилась неопределенная ситуация. Несмотря на то, что стагнация затронула его в меньшей степени, заметны отдельные признаки охлаждения. Значительно замедлился рост потребительского кредитования. Это означает, с одной стороны, снижение риска кредитного кризиса среди населения, но с другой – потенциальное снижение оборотов ритейлеров, так как значительные средства пойдут на погашение текущих долгов и выплату высоких процентных ставок.

Несмотря на стагнацию в экономике, в 2013 г. мы увидели восходящий цикл на рынке недвижимости, связанный с особенностями девелоперского цикла в России. Именно поэтому повсеместно мы увидели рекордные объемы строительства. Динамичный потребительский рынок сформировал адекватный спрос на новые торговые и логистические объекты, однако на офисном рынке наметился явный избыток площадей: было построено вдвое больше, чем было востребовано рынком.



SUMMARY

Increase of property taxes will also force owners of vacant buildings to make concessions for attracting tenants and pay off tax payments. Weakening Ruble will also create pressure on the USD-nominated rents.

Investment market will keep its volumes at US\$7-8 bn and Moscow will remain #3 investment market in Europe.

On the positive side – after Sochi Olympic games the government may introduce stimulus package or/and make changes to the cabinet of Ministers to stimulate economy growth.

КРАТКИЙ ОБЗОР

В 2014 темпы строительства останутся высокими, так как большое количество объектов находятся в финальной стадии. В 2015-2016 ожидается циклический спад строительной активности. На офисном рынке избыток предложения будет оказывать давление на среднерыночные арендные ставки, торговая и складская недвижимость скорее всего сохранит ставки на текущих уровнях.

Фактическое увеличение налогового бремени на недвижимость также будет вынуждать владельцев пустующих зданий идти на уступки для того, чтобы привлечь арендаторов и погасить налоговые платежи. Дополнительное давление на долларовые ставки окажет прогнозируемое ослабление рубля.

Инвестиционный рынок сохранит объемы, а Москва останется третьим инвестиционным рынком Европы.

Среди инвестиционных идей можно назвать возможные перестановки в правительстве после Олимпийских игр и реализации пакета мер по стимулированию экономического роста.

MACRO REVIEW

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



2013

GDP FORECAST 2013 | ПРОГНОЗ ВВП 2013

CPI 2013 | ИНФЛЯЦИЯ 2013

INDUSTRIAL PRODUCTION 2013 | ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО 2013

FIXED INVESTMENTS 2013 | ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ 2013

UNEMPLOYMENT 2013 | УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ 2013

1.4-1.5%

7.0%

0.1% YoY

-1.4% YoY

6.0%

KEY EXPECTATIONS



REDUCTION

SUMMARY

Russian economy slowed down considerably in the second half of 2013. According to the Ministry of Economic Development forecast the GDP growth in 2013 should be about 3.4%. In the middle of the year the forecast was reviewed and dropped to 2.5% and to 1.8% later in August. In November it was obvious, that economy growth in 2013 will be not more than 1.4-1.5%. (According to Rosstat GDP growth was amounted to 1.2% from January to September 2013).

Stagnation was caused not only by a decreasing demand on energy resources and slowing-down of Eurozone economies, but also by some internal processes – the dramatic drop of industrial production growth to about zero and reduction of fixed investments from 6.6% in 2012 to 0.2% in 2013.

Retail turnover growth which stimulated economy growth in 2012, also slowed down in the second half of 2013. But nevertheless it became one of the main economy drivers from January to September 2013. Its increase was caused by significantly raised salaries of government officials and growing volume of bank loans. Mining and extraction as well as paid services sectors made a considerable input into economy in 2013.

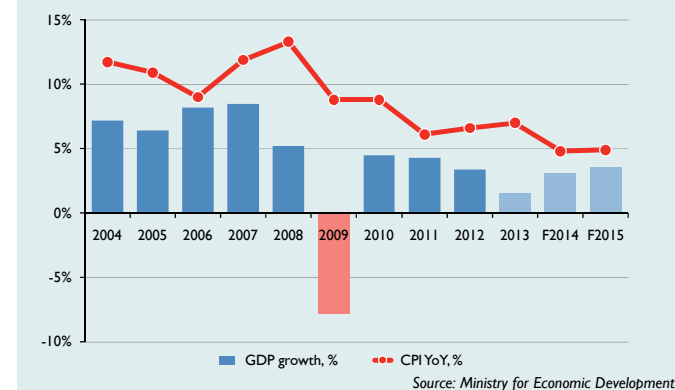
КРАТКИЙ ОБЗОР

Рост экономики в России во второй половине 2013 года значительно замедлился. По прогнозу Министерства экономического развития рост ВВП в 2013 году должен был составить 3,4%, в середине года прогноз был пересмотрен в сторону уменьшения до 2,5%, в августе до 1,8%, а в ноябре стало очевидно, что рост экономики в 2013 году не превысит 1,4-1,5%. (По данным Росстата за период с января по сентябрь 2013 года рост ВВП составил 1,2%).

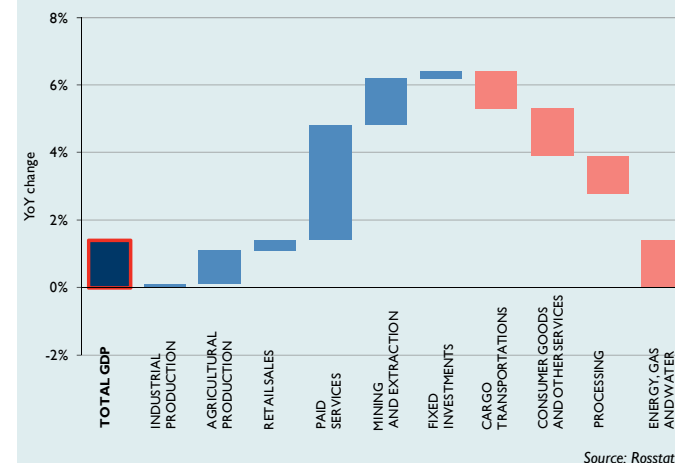
Стагнация была вызвана не только внешними факторами – снижением спроса на энергоносители и замедлением экономик стран Еврозоны, но и внутренними процессами – резким спадом индекса промышленного производства практически до 0 и снижением инвестиций в основной капитал с 6,6% в 2012 до 0,2% в 2013 году.

Оборот розничной торговли, стимулировавший рост экономики в 2012 году, к концу 2013 года также заметно замедлился, однако, стал одним из драйверов экономики за период с января по сентябрь 2013 года, выросший по причине значительного повышения зарплат бюджетникам и увеличением выдаваемых кредитов. Предсказуемо, что значительную долю ВВП в 2013

GDP AND YOY CPI IN 2013
ВВП И ИНФЛЯЦИЯ, 2013 Г.



GDP MAIN DRIVERS IN 2013
ОСНОВНЫЕ ДРАЙВЕРЫ ЭКОНОМИКИ РОССИИ В 2013 Г.



With rather high export prices for crude oil, industrial production in 2013 stacked on the level of the previous year. Investments into industrial production can help to avoid further expansion of oil and gas oriented economy. However the government is not interested in development of the industrial sector and the necessity of reforms that could stimulate the investment activity in this sphere.

году также составила добыча полезных ископаемых и сфера услуг.

При высоких ценах на нефть, промышленное производство в 2013 году осталось на уровне предыдущего года. Для ухода от сырьевой направленности российской экономики необходимо привлечение инвестиций в промышленный сектор. Однако, заинтересованности государства в развитии производственного сектора и необходимых реформ, которые могли бы стимулировать активность инвесторов в этом направлении, в настоящее время не наблюдается.

EXCHANGE RATE FORECAST, END OF 2014 ПРОГНОЗ КУРСА РУБЛЯ К ДОЛЛАРУ И ЕВРО, КОНЕЦ 2014

INVESTMENT BANK	EXCHANGE FORECAST	
	\$/RUR	€/RUR
Citi	34.5	48.4
HSBC	35.4	45.3
Morgan Stanley	35.0	43.4
UBS	36.5	45.7
Alfa bank	35.0	47.3
VTB Capital	35.0	46.2
Otkrytie Capital	32.3	45.0
Renaissance Capital	35.5	45.4
Uralsib	34.0	45.0

RUSSIA'S MACRO PERFORMANCE МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

	ROSSTAT'S ACTUAL		MINISTRY OF ECONOMIC DEVELOPMENT			URALSIB CAPITAL			RENAISSANCE CAPITAL		
	2012	2013	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
GDP, %	3.4	1.2*	1.8	2.5	2.8	1.7	2.4	3.5	1.6	3.3	-
CPI, %	6.6	7.0	6.0	6.2	4.9	6.5	4.2	4.7	6.8	5.5	-
Industrial production, %	2.6	0.1	0.7	2.2	2.3	0.4	2.3	2.6	0.0	4.2	-
Retail Trade turnover, %	5.4	3.9	4.2	3.5	4.4	3.6	3.9	4.3	6.4	6.2	-
Fixed investments, %	6.6	-1.4	2.5	3.9	5.6	0.2	4.0	5.8	-0.2	3.8	-
Disposable income, %	4.2	3.6*	3.4	3.1	3.0	3.9	4.0	4.1	-	-	-

* January-September

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

CAPITAL MARKETS

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



2013

TOTAL INVESTMENTS | ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, 2013, US\$

7.45 bn

PRIME CAPITALIZATION RATES | СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ СЕКТОРЕ

OFFICES | ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

8.5%

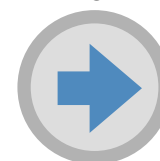
SHOPPING CENTERS | ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

9.0%

WAREHOUSES | СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

11.0%

KEY EXPECTATIONS



STABILITY

SUMMARY

Total investments into commercial real estate in 2013 made up \$7.45 billion which is similar to the volume of investments in 2012. Many transaction were in the process of finalization at the end of 2013 and they are expected to be closed in the first quarter of 2014.

Investors were interested in various segments of commercial real estate as they had been in 2012. The volume of investments into the office segment grew up by 7%, in retail segment the growth was by 2%. In warehouse segment in 2013 we saw the record increase of investment activity. In comparison with 2012 the volume of deals in warehouse and industrial segment more than doubled.

Traditionally, the deals were closed in the most developed cities if the commercial real estate is concerned. Moscow is an absolute leader by the amount of investments and remains the investment center of Russia. In 2013 about 70% of total volume of investments were attracted to Moscow.

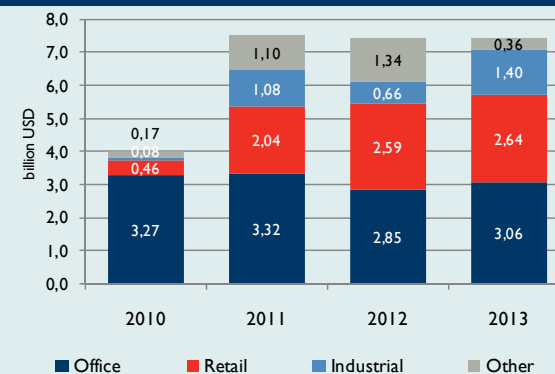
КРАТКИЙ ОБЗОР

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2013 году составил 7,45 млрд. долларов США, что соответствует показателю 2012 года. Существенная доля сделок в конце года находилась в процессе совершения и многие из них могут быть завершены в начале 2014 года.

Интересы инвесторов к тем или иным сегментам рынка на протяжении всего года были сопоставимы с 2012 годом. Объем инвестиций в офисную недвижимость вырос на 7%, в торговую недвижимость на 2%. В сегменте складской недвижимости в 2013 году мы увидели рекордный рост инвестиционной активности. По сравнению с 2012 годом объем сделок на складские комплексы увеличился более чем в 2 раза.

Традиционно, инвестиционные сделки совершались в наиболее развитых, в плане коммерческой недвижимости, городах, среди которых Москва сохраняет первенство по размеру инвестиций и продолжает оставаться основным инвестиционным центром России. В 2013 году в Москву было привлечено более 70% от совокупного объема инвестиций.

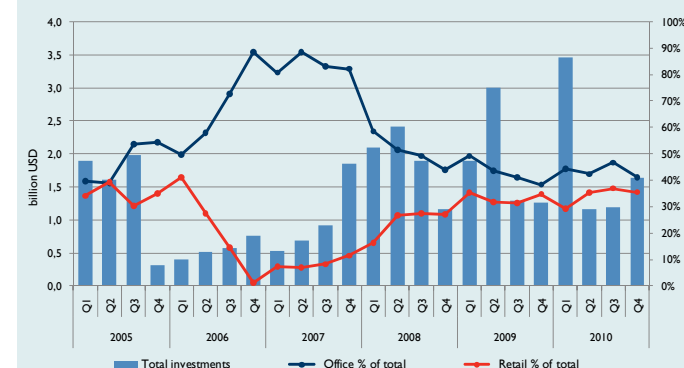
TOTAL INVESTMENTS BY SECTOR
ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ



Source: Cushman & Wakefield

INVESTMENTS YOY % CHANGE AND SHARE
OF OFFICE AND RETAIL SEGMENTS

% ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ И ДОЛИ
ОФИСНОГО И ТОРГОВОГО СЕКТОРОВ



Source: Cushman & Wakefield

MAIN DEVELOPMENTS

Office segment registered most of the deals in 2013 and its share was more than 41%. The volume of investments in offices was \$3.06 billion. The largest deal in the office segment was White Square office center sale to OI Properties company for US\$1 billion. The second largest one is Millhouse Capital investment into White Gardens business center that amounted to US\$740 million. And the third largest deal in 2013 was Nagatino i-Land deal which was bought by AFK Sistema company.

2013 was a record year by investment volumes in retail segment. Compared to the previous year the growth was about 2% and the volume amounted to US\$2.64 billion. One of the main deals on the market was the purchase of Metropolis shopping center by Morgan Stanley fund as well as the purchase of shopping and entertainment center Aura – one of the most high-quality trade centers in Novosibirsk.

Industrial and warehouse segment hit the record last year by the volume of investments. In 2013 total investments were about \$1.4 billion, doubled since 2012. The largest deals were the purchase of MLP portfolio by Bin Group that amounted to about US\$700 million and the purchase of Eurasia Logistics portfolio by IQ Property Management for about US\$500 million.

CAPITALIZATION RATES

The current yields for Prime commercial real estate projects in Moscow in 2013 were 8.5% for offices, 9.0% for retail and 11.0% for warehouse and industrial projects.

In 2014 we expect that capitalization rates for the best properties will not be corrected significantly, however, we assume the fluctuation in the range of 25-50 bps during the year.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В 2013 году в офисном сегменте совершалось наибольшее количество сделок (41%) по сравнению с другими секторами. Объем инвестиций в офисную недвижимость составил 3,06 млрд. долларов США. Среди крупнейших сделок в данном сегменте можно отметить покупку офисного комплекса «White Square», компанией OI Properties за 1 млрд. долларов. Второй крупной сделкой была покупка проекта White Gardens за 740 млн. долларов компанией Millhouse Capital. Третьей крупнейшей инвестицией на офисном рынке в 2013 году была покупка компанией АФК Система технопарка Nagatino i-Land.

2013 год стал рекордным по объему инвестиций в сегмент торговой недвижимости. В этом сегменте рост составил около 2% по сравнению с прошлым годом, а совокупный объем составил 2,64 млрд. долларов США. Основными сделками в этом сегменте была покупка ТЦ Метрополис, фондом Morgan Stanley, а также покупка одного из наиболее качественных торговых центров в Новосибирске – ТЦ Аура.

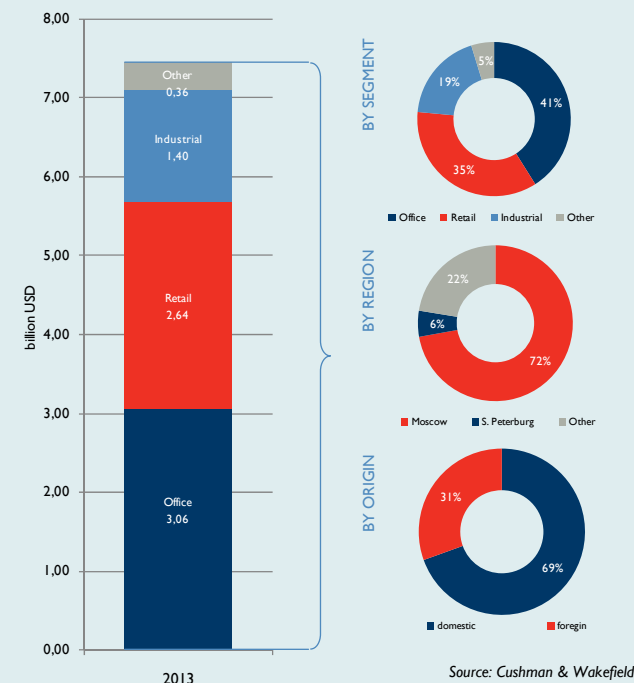
Прошедший год также стал рекордным по объему инвестиций в складскую и индустриальную недвижимость. Около 1,4 млрд. долларов США было инвестировано в этот сегмент в 2013 году, что в 2 раза больше, чем в 2012. Крупнейшими инвестиционными сделками на рынке стали, во-первых покупка портфолио Международного Логистического Партнерства, компанией Bin group (700 млн. долларов) и портфолио Eurasia Logistics компанией IQ Property Management (500 млн. долларов).

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

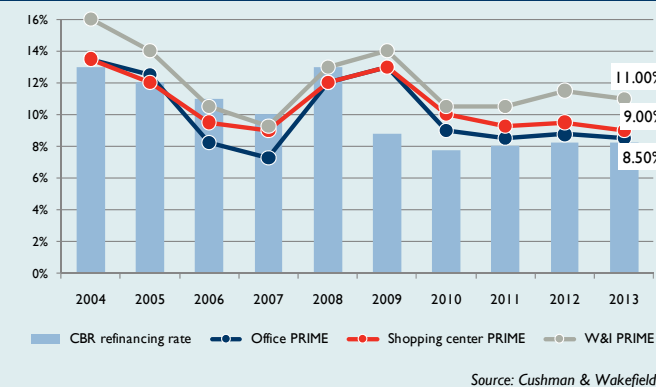
Ставки капитализации на Прайм объекты коммерческой недвижимости в Москве в 2013 году составляли 8,5% для офисов, 9,0% для торговых центров и 11,0% для складской недвижимости.

В 2014 году мы ожидаем, что ставки капитализации на лучшие объекты не подвергнутся значительным корректировкам, однако допускаем их колебание в пределах 25-50 базисных пунктов в течение года.

RUSSIAN INVESTMENT MARKET 2013 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК РОССИИ 2013

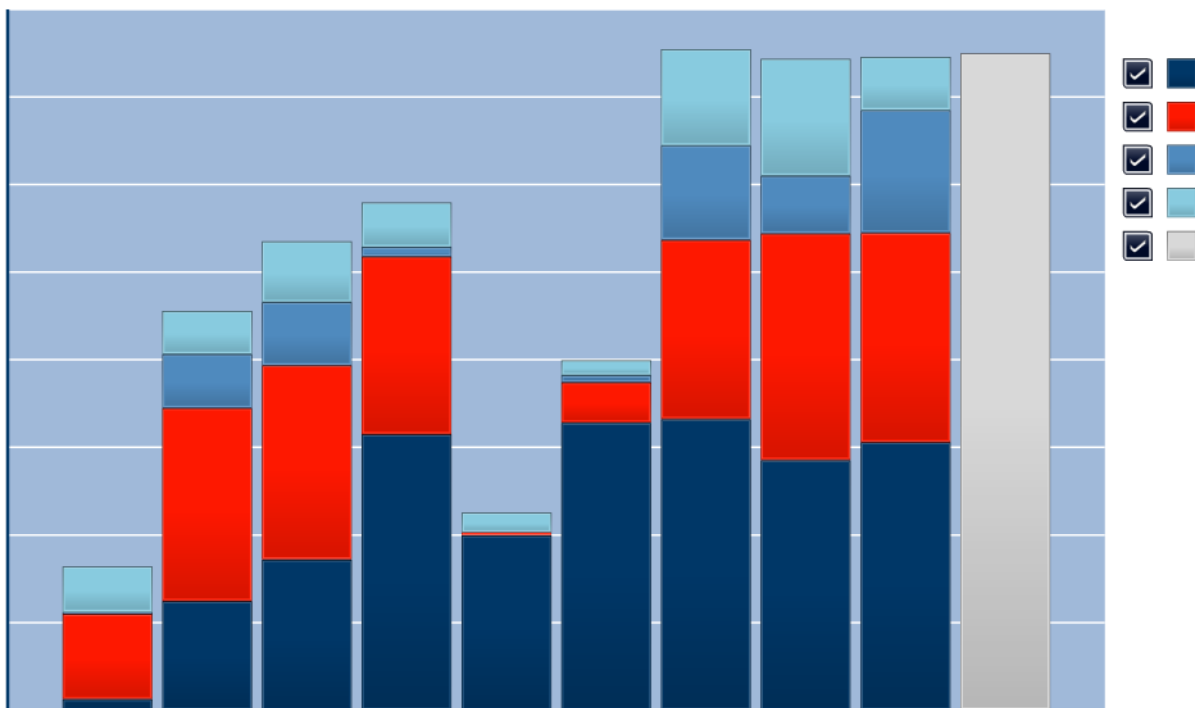


MOSCOW PRIME CAPITALIZATION RATES СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ «ПРАЙМ» В МОСКВЕ



INTERACTIVE CHARTS | ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ

RUSSIAN PROPERTY INVESTMENT MARKET | ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ



RETAIL

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



2013

VACANCY RATE | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

(Prime shopping centers, Moscow) | (действующие Прайм ТЦ, Москва)

1.1 %

PRIME RENTAL RATE INDICATOR | ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНЫХ СТАВОК

(Prime shopping center retail gallery, Moscow) | (галереи в Прайм ТЦ, Москва)

US\$ 4,000

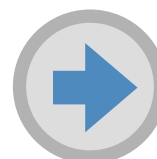
TOTAL QUALITY STOCK IN RUSSIA

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В РОССИИ

16.22 mn sq m

553 quality projects

KEY EXPECTATIONS



STABILITY

BRIEF SUMMARY

In whole the volume of new construction of retail space in Russia is high. In 2013 63 new retail complexes have been constructed and delivered in 40 Russian cities. A reduction in the construction of new quality retail premises in Moscow for 2012-2013 is going to be compensated by large-scale and expected projects in 2014. Retailers are expanding and are interested in new space both in Moscow and in Russia. Despite the growing negative consumer expectations retail turnover growth in 2013 is positive and most of retailers reported the income growth. During the 2013 rental rents remained stable, as it was in 2012.

CONSUMERS

According to Rosstat, real disposable income (income minus obligatory payments, corrected in accordance with the consumer prices index) of the Russian population in November 2013 grew up by 1.5%, comparing to November 2012. Moreover, it increased by 3.6% in January-November 2013 relatively to the same period of time last year. The average monthly salary was 30,670 rubles in August 2013 and increased by 11.6% comparing to August 2012. The retail volume in Russia in January-November increased by 3.9% comparing to the last year.

КРАТКИЙ ОБЗОР

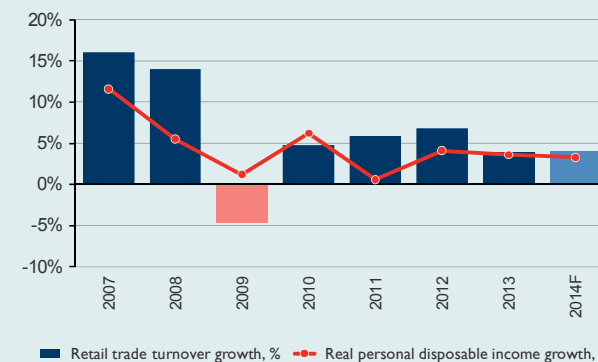
В целом по России объемы нового строительства торговых площадей находятся на высоком уровне. В 2013 г. в 40 российских городах появилось 63 новых торговых комплекса. Некоторое снижение темпов строительства в Москве в 2012-2013 гг. будет компенсировано ожидаемыми масштабными открытиями в 2014 г. Спрос со стороны ритейлеров высокий. Хотя появились некоторые указания на растущую неуверенность потребителей в будущем, однако по итогам 2013 г. уровень потребления в России продолжает оставаться на высоком уровне и оборот розничной торговли растет. В 2013 г., как и в течение 2012 г., ставки аренды были стабильны.

ПОТРЕБИТЕЛИ

Реальные располагаемые денежные доходы населения России (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Росстата, в ноябре 2013 г. выросли на 1,5% по сравнению с ноябрем 2012 г., в январе-ноябре 2013 г. выросли на 3,6% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Среднемесячная зарплата в России в августе 2013 г. составила 30 670 рублей и выросла на 11,6% по сравнению с августом 2012 года. В январе-ноябре оборот розничной торговли в России вырос на 3,9% (относительно прошлого года).

RETAIL TRADE TURNOVER AND REAL DISPOSABLE INCOME, RUSSIA, YOY

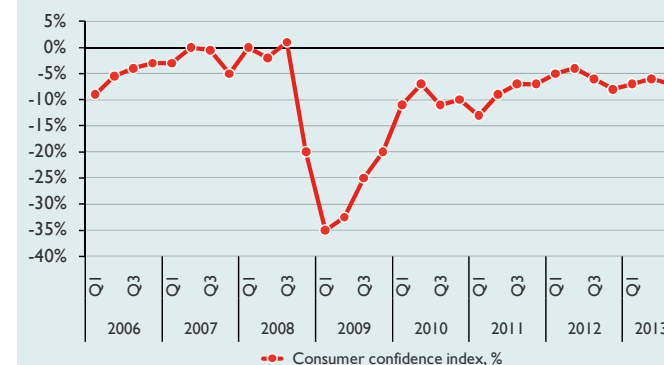
РОЗНИЧНЫЙ ТОВАРООБОРОТ И РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДОХОДЫ, РОССИЯ



Source: Rosstat

CONSUMER CONFIDENCE INDEX, %

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ОЖИДАНИЯ, %



Source: Rosstat

RETAILERS

Retailer demand has remained relatively strong in Russia. Retailers continue experimenting with new format and consumer service types.

Several brands started operating directly (Montcler, Tommy Hilfiger), others are expanding through franchising (McDonalds Starbucks, Disney Store). There were a number of monobrand flagship openings for popular in Russia brands, such as Reima, Ticcurila, Chicco, Harman, The North Face and some others.

Vacancy rates in prime shopping centres in Moscow are at extremely low levels, with occupiers now transferring interest to the high street.

Those brands already present in Russia are actively looking to expand into the regions.

РИТЕЙЛЕРЫ

Спрос на качественные торговые помещения со стороны ритейлеров высокий. Ритейлеры продолжают экспериментировать с форматами и подходами к обслуживанию покупателей.

Некоторые бренды в 2013 году начали работать напрямую (Montcler, Tommy Hilfiger), другие начали тестировать франчайзинговые схемы (МакДональдс, Старбакс, Disney Store). Были открыты монобрендовые магазины таких уже хорошо известных в России марок как Reima, Ticcurila, Chicco, Harman, The North Face и др.

В связи с дефицитом предложения в торговых центрах Москвы ритейлеры обращают все больше внимания на торговые улицы.

Продолжается активная экспансия во все регионы России.

**NEWCOMER BRANDS WITH DEVELOPMENT PLANS IN RUSSIA
НОВЫЕ ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ РИТЕЙЛЕРОВ В РОССИИ**

REGION	CITY	NEWCOMERS 2013	COMING SOON	REGION	CITY	NEWCOMERS 2013	COMING SOON
Central	Moscow	Marukame, Bata, Harman, Takko Fashion, Nautika, The North Face, Chicco, Trollbeads, Krispy Kreme, Marukame Udon, Jamie's Italian, Smoothie Factory, Jack Wolfskin	Max Brenner, Montcler, Disney Store, 7-Eleven, Wetzels Pretzel	Southern	Volgograd	Leroy Merlin	
	Balashiha	Lenta			Armavir	Lenta	
	Ivanovo	Media Markt			Sochi	Bata, Louis Vuitton	Starbucks
	Bryansk		OBI, O'Key, Media Markt		Taganrog	Lenta	
	Serpukhov	Media Markt			Krasnodar	Barker, Hamleys	Bata, Starbucks
North-	Tver	Leroy Merlin		Uralsky	Rostov-on-Don		Starbucks
	Maloyatoslavets	Lenta			Ekaterinburg	Decathlon, Nespresso, Happyton	
	Istra		Lenta		Tymen	Auchan, Familia, Henderson, Leroy Merlin	
	Yaroslavl		Lenta		Magnitogorsk	Lego	
			Media Markt		Miass		Karusel
North-	Saint-Petersburg	Quiznos, Reima	Disney Store	Sibirsky	Chelabinsk	Lego	
	Kazan	Leroy Merlin			Surgut		OBI
	Beloretsk	Gloria Jeans			Nishny Tagil		Lenta
	Nishny Novgorod	Telemax		Far East	Angarsk	Detsky Mir	
	Naberezhny Chelny		Leroy Merlin		Irkutsk	Henderson	
Privolzhsky	Orenburg	Sbarro			Krasnoyarsk	Lego	Lenta
	Penza	H&M			Novosibirsk	Karusel, Tomas Munz	Hamleys, Mamas&Pap
	Izhevsk		Lenta		Nyagan	New Yorker	
	Ylyanovsk	Lenta, Finn Flare			Novokuznetsk		O'Key
	Perm		Lenta, Joop!, O'Key		Omsk		Decathlon
Saratov			Decathlon	Far East	Tomsk	Lenta	
	Ufa	O'Key	Decathlon, Media Markt		Vladivostok		Metro Cash & Carry, PlanetaGoteprimstva (Sbarro, Yamkee, Vostochny bazar)

Source: official websites and other media

**NEW GLOBAL RETAILERS IN 2013
НОВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ В РОССИИ 2013**

Restaurants, cafes	MARUKAME UDON	Moscow, Pyatnitskaya st.	Jamie's ITALIAN	Moscow, Petrovskiy blvd.
	Expression	Moscow, Pokrovka str.	smoothie factory	Moscow, Airport Gallery
	Krispy Kreme	Moscow, Nikolskaya str.	CHITZ	St.Petersburg, Moscovsk pr. and Engelsa str.
Accessories	TROLLBEADS	Moscow, Atrium		
Homewear	H&M HOME	Moscow, AFIMall		
Clothing	TAKKO FASHION	Moscow, Zolotoy Vavilon	SILK & CASHMERE	St. Petersburg, Vladimirovskiy Passage
	NAUTICA	Moscow, Pr. Mira	HAMMERSMITH	Moscow, Rio

Source: Cushman & Wakefield

**GLOBAL RETAILERS COMING TO RUSSIA
НОВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, ПЛАНИРУЮЩИЕ НАЧАТЬ РАБОТУ В РОССИИ**

Clothing	FOREVER 21	
Footwear	BUSHMAN [®] EXPEDITION OUTFITTERS	VAGABOND
Children		
Sport		
Homewear	Crate&Barrel	
Accessories		

Source: Cushman & Wakefield

RETAIL SPACE

In Q4, the visiting rate of the retail centers was at the higher level than it used to be in the last quarters. This rate was also higher than the indicators of the last year. However, buyers share (amount of people who made a purchase compared to total number of visitors) stood still at respectively low level of 30.6%. It might indicate that consumer's activity is decreasing.

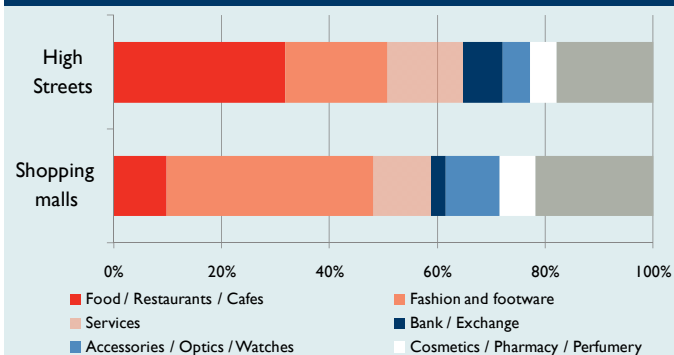
The level of vacant space in the quality retail centers is at the lowest level. During the year 2013 the quality shopping mall vacancy rate was in the range from 1.0% to 1.5%. The low availability was supported by low level of new construction in Moscow in the last years and Moscow government prohibitive policy for commercial development in Moscow.

In general, there is a lack of supply in the quality retail centers in Moscow.

* 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 public contact area. Number of successful shoppers remained stable (share of shoppers who make purchases out of all visitors of the monitored shopping centers).

** The total number of retail outlets in the observed sample is 865 (brands in shopping galleries without operators of restaurant zones and without service companies like dry cleaning, banks, etc). These retail outlets are filled with 552 unique brands.

*** Data of the following trade corridors was used to conduct the analysis: Tverskaya, Petrovka-Stoleshnikov-Kuznetsky Most, Nikolskaya, Pyatnitskaya, Pokrovka-Maroseyka. In total, these trade corridors located 710 outlets.

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

Source: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В IV квартале посещаемость* торговых центров в Москве традиционно находилась на наиболее высоком уровне, по сравнению с прошедшими кварталами. Она также была выше показателей прошлого года. Однако доля покупателей (количество людей, совершивших покупки, относительно общего количества посетителей) осталось на относительно низком уровне (30,6%). Такая динамика может говорить о появлении тенденции снижения покупательской активности.

Уровень свободных помещений в качественных торговых центрах по-прежнему находится на низком уровне. В течение 2013 года, уровень свободных помещений в качественных торговых центрах находился в диапазоне от 1% до 1,5%. Эта тенденция поддерживается низкими объемами нового строительства в Москве и политикой властей Москвы по ограничению строительства торговых центров. В целом в Москве продолжает наблюдаться дефицит предложения в качественных торговых центрах.

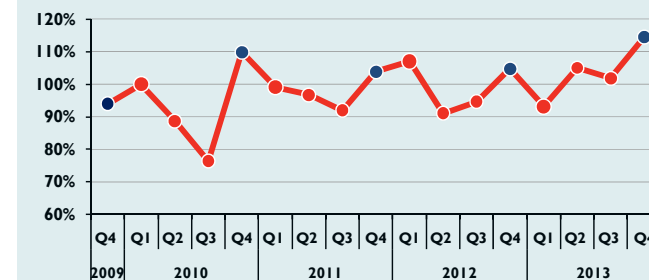
* Мониторинг проводится Cushman&Wakefield на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м. Эти торговые центры функционируют не менее одного года и обладают сформировавшейся зоной охвата. Доля покупателей — доля посетителей, выходящих из торговых центров с покупками,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

** Общее количество торговых точек в наблюдаемой выборке составляет 865 (бренды торговой галереи, без операторов ресторанной зоны и сервисных компаний: химчисток, банков и т.п.), эти торговые точки заполнены 552 уникальными торговыми марками.

*** При анализе использовались данные по торговым коридорам: Тверская, Петровка, Столешников-Кузнецкий Мост, Никольская, Пятницкая, Покровка-Маросейка. Всего в этих торговых коридорах расположено 710 торговых точек.



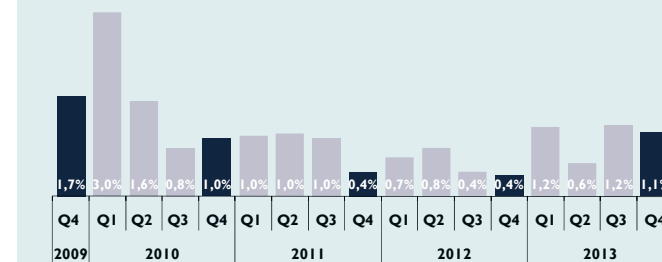
Roomer (GLA 34,100 sq m, Moscow)

FOOTFALL*
ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ*

Source: Cushman & Wakefield

ДОЛЯ «УСПЕШНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ»
“SUCCESSFUL SHOPPERS”

Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATE*
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ*

Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION: RUSSIA

90 quality retail schemes (shopping malls, outlets, retail parks) with total area of 2.8 mn sq m were planned for delivery in the beginning of 2013. By the end of the year 63 new retail centers (more than the half of the claimed volume) were delivered in Russia with a total area of more than 1.6 mn sq m. That corresponds to the established tendency: the construction volume in Russia is stable at the level of 1.4-1.8 mn sq m annually. In Q4 22 new shopping malls with total GLA 742,000 sq m have been opened outside Moscow region.

Average area of newly constructed shopping centers is decreasing, in 2013 it averaged 24,000 sq m and this is 30% lower than it was in 2011. The cities with population less than 1 mn are actively developing, in such cities 32 shopping malls have been delivered. Two largest shopping centers that appeared in the market in Q4, were also built in small cities: in Bryansk (Aero Park City, GLA 91,000 sq m) and Tyumen (Kristall, GLA 75,000 sq m).

According to developers' plans 3.2 bn sq m of new quality retail space might be delivered the next year in Russia, most likely around 60-70% will be opened.

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

Source: Cushman & Wakefield

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: РОССИЯ

В начале 2013 года к вводу в эксплуатацию планировалось 90 качественных торговых объектов (торговых центров, аутлетов, ритейл парков) общей GLA 2,8 млн кв. м. По результатам года было введено в эксплуатацию больше половины от заявленного объема (63 торговых центра с общей торговой площадью более 1,6 млн кв. м), что соответствует устоявшейся тенденции нового строительства в России за последние годы – объем ежегодного ввода новых площадей стабильно находится на уровне 1,4-1,8 млн кв. м новых торговых площадей в год. В IV квартале были открыты 22 новых торговых центра за пределами Московского региона общей торговой площадью 742 тыс. кв. м.

Средний размер новых торговых центров уменьшается: в 2013 году он составил 24 тыс. кв. м, что на 30% меньше чем в 2011 году. Активно застраиваются города с населением менее 1 млн. человек. В таких городах в 2013 году было открыто 32 торговых центра. Два крупнейших торговых центра, вышедших в IV квартале на рынок, также были построены в небольших городах: в Брянске (Aero Park City, GLA 91 тыс. кв. м) и Тюмени (торговый центр Кристалл, GLA 75 тыс. кв. м).

В 2014 году девелоперы планируют построить около 3,2 млн кв. м новых качественных площадей в торговых комплексах, скорее всего около 60%-70% из них будет реализовано.



Aero Park City, Bryansk (GLA 91,000 sq m)

NEW CONSTRUCTION 2013, RUSSIA, QUALITY RETAIL STORES
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2013 ГОДУ, РОССИЯ,
КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
MOSCOW	Projects with GLA 15,000 + sq m		
	RIO-Leninskiy	57,000	Q2
	Roomer	34,100	Q4
	Fashion House Outlet-Mall	28,760	Q2
	Otrada (phase II)	22,000	Q2
	SportEX	18,000	Q1
	Raikin Plaza	17,000	Q3
	Vnukovo Outlet Village (phase I)	16,580	Q2
	VDNKh SC	15,000	Q4
Total GLA Moscow		231,850	

THE LARGEST QUALITY PROJECTS IN RUSSIA, GLA 15,000+ sq m

LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
Volgograd	Aquarel'	92,100	Q1
Bryansk	Aero Park City	91,000	Q4
Tumen	Kristall	75,000	Q4
Ufa	Planeta	63,440	Q4
Yaroslavl	Aura	62,550	Q4
St. Petersburg	London mall	61,300	Q4
St. Petersburg	Kontinent	56,000	Q1
Belgorod	Mega Grinn	53,000	Q1
St. Petersburg	Zhemchuzhnaya Plaza	48,000	Q3
Armavir	Krasnaya Ploschad	45,000	Q4
Krasnoyarsk	Komsomall	45,000	Q4
Nizhny Novgorod	Indigo Life	39,700	Q2
Taganrog	Marmelad	38,500	Q4
St. Petersburg	Avenue	31,500	Q2
Syktvykar	June (phase II)	30,000	Q3
Magnitogorsk	Kontinent	30,000	Q4
Surgut	Agora	29,400	Q3
Ekaterinburg	Globus (phase I)	28,500	Q4
St. Petersburg	Kontinent na Zvezdnoy (phase II)	28,200	Q1
Krasnodar	Galerea Krasnodar (phase II)	26,000	Q4
Groznyi	Grand Park	25,000	Q4
Tobolsk	Zhemchuzhina Sibiri	25,000	Q4
Irkutsk	Modniy Kvartal	23,000	Q3
Korolev	Gelos	22,500	Q3
Kostroma	RIO	22,000	Q4
Kaliningrad	Europa Center (phase II)	20,700	Q2
Kursk	Evropa 2	20,400	Q2
Tumen	Voyazh	20,000	Q4
Tumen	Magellan	19,000	Q3
Tambov	Evropa	18,000	Q3
Orel	MegaGrinn (retail part)	17,500	Q1
Belgorod	City Mall Belgorodskiy (phase II)	15,000	Q2
Novosibirsk	Malinka	15,000	Q3
Sochi	Mandarin	15,000	Q3

TOTAL GLA RUSSIA (without Moscow)

1,435,513

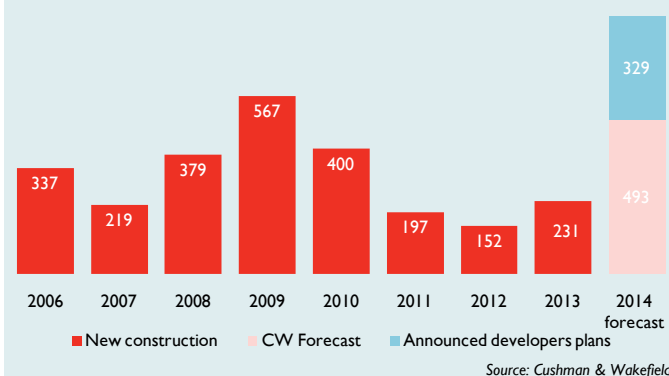
Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION: MOSCOW

Nine quality shopping centers opened in Moscow in 2013. The largest of them was Rio on Leninsky (GLA 57,000 sq m). In Q4 just several neighborhood malls opened (Izmailovsky, SC VDNH) as well as specialized furniture store Roomer.

There are 1.2 mn sq m of quality retail space which is under construction in Moscow at the moment. The largest shopping centers planned for delivery in 2014-2015: Aviapark, that is going to become the largest shopping mall in Europe (GLA 235,000 sq m), Columbus (GLA 140,000 sq m), Vegas Crocus City (GLA 95,000 sq m), River Mall (GLA 91,200 sq m), Mosaika (GLA 67,000 sq m).

Moscow region construction level was also moderate – just 4 new shopping malls with total GLA less than 100,000 sq m have been opened. Besides Moscow region excelled by two new fashion outlets, which are still rare in Russia: Fashion House Outlet-Mall (TSUM, Reserved, Samsonite, Reebok, Tom Tailor, Adidas, Kanzler) and Vnukovo Outlet Village (Adidas, Levi's, Ecco, Kanzler, Lacoste). Angry Birds Park became the unique center of attraction for young shoppers in Vnukovo Outlet Village. In 2014 Bella Vita retail park (GLA 36,000 sq m) might open in Moscow region in Pavlovsky Posad.

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: МОСКВА

Всего в течение 2013 года в Москве было открыто 9 торговых центров, крупнейшим из которых стал торговый центр Рио на Ленинском (GLA 57 тыс. кв. м). В IV квартале 2013 года в Москве было введено в эксплуатацию несколько торговых комплексов районного масштаба (Измайловский, ТЦ ВДНХ), а также специализированный мебельный центр Roomer.

На разных стадиях строительства в Москве находится около 1,2 млн кв. м торговых площадей. Крупнейшие строящиеся торговые центры, которые будут открыты в 2014-2015 годах: Авиопарк, который станет крупнейшим торговым центром Европы (GLA 235 тыс. кв. м), Columbus (GLA 140 тыс. кв. м), Vegas Crocus City (GLA 95 тыс. кв. м), River Mall (GLA 91,2 тыс. кв. м), Мозаика (GLA 67 тыс. кв. м).

В Московском регионе темпы нового строительства также были не высоки – всего же в 2013 году было открыто 4 новых проекта общей торговой площадью мене 100 000 кв. м. Также в 2013 году в Московском регионе были введены в эксплуатацию объекты нового для России формата: аутлеты Fashion House Outlet-Mall (арендаторы: ЦУМ, Reserved, Samsonite, Reebok, Tom Tailor, Adidas, Kanzler) и Vnukovo Outlet Village (Adidas, Levi's, Ecco, Kanzler, Lacoste). Интересным центром притяжения для детской аудитории в аутлете Vnukovo Outlet Village стала игровая площадка Angry Birds Park. В 2014 году в городе Павловский Посад планируется открытие ритейл-парка Bella Vita (GLA 36 тыс. кв. м).

PROJECTS, ANNOUNCED FOR DELIVERY IN 2014, RUSSIA,
QUALITY RETAIL STORESКАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К
ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2014 ГОДУ, РОССИЯ

LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
MOSCOW			
	Projects with GLA > 15,000 sq m		
	Aviapark / Hodinskoe Pole Project	235,000	Q4
	Vegas II (official: Vegas Crocus City)	94,975	Q1
	Mosaika	67,000	Q2
	Kuntsevo Plaza (Kapitoliy NEW)	58,900	Q3
	Vesna!	56,000	Q1
	Goodzone	56,000	Q1
	RIO Kievskoe highway	40,300	Q3
	Detsky Mir	34,000	Q4
	Redevelopment of Industrial zone # 56	33,000	Q4
	Vodniy (Vodniy Stadion)	32,500	Q3
	Moskvorechye	19,780	Q1
	Smolensky Passage – phase 2	16,000	Q4
	Brateevo Mall	15,000	Q2
Total GLA Moscow		822,968	
RUSSIA, GLA 40,000+ to be delivered in 2014			
Irkutsk	Fortuna City Mall	92,000	Q4
Samara	Ambar	90,000	Q1
Ekaterinburg	Greenvich (phase IV and V)	84,000	Q1
Bryansk	Sayani Park	76,000	Q1
Perm	Speshilova SC	75,000	Q2
Barnaul	Arena	75,000	Q3
Novokuznetsk	Planeta	73,000	Q4
Ekaterinburg	Sverdlovsk	70,397	Q1
Nizhnyi	Nebo	69,650	Q3
Novokuznetsk	City Mall	63,000	Q1
St. Petersburg	Evropolis	60,439	Q3
Ekaterinburg	Globus (phase II)	55,500	Q3
Novosibirsk	Galeriya Novosibirsk	52,500	Q4
Irkutsk	KomsoMall	47,700	Q2
Smolensk	Maxi	47,500	Q4
Mytishi	Krasny Kit (phase II)	47,000	Q1
Orenburg	KIT	45,966	Q2
Murmansk	Murmansk Mall (phase II)	45,000	Q3
Kursk	Renaissance Park	45,000	Q4
Ufa	Arkada	45,000	Q4
Reutov	Reutov Park	42,600	Q1
Sterlitamak	Fabri (phase II)	42,000	Q3
Saratov	June	40,600	Q3
TOTAL GLA RUSSIA (without Moscow)		2,417,166	

Source: Cushman & Wakefield

COMMERCIAL RATES IN SHOPPING MALLS

Moscow retail gallery rental rates are in the range of US\$ 500-4,000 (per sq m annually before VAT and other expenses). Throughout Q1-Q3, and the whole of 2012, rental rates were stable across all sub-sectors.

Moscow's prime retail indicator* is US\$ 4,000 per sq m per annum (before VAT and other expenses). However, a tendency towards rate increases in the best shopping centers was observed in 2013 and near future growth may be higher than 5% (our current conservative estimate).

In other cities, rental rates in shopping centers are typically 30% to 60% lower than Moscow levels.

Additionally, among other payments there are operational expenses (US\$ 150-250 per sq m annually for units smaller than 500 sq m), marketing (US\$ 10-25 per sq m annually), and others depending on the project.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

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 трех кварталов 2013 и всего прошедшего 2012 года ставки аренды в торговых центрах были стабильны. Прайм ритейл индикатор* в Москве составляет 4 000 долларов США (за кв. м в год без НДС и других платежей). Однако, в 2013 году наметилась тенденция к повышению ставок аренды в лучших торговых центрах, поэтому рост ставок на лучшие помещения может быть выше 5% (текущий консервативный прогноз).

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

Дополнительно к ставке аренды ритейлеры платят сервисные сборы: за обслуживание (150-250 долларов США за кв. м в год для помещений размером менее 500 кв. м), за маркетинг (10-25 долларов США за кв. м в год), также иногда бывают и другие дополнительные платежи.

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

СРЕДНИЕ 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

Source: Cushman & Wakefield

QUALITY RETAIL LEASE STRUCTURE

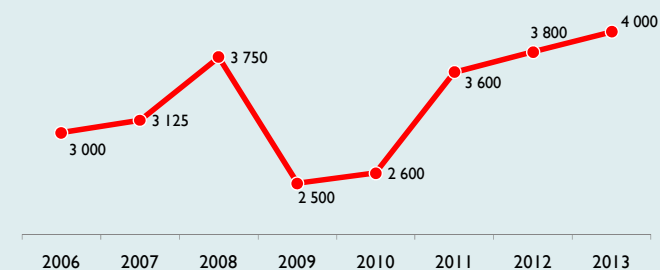
СТРУКТУРА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

ITEM	COMMENTS	КОММЕНТАРИИ
Lease Terms Срок договора	Standard lease terms for gallery tenants are between 3-5 years, break options are rare. For anchor tenants (including fashion anchors) lease terms are up to 20-25 years and break options are becoming popular.	Для арендаторов галереи типичный договор заключается на 3-5 лет, досрочное расторжение договора аренды предусматривается редко. Для якорных арендаторов (включая fashion) договоры заключаются сроком до 20-25 лет, часто с возможностью досрочного расторжения.
Rental Payment Платежи	Rents are typically payable monthly in advance. Turnover / percentage rents are increasingly seen in shopping centres. Rental rates are generally calculated in USD, Euro or commercial units are used. In less quality shopping centres rental rates are calculated in RUR.	Арендные платежи платятся ежемесячным авансом, также распространены платежи как % от оборота. Ставки аренды номинируются в долларах США, Евро или условных единицах, а также в российских рублях (чаще всего в менее качественных торговых центрах).
Rent Deposit Депозит	The rent deposit required in quality shopping centres is typically between 1-3 months rent equivalent.	В качественных торговых центрах составляет 1-3 месяца арендной платы.
Indexation Индексация	Annual indexation is typical between 3-10% or at a level of USD / EU CPI. The practice of premium / key money payments is seldom seen in Russia. Rent reviews are rare on the market.	Ежегодная индексация на уровне 3-10% или на уровне USD / EU CPI. Практика premium / key money payments в России встречается редко. Пересмотр ставок аренды происходит редко.
Service Charges Операционные платежи	Service charge is payable by tenants at either an "open book" basis or more common as a fixed cost. Utilities payments are charged on consumption. Building insurance is normally charged back to tenant via service charge.	Операционные платежи рассчитываются по "открытой книге" или (более распространено) как фиксированные платежи. Страховка здания обычно включена в операционные платежи.
Other costs	VAT 18%	НДС 18%

Source: Cushman & Wakefield

PRIME RETAIL INDICATOR*, MOSCOW

ПРАЙМ РИТЕЙЛ ИНДИКАТОР* В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ, МОСКВА



Source: Cushman & Wakefield

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

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

HIGH STREETS

The analysis of the retail space on the most passable areas in the city centre shows that the most popular categories of tenants are catering (cafe, restaurants) and fashion shops. They occupy 29% and 21% of all premises respectively.

As before, in 2013 retailers prefer central locations – Okhotny Ryad, Tverskaya, Kyznetsky Most areas.

The important trend of 2013 is to expand the Moscow pedestrian areas. The new pedestrian streets might increase the quality supply and the retailers' interest to them is strong.

The other new street retail premises are supporting retail in large office buildings, hotels and mix-use complexes. These locations are generating the predictable paying capacity and foot flow.

The establishment of obligatory paid parking in downtown might shift some tenants to the new streets with high traffic, for example, the new life could enjoy the Garden Ring.

During 2013 rental rates in the trade corridors are stable. Nevertheless there were a few expensive deals in prime streets with deal rates above average by 15-20%. There is a tendency for increasing lease terms: now agreements for the 3-5 years period become more and more widespread.

ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ

Анализ торговых помещений на наиболее проходимых торговых улицах в центре города показывает, что самыми популярными категориями арендаторов являются предприятия питания (кафе, рестораны) и магазины одежды и обуви, которые занимают 29% и 21% всех помещений на этих улицах соответственно.

В 2013 году не произошло значительных изменений в предпочтениях арендаторов: по-прежнему в центре внимания ритейлеров находятся улицы, прилегающие к Охотному Ряду, Тверской и Кузнецкому Мосту.

Значительным событием 2013 года стало открытие пешеходных улиц в центре города. Они имеют большой потенциал с точки зрения торговли, и ритейлеры проявили большой интерес к пешеходным районам.

Новым важным сегментом для стрит-ритейла становятся сопутствующие торговые помещения в крупных офисных центрах или многофункциональных комплексах, которые способны генерировать уникальный поток посетителей с предсказуемой платежеспособностью.

Введение платной парковки в центре города может привести к смещению интереса ритейлеров премиум сегмента и предприятий общественного питания к новым улицам с высоким транспортными потоками, например, к Садовому кольцу.

В течение 2013 года ставки аренды в торговых коридорах оставались стабильны. Однако, в течение года в прайм коридорах, в связи с малым объемом вакантных помещений, было также зафиксировано несколько сделок по ставкам выше средних на 15-20%. Продолжилась тенденция к увеличению сроков аренды: трехлетние договора аренды становятся все более распространенными.

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

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

Source: Cushman & Wakefield

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

HIGH STREET	USD / sq m / annum	2013 TREND
Ist Tverskaya Yamskaya	\$2,500 - \$3,000	stable
Arbat	\$2,000 - \$4,000	stable
Garden Ring	\$1,500 - \$3,000	stable
Kutuzovsky Prospekt	\$1,500 - \$3,000	stable
Kuznetsky Most	\$2,000 - \$4,000	stable
Leningradsky Prospekt	\$1,200 - \$2,200	stable
Leninsky prospect	\$1,500 - \$3,000	stable
Prospect Mira	\$1,200 - \$2,500	stable
Novy Arbat	\$1,500 - \$3,000	stable
Petrovka	\$2,500 - \$5,000	stable
Pyatnitskaya	\$1,200 - \$2,800	stable
Tverskaya	\$3,000 - \$6,000	stable
Stolesnikov per.	\$4,000 - \$6,000	stable

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

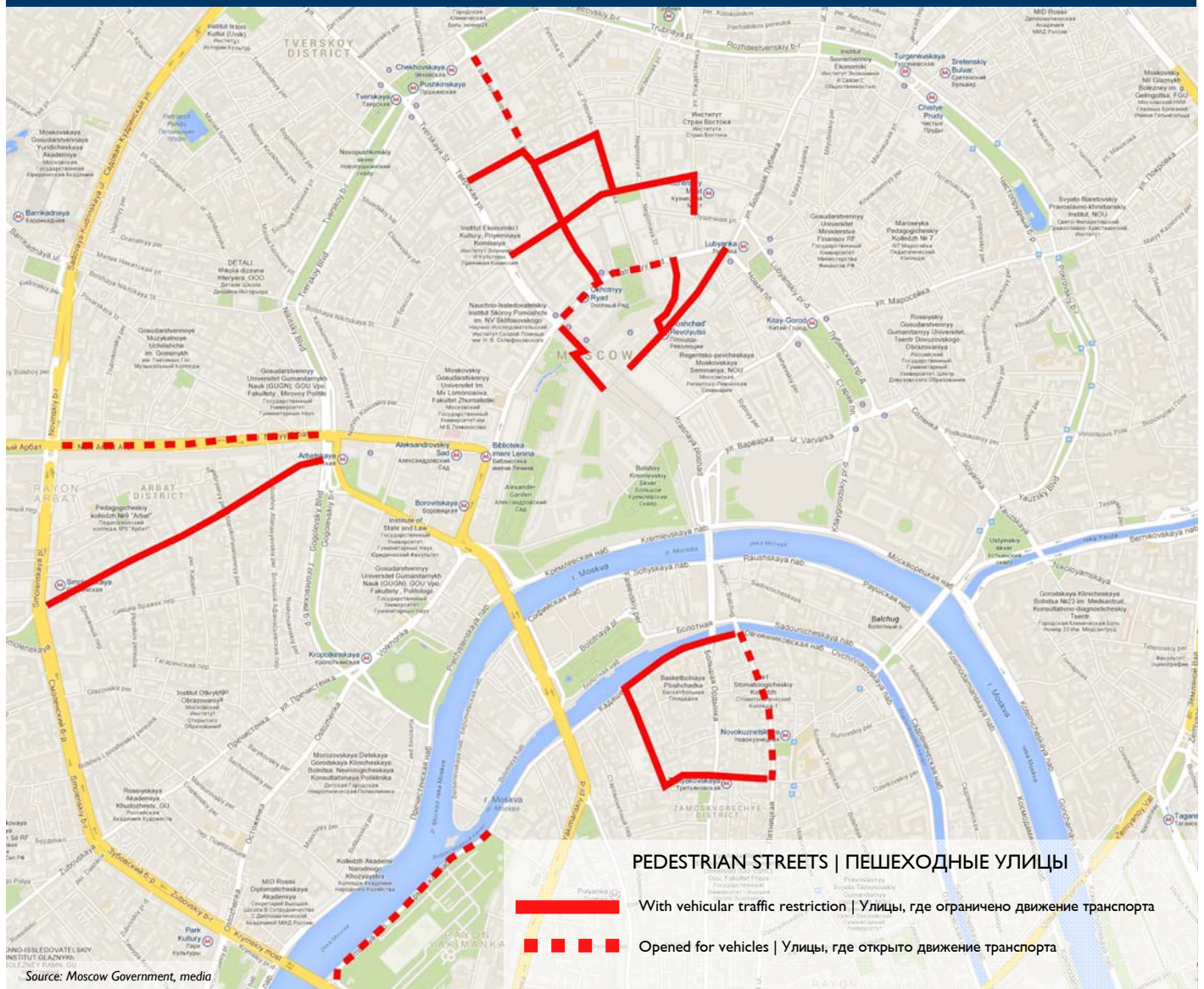
Source: Cushman & Wakefield

HIGH STREETS – PEDESTRIAN AREA

The most important event for the high streets became the development of pedestrian zones in Moscow, which is actively supported by the city government. There is a change of visitor flows (from passengers to pedestrians) on those streets, where the driving was cancelled (it concerns Bolshaya Dmitrovka street first of all). There is a huge potential for retail activity talking about pedestrian streets and retailers show great interest in developing of those areas. The expansion of pedestrian zones will significantly increase the supply of the quality retail premises in Moscow.

ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ – ПЕШЕХОДНЫЕ ЗОНЫ

Важнейшим событием для торговых улиц стала программа развития пешеходных зон в Москве, активно поддерживаемая Правительством города. На тех улицах, где уже отменили движение транспорта (в первую очередь Большая Дмитровка) происходит смена потоков посетителей (от пассажиров к пешеходам). Пешеходные улицы имеют огромный потенциал с точки зрения торговли и уже сейчас ритейлеры проявляют большой интерес к пешеходным районам. Расширение пешеходных районов значительно увеличит предложение качественных торговых помещений на улицах в Москве.

**HIGH STREETS — PEDESTRIAN AREA
ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ — ПЕШЕХОДНЫЕ ЗОНЫ**

OFFICE MARKET

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



2013

TOTAL STOCK MOSCOW | ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ

13.85 mn sq m

VACANCY RATE | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

11.93%

2013 AVERAGE RENTAL RATE, CLASS A | СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА 2013, КЛАСС А

US\$ 870

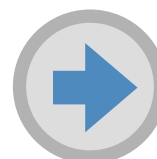
2013 DEMAND (TAKE-UP) | ОБЪЕМ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ 2013

1.58 mn sq m

2013 NEW CONSTRUCTION | НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО 2013

891,952 sq m

KEY EXPECTATIONS



STABILITY

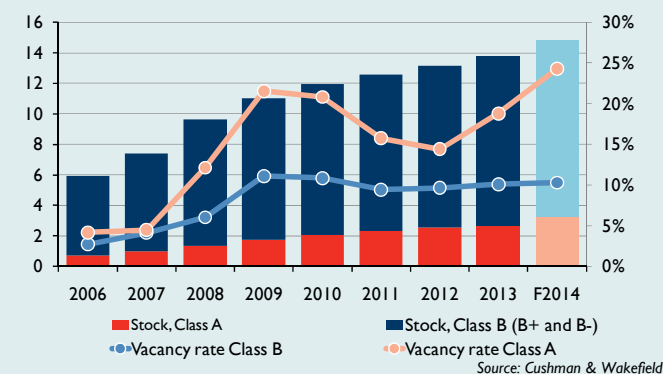
OVERVIEW

- The volume of supply steadily increases, with slowing tenant activity.
- 1.58 mn sq m of office space were bought and leased in 2013, which is by 18.5% lower than the same indicator in 2012 – 1.94 mn sq m.
- The new construction was strongly located outside historical center – in 2013 more than 49.2% of new construction was built outside the Third Transport Ring.
- This year the level of absorption was rather good (around 680,000 sq m), but in 2013 new supply continue exceeding absorption. This tendency creates the prerequisites for over abundant supply.
- At the beginning of 2013 the market witnessed the growth of rental rates, which was compensated by inverse dynamic at the end of the year. As a result the average annual rental rate increased on 7-12% depending on building, its location and class.

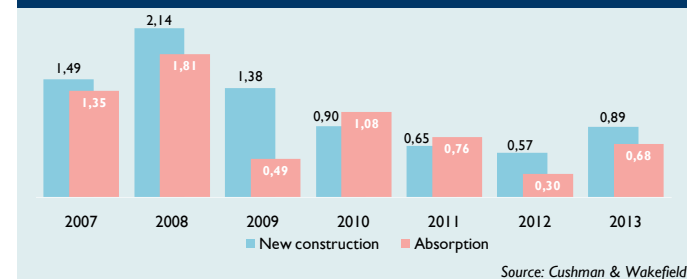
ОБЗОР РЫНКА

- Объем предложения растет, но динамика активности на рынке офисной недвижимости демонстрирует замедление.
- По итогам 2013 года было арендовано и куплено 1,58 млн кв. м офисных площадей, что на 18,5% меньше аналогичного показателя прошлого года (1,94 млн кв. м).
- Строительная активность тяготеет к окраинам – в 2013 году за пределами Третьего Транспортного кольца было построено 49,2% всех новых качественных офисов.
- Уровень поглощения относительно высокий (680 000 кв.м) однако увеличившийся в 2013 году объем нового предложения качественных офисов превышает объем поглощения. Такая тенденция создает предпосылки для формирования избыточного предложения.
- В начале 2013 года наблюдался рост средней ставки аренды, который был частично компенсирован обратной динамикой конце года. Таким образом, среднегодовая ставка аренды выросла в на 7-12% в зависимости от класса помещения и расположения.

MOSCOW OFFICE MARKET INDICATORS ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА МОСКВЫ



ABSORPTION* AND NEW CONSTRUCTION, CLASSES A AND B (MN SQ M) ПОГЛОЩЕНИЕ* И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, КЛАССЫ А И Б (МЛН КВ. М)



* Net absorption—represents the change in the occupied stock within a market during the period.
Calculation: $X - Y = \text{Net Absorption}$
 $X = \text{Current stock} - \text{current vacancy}$
 $Y = \text{Previous stock (same quarter, previous year)} - \text{previous vacancy (same quarter, previous year)}$

* Поглощение — показывает изменение занятого арендаторами офисного пространства в течение периода.
Рассчитывается как: $X - Y = \text{Net Absorption}$
 $X = (\text{Общее количество существующих офисных площадей} - \text{свободные помещения}) \text{ в конце периода}$
 $Y = (\text{Общее количество существующих площадей в начале периода} - \text{свободные помещения}) \text{ в начале периода}$

SUPPLY

By the end of 2013, Moscow had 13.85 mn sq m of quality office space. Throughout the year new construction of about 892,000 sq m were put into service. 49 business centers were delivered to the market, among them are Mercury City Tower, business complex White Gardens, 9 Acres, Park Pobedy, Lotte business center, Newton Plaza etc.

Only 25% of new quality office space fit Class A requirement, most office space is classified as Class B. About half of new deliveries is located in suburbs (outside Third Transport Ring).

Altogether there are 1.44 mn sq m of available office premises in 464 existing buildings and 1.8 mn sq m is on the market in buildings under construction.

Class B vacancy rate was rather stable during last 6 years, since 2011 it increased by less than 1pp. In Class A vacancy rate increased from 16.4% (December 2012) to 21.2% (end of December 2013), and the average is 18.9%. The tendency of increase in vacancy rates in Moscow will be prolonged in 2014.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

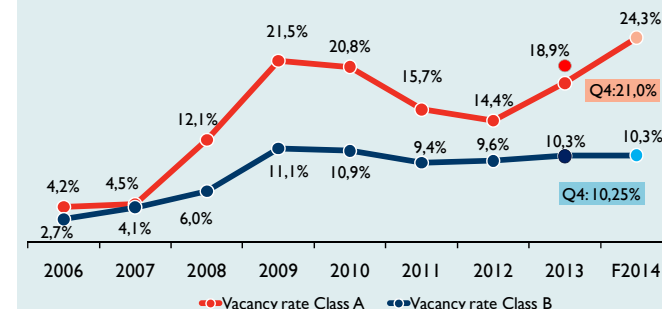
По состоянию на конец 2013 года в Москве насчитывалось 13,85 млн кв. м качественных офисов. В течение года было введено в эксплуатацию около 892 тыс. кв. м качественных офисов. Было введено 49 офисных объектов, таких как Меркурий Сити Тауэр, бизнес комплекс Белые Сады, 9 Акрсов, Парк Победы, Лотте бизнес центр, Ньютон Плаза и др. Всего лишь четверть всех новых офисных площадей соответствует классу А, большая часть помещений соответствует требованиям класса В. Около половины всех новых площадей находятся за пределами ТТК.

Всего в Москве предлагается в аренду или на продажу 1,45 млн. кв. м в 464 существующих и 1,8 млн кв. м в строящихся зданиях.

Уровень свободных помещений в классе В относительно стабилен в течение последних 6 лет – с 2011 года он вырос менее чем на 1 пп. В классе А в 2013 году уровень свободных помещений увеличился с 16,4% (декабрь 2012) до 21,2% (конец декабря 2013) и составил в среднем за год 18,9%. Тенденция к росту уровня недоиспользования помещений продолжится и в 2014 году.

VACANCY RATES (%)

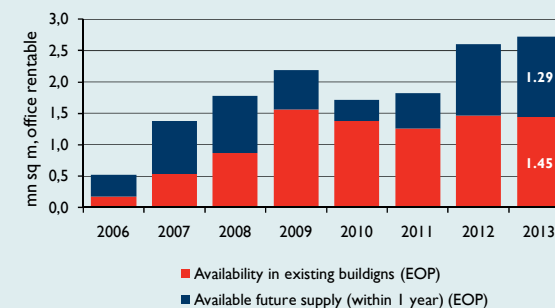
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%)



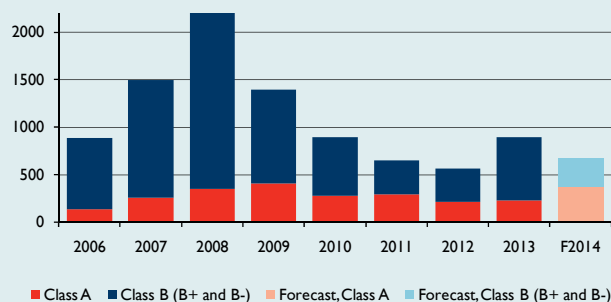
Source: Cushman & Wakefield

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

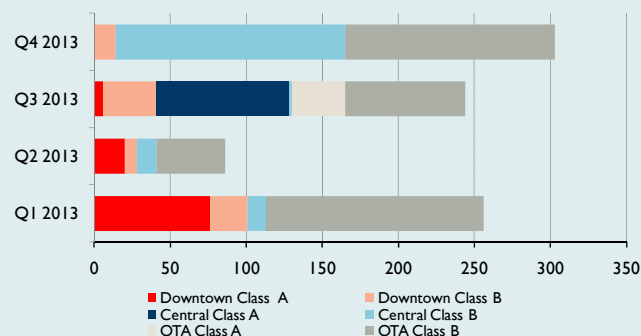
ПРЕДЛОЖЕНИЕ В СУЩЕСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ЗДАНИЯХ* (МЛН КВ. М, НА КОНЕЦ 2013 ГОДА), КЛАССЫ А И В



Source: Cushman & Wakefield

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

Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION (THOUSANDS OF SQ M), Q1-Q4 2013
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ТЫС. КВ. М), I-IV КВ. 2013

Source: Cushman & Wakefield

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

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

DEMAND

The total volume of office deals decreased practically on 20% and amounts 1.58 mn sq m. Most of occupiers prefer to stay in their offices and to prolong their leasing contracts, discussing with landlords more profitable conditions.

Tenants continue to be interested primarily in existing buildings, the proportion of pre-lease agreements* in 2013 was less than 2.3% of the total leased space.

* Pre-lease deal — the deal for a space to be delivered after 60 days or more of the deal date

RENTAL RATES

In Class A, the average asking rental rate is \$870. In Class B, the average asking rental rate was stable at \$530. Rental rates for prime office space is at the level of \$1,200 per year per sq m (VAT and operational expenses excluded).

The second year in a row rental rates for offices of different classes grow adjusting to inflation and show little grow. At the end of 2012 and the beginning of 2013 market players were expecting positive dynamics as the result average rental rates saw 15% growth, but in the second half they were adjusted in all classes and regions, as a result the rental rates increase on 7-12% depending on the class of the building and location. In the centre of Moscow (inside the Garden Ring, Novoslobodskiy district) and in Moscow-City average Class A rents grew most of all. Average class B+ rental rate grew most of all at the suburbs of Moscow.

According to Cushman & Wakefield forecast average rates won't change the next year or will be corrected downward.

СПРОС

Общий оборот помещений (общий объем сделок аренды и продажи) снизился почти на 20%, составив 1,58 млн. кв. м. Многие компании в настоящее время предпочитают продлять текущие договоры аренды, согласовывая с собственниками выгодные условия аренды.

Арендаторы продолжают интересоваться, главным образом, введенными в эксплуатацию зданиями — в 2013 году доля договоров предварительной аренды* составила менее 2,3% от всех арендованных площадей.

* Договор предварительной аренды — сделка аренды помещения, которое будет готово к въезду или отделке через 60 дней или более

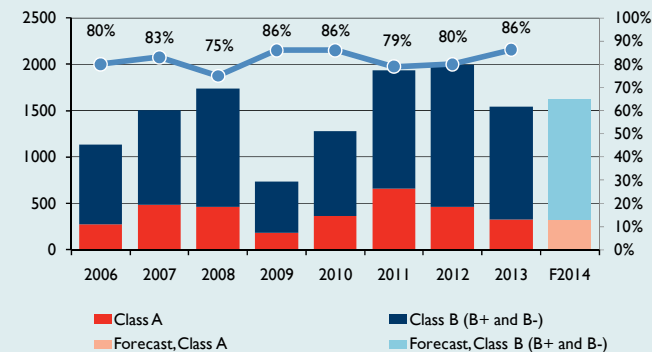
СТАВКИ АРЕНДЫ

В классе А средняя запрашиваемая годовая арендная ставка составляет 870 долларов США. В классе В средняя ставка аренды стабильна на уровне 530 долларов США. Ставки аренды для Прайм офисов продолжают находиться на уровне 1 200 долларов США за кв. м в год (без НДС и операционных расходов).

Уже второй год подряд средние ставки аренды на офисные помещения в разных классах индексируются в соответствии с инфляцией и не демонстрируют существенного роста. В конце 2012 — в первом полугодии 2013 года наблюдался рост ожиданий, сопровождавшийся скачком средней ставки на 15%. Однако, во втором полугодии произошла коррекция средних ставок во всех классах и районах. В результате рост средних ставок составил 7-12% в зависимости от класса и расположения. Максимальный рост ставок в классе А отмечался в центре города (в районах внутри Садового кольца, в Новослободском районе) и в районе Москва-Сити. В классе В+ выше среднего выросли ставки на помещения на окраинах города. Мы ожидаем, что в 2014 году ставки аренды либо сохраняют свои текущие значения, либо будут откорректированы в сторону понижения.

TAKE-UP (MN SQ M)

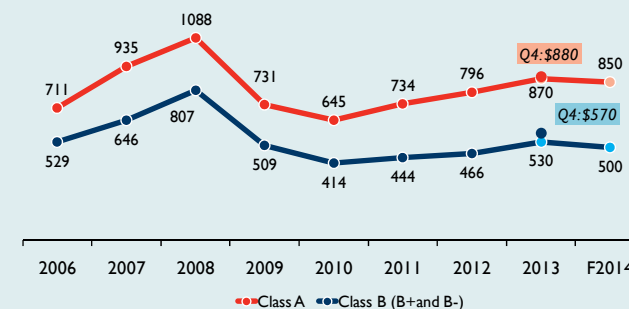
АРЕНДОВАННЫЕ И КУПЛЕННЫЕ ПЛОЩАДИ (МЛН КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield

AVERAGE RENTAL RATES* (US\$)

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* (ДОЛЛАРЫ США)



Source: Cushman & Wakefield

* Average rental rate is a weighted average rental rate of asking rents of deals closed within the period, US\$ / sq m / annum / triple net

* Средняя ставка аренды является взвешенным средним от запрашиваемых ставок по сделкам, совершенным в течение рассматриваемого периода, доллары США за кв. м в год без НДС и операционных расходов

FORECAST

In 2014 the total volume of delivered quality offices will be decreased. We suppose that the main reasons will be a tax reform, reconsideration of the financial plans by developers and continuous cost savings in occupiers' policy. 600,000 sq m or even less will be delivered next year.

Talking about tenants' behavior there would be no rise in the prelease activity, with tenants pursuing wait-and-see policy and stay in their offices on the same conditions. Increased tax take on landlords on the one part and interest of tenants to keep their real estate budgets on the same level demand new contract relationships that will block the activity on the new deals and transactions at the beginning of the year. At the second half of 2014 the experts expect market revival.

ПРОГНОЗ

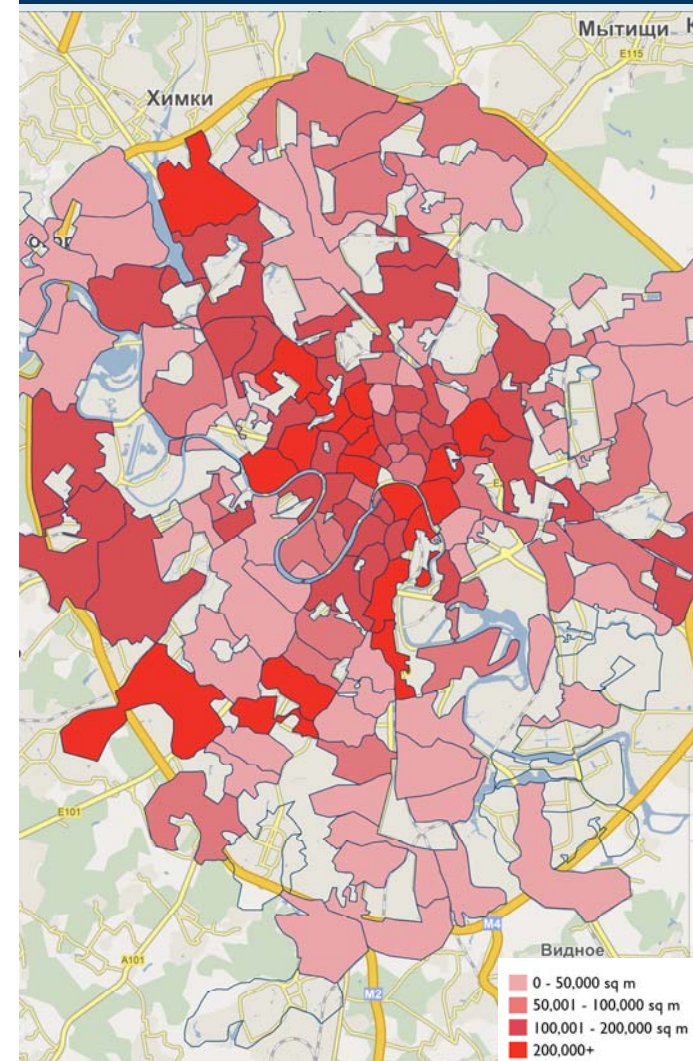
В 2014 году объемы ввода в эксплуатацию новых качественных офисных помещений снизятся. Основными причинами станут изменения в налоговом законодательстве и необходимость пересмотра финансовых планов застройщиков, а также продолжающаяся жесткая политика экономии у арендаторов. В эксплуатацию будет введено не более 600 000 кв. м офисов, а возможно даже меньше.

Скорее всего, мы не увидим в ближайшее время увеличения доли предварительных договоров аренды, компании по-прежнему будут занимать выжидательную позицию, оставаться в своем офисном здании на прежних условиях. Увеличившаяся налоговая нагрузка на арендодателей с одной стороны, и стремление арендаторов сохранить бюджеты на недвижимость на прежнем уровне, требуют выработки новых договорных взаимоотношений, которые будут тормозить активность по заключению новых сделок в начале года. Во втором полугодии 2014 года возможно оживление спроса.

LEASE TERMS IN QUALITY BUSINESS CENTERS
УСЛОВИЯ АРЕНДЫ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

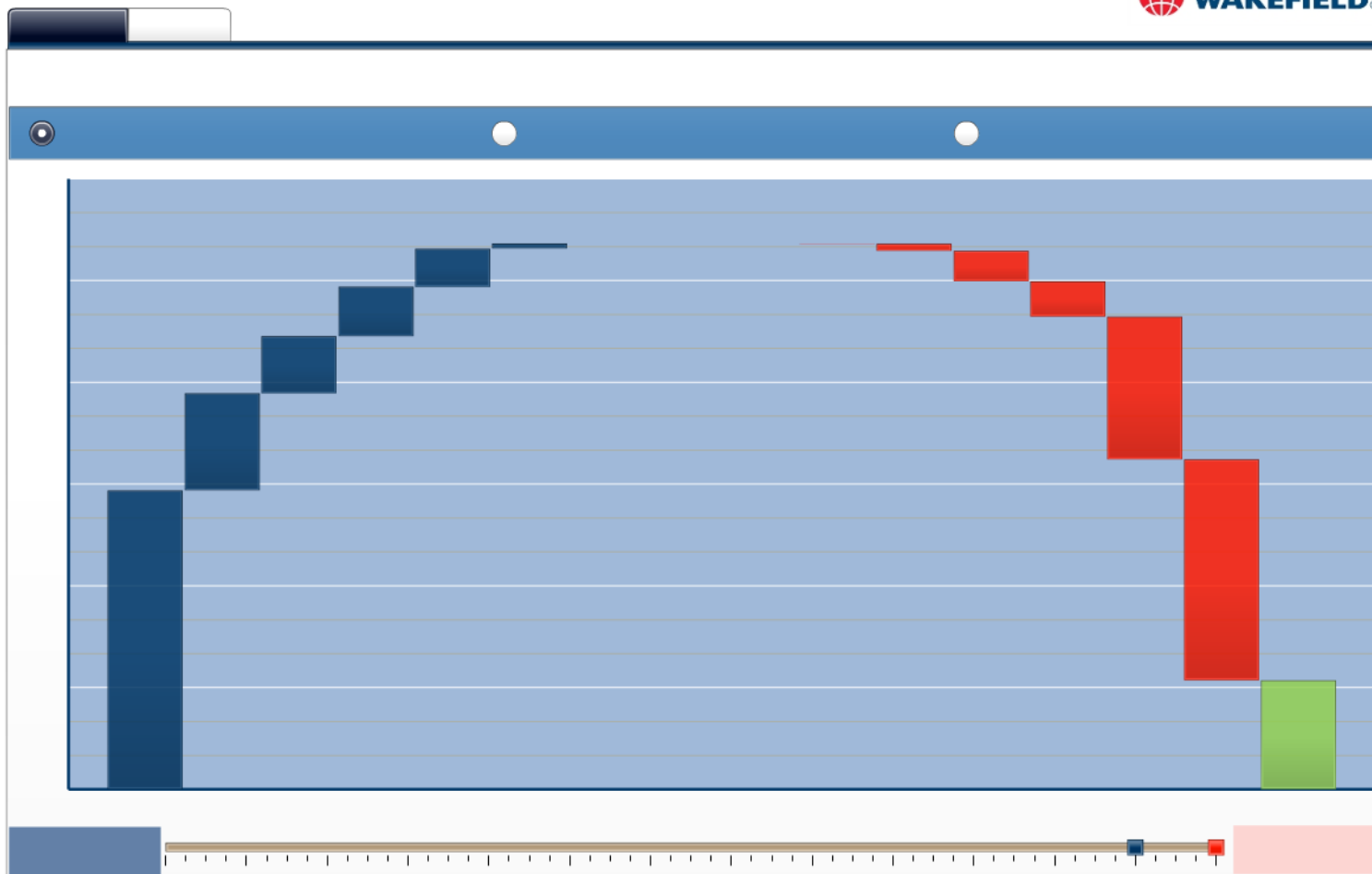
PAYMENT TERMS АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ	QUALITY OFFICES	КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСЫ
Rent Payment/ Валюта по договору аренды	RUR, USD or Euros (rarely used) per sq.m/yr. For currency exchange landlords use either Central Bank of Russia's official rate or set their own rate or fix the dollar corridor e.g. 25-40 RUB/USD.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

Source: Cushman & Wakefield

OFFICE SUPPLY BY METRO AREAS (CLASS A, B+ AND B-) 2013
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОФИСОВ ПО МЕТРО-ТЕРРИТОРИЯМ
(КЛАСС А, Б+ И Б-, 2013)

Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW OFFICE NET ABSORPTION | ЧИСТАЯ АБСОРБЦИЯ



HOSPITALITY & TOURISM

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



2013

SUPPLY

According to the Department of Hospitality and Tourism the cumulative number of rooms in the Moscow hotel market at the end of 2013 is estimated at more than 47,000 rooms (excluding hostel and mini-hotel rooms) with the proportion of high-quality supply at about 32% or 15,400 rooms.

The increase in high-quality segment by the end of 2013 totaled 1,004 rooms, resulting from the commissioning of 5 hotels in different price categories (find in the list Hotel market supply 2013-2014).

Beside in 2013 one new airport hotel was opened (Moscow Sheremetyevo Airport Hotel) and one hotel (Sky Point), located in the same zone, was extended.

At 2014 an opening of 11 new hotels of different price categories with total stock of 3,451 rooms is expected. It will increase a cumulative supply in quality hotels market by 22%. The most significant increase in supply is expected in Midscale-Economy segment (+21%, however the new rooms in this segment refers to the Holiday Inn Crocus City (about 1,000 rooms). Excluding this hotel the growth will be not more than 6%. The other actively growing segment is Upper-Upscale (+11%).

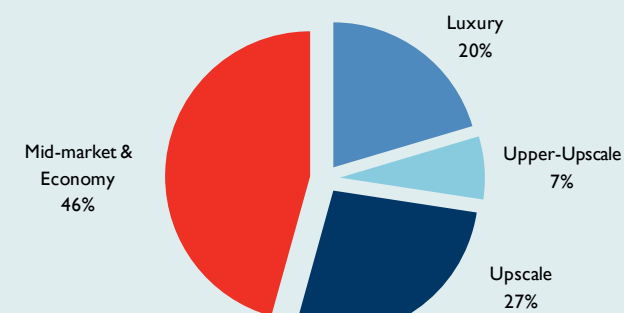
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По оценке департамента гостиничного бизнеса и туризма совокупный объем номерного фонда в Москве на конец 2013 года насчитывает более 47 тыс. номеров (не включая номера в хостелах и мини-отелях), из них доля качественного предложения составляет порядка 32% общего предложения или 15,4 тыс. номеров. Новое предложение за 2013 год в сегменте качественных гостиниц составило 1 004 номера, и было сформировано за счет ввода в эксплуатацию пяти гостиниц разной ценовой категории (см. таблицу Новое предложение, Москва, 2013-2014).

Кроме того в 2013 году открылся один приаэропортовый отель – Moscow Sheremetyevo Airport Hotel и были добавлены номера в гостинице, расположенной в той же зоне – Sky Point.

В 2014 году ожидается открытие 11 гостиниц разных ценовых категорий с общим номерным фондом 3 451 единиц, что увеличит совокупное предложение на рынке качественных гостиниц на 22%. Наиболее значительное увеличение предложения ожидается в сегменте Midscale-Economy (+21%, однако основной объем нового предложения в этом сегменте придется на Holiday Inn Crocus City (порядка 1000 номеров). Без учета этого отеля увеличение составит не более 6%). Другой активно развивающийся сегмент – Upper-Upscale (+11%).

QUALITY MOSCOW HOTEL MARKET, 2013 СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННЫХ ГОСТИНИЦ МОСКВЫ, 2013



Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

HOTEL MARKET SUPPLY, MOSCOW, 2013-2014 НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, МОСКВА, 2013-2014

2013 NAME	CLASS	ROOMS
1 Kempinsky Nikolskaya	Luxury	221
2 Novotel Moscow-City	Midscale	360
3 Mercure Moscow center Bakhrushina	Midscale	149
4 Ibis Moscow Center Bakhrushina	Economy	190
5 Adagio Moscow Bakhrushina	Economy	94
6 Sheraton Moscow Sheremetyevo Airport Hotel	Upscale	342
7 Sky Point	Economy	225
2014 NAME	CLASS	ROOMS
1 Four seasons Hotel Moscow	Luxury	180
2 Marriott Novy Arbat	Upper-Upscale	234
3 Hotel on Tverskaya 16/2	Upper-Upscale	110
4 DoubleTree by Hilton Hotel Moscow - Leningradsky River	Upscale	270
5 Doubletree by Hilton Moscow Vnukovo Airport	Upscale	432
6 Radisson Blu Sheremetyevo Airport	Upscale	379
7 Radisson Arena Hotel Moscow	Upscale	363
8 Mercure Moscow Baumanskaya	Midscale	44
9 Hampton by Hilton Moscow Strogino	Midscale	214
10 Holiday Inn Crocus City	Midscale	1025
11 Ibis Oktyabrskoye Pole	Economy	200

Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

QUALITY HOTEL MARKET TRADING

Average daily rate in 2013 estimated to \$185, which is 2.6% lower than in 2012.

This negative dynamic is mostly pronounced in the Midscale-Economy segment, which has the highest sensitivity to the price factor (-6%), but also all other hotel market segments didn't achieve the positive dynamic: their price drop was about -1.5% – -2.0% as year result. The prices started its decrease in September-October – traditionally high booking season for the corporate segment. That was fixed in the general economic activity decrease in the country, and also amid the new high quality supply of almost 800 rooms. Price decrease was stimulated by the ruble weakening, which has a confirmation in the analysis of Russian national currency pricing dynamic. By this indicator there was growth in all Moscow quality hotel supply segments, although the ADR change rate was not high – almost on the statistical error level.

Moscow hotels offer a wide range of prices by segment: the most expensive - Luxury with ADR to the end of 2013 about \$380, it is twice time (105%) higher than the average for the Moscow quality market.

There is an impressive gap between Luxury hotel prices and prices for the Upper-Upscale segment: average daily rate for Upper-Upscale is about \$235 and only 27% higher than the average for the Moscow quality market.

Prices in Upscale segment compared with average Moscow market ADR, at \$189.5.

Midscale market segment is working lower than average market on 47% and has an ADR of \$99 (2013 year result).

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КАЧЕСТВЕННЫХ ГОСТИНИЦ

Средняя цена за номер (ADR) в 2013 года составила \$185, что на 2,6% ниже уровня 2012 года.

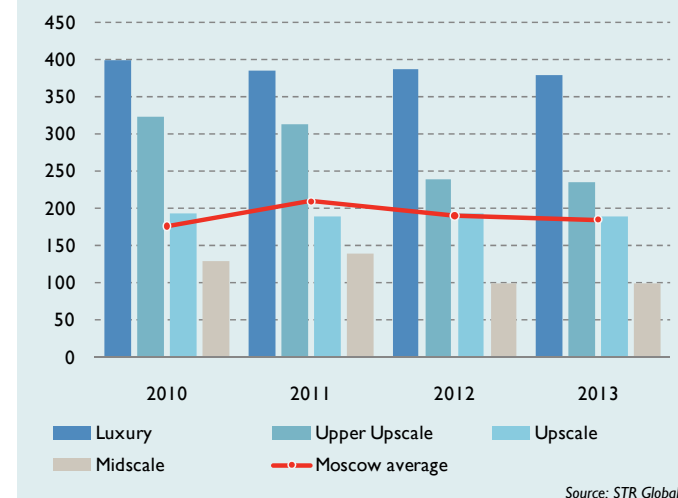
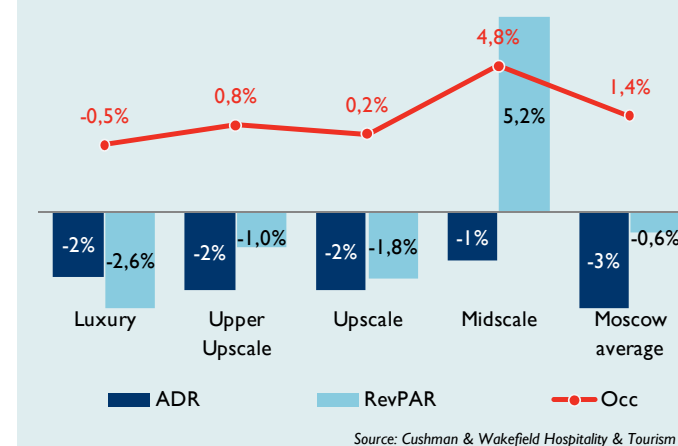
Отрицательная динамика максимально выражена в самом чувствительном к ценовому фактору сегменте Midscale-Economy (-6%), но и в остальных сегментах гостиничного рынка не удалось достичь положительной динамики: спад составил порядка -1,5% – -2% за год. Цены начали снижаться в сентябре-октябре месяце – традиционно высоком сезоне бронирования номеров в корпоративном сегменте, что фиксировалось как на общем спаде экономической активности в стране, так и на фоне выхода на рынок почти 800 единиц качественного номерного фонда. Снижение цен было простимулировано ослаблением рубля, что находит подтверждение в анализе динамики цен в российской национальной валюте. По этому показателю фиксировался рост по всем сегментам качественного предложения гостиничного рынка Москвы, хотя темпы изменений ADR были невысокими, практически на уровне статистической погрешности.

Московские гостиницы предлагают широкий разброс цен по сегментам: наиболее дорогие – гостиницы категории Luxury, чей ADR по итогам 2013 года составил \$380. Это более чем в 2 раза (на 105%) выше среднего показателя по рынку качественных гостиниц.

Ценовой разрыв отелей класса люкс со следующим за ним сегментом внушитель: средняя цена за номер в гостиницах категории Upper-Upscale уже только на 27% превысила средний показатель по рынку и составила \$235.

Стоимость номера в гостиницах категории Upscale сравнима со средним по рынку значением и составляет \$189,5.

Цены за номер в гостиницах класса Midscale ниже среднерыночных на 47% соответственно и составляют \$99 за номер (данные за 2013г.).

AVERAGE DAILY RATES US DOLLAR (ADR), 2010-2013
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА НОМЕР, ДОЛЛ. США (ADR), 2010-2013QUALITY HOTEL MARKET 2013 TRADING CHANGE TO 2012
ИЗМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАБОТЫ КАЧЕСТВЕННЫХ ГОСТИНИЦ МОСКВЫ В 2013 Г. ОТНОСИТЕЛЬНО 2012 Г.

DEMAND

The average annual occupancy of quality hotels in Moscow in 2013 was about 68.8%, which is 1.4 percentage points higher than in last year.

In general, as results of 2013 the Moscow quality hotel market have shown a slow growth in demand comparing to the last year in almost all segments (reduced occupancy in Luxury segment by 0.5 pp can be seen as an insignificant adjustment). Demand growth is stimulated by the growing stream of domestic and international visitors staying overnight in Moscow, and the stagnation of prices for accommodation, which we mentioned in the 3Q results. The last point indicates the continuing period of uncertainty in the market.

TRENDS IN REVENUE

Average revenue per available room (RevPAR) in 2013 decreased by 0.6% to \$127 versus \$128 in 2012. Such decrease is pronounced in all market price segments excluding Midscale, which has been taking the maximum advantage from the price decrease.

We believe that the tendency to stabilize the RevPAR with the flexible price policy, which is sensible to demand change, will continue in the near future. Hotels, opened in 2013, as well as planned to the opening in the 2014, will have a more pronounced effect in 2014 on the general market situation, and despite the expecting demand increase by the accommodation of "transit" Winter Olympics guests (Q1 2014), RevPAR of the market unlikely to surpass its current estimations and will vary from slightly negative to low positive values at the beginning and end of the year.

СПРОС

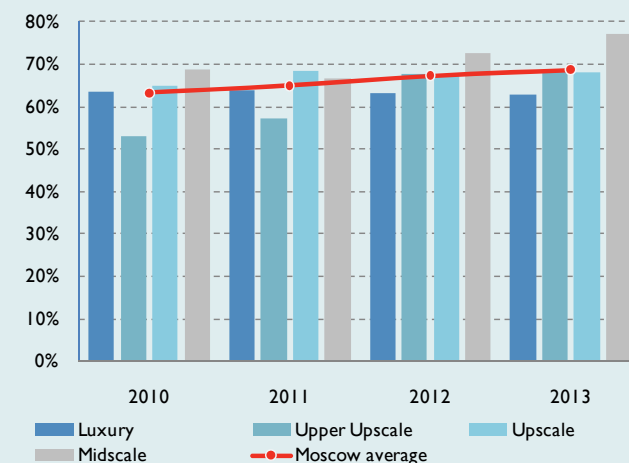
Средняя годовая загрузка качественных гостиниц Москвы в 2013 году составила 68,8%, что на 1,4 пп. выше данного показателя за прошлый год.

В целом, по итогам 2013 года рынок качественных гостиниц показывает небольшой рост спроса по сравнению с прошлым годом практически по всем сегментам (снижение загрузки в сегменте Luxury на 0.5 пп может рассматриваться как незначительная корректировка). Рост спроса простимулирован как ростом потока ночующих посетителей в Москву, так и стагнацией цен на размещение, что мы отмечали и по итогам 3 квартала. Последнее обстоятельство говорит о продолжающемся периоде неопределенности на рынке.

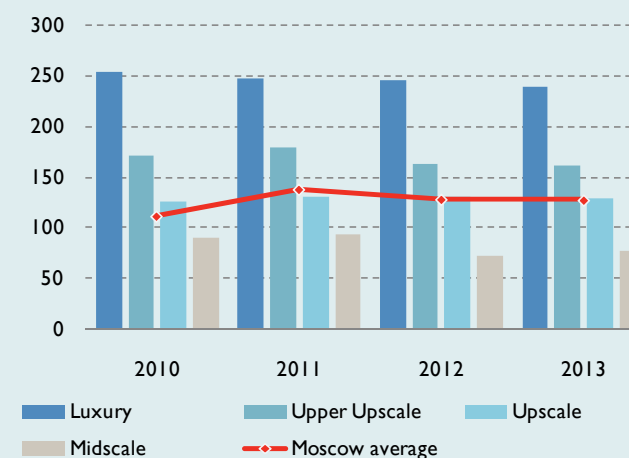
ТРЕНДЫ

Среднее значение дохода на номер (RevPAR) за 2013 года снизилось на 0,6% и составило \$127 против \$128 в 2012 году. Данное снижение наблюдается во всех сегментах рынка, за исключением Midscale, где удалось максимально удачно воспользоваться снижением цен.

Мы полагаем, что тенденции к стабилизации среднерыночной доходности на номер за счет гибкой ценовой политики, чутко реагирующей на изменения спроса, сохранится и на ближайшую перспективу. В 2014 году объекты, как вышедшие на рынок в 2013 году, так и планируемые к выходу в 2014 году, окажут более выраженное воздействие на общерыночную ситуацию, и, несмотря на планируемое увеличение спроса за счет размещения «транзитных» гостей Зимней Олимпиады в Сочи (1 кв. 2014 г.), показатели RevPAR по рынку в целом вряд ли существенно превзойдут фиксируемую сегодня планку и будут колебаться от слабо отрицательных до слабopоложительных значений в начале и конце года.

MOSCOW HOTEL MARKET OCCUPANCY 2013
ЗАГРУЗКА ГОСТИНИЦ МОСКВЫ, 2013

Source: STR Global

MOSCOW HOTEL MARKET REVPAR 2010-2013
ДОХОД НА НОМЕР В ГОСТИНИЦАХ МОСКВЫ, 2010-2013

Source: STR Global

WAREHOUSE & INDUSTRIAL

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



2013

NEW SUPPLY MOSCOW 2013 | НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, МОСКВА, 2013

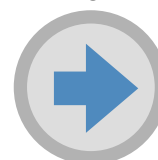
850,000 sq m

AVERAGE RENTAL RATE FOR CLASS A | АРЕНДНЫЕ СТАВКИ КЛАСС А

US\$ 135 / sq m

VACANCY RATE FOR CLASS A | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А 1.5%

KEY EXPECTATIONS



STABILITY

SUMMARY 2013

Moscow region

- 850,000 sq m of quality warehouse space were put into operation.
- The volume of leased and purchased warehouse space amounted to 1.3 mn sq m.
- Average rental rates at year-end over \$135 per sq m per year in Class A without VAT, operating expenses and utility costs.
- The sale price is \$1200 – \$1300 per sq m in standard class A buildings in built-to-suit deals.
- The vacancy rate in Class A warehouse sector is 1.5%.

Russia except Moscow region

- New construction in the regions was more than 310,000 sq m.
- The volume of leased and purchased warehouse space amounted to 410,000 sq m.
- Rental rates have increased, the vacancy rate is going down.

ИТОГИ 2013 ГОДА

Московский регион

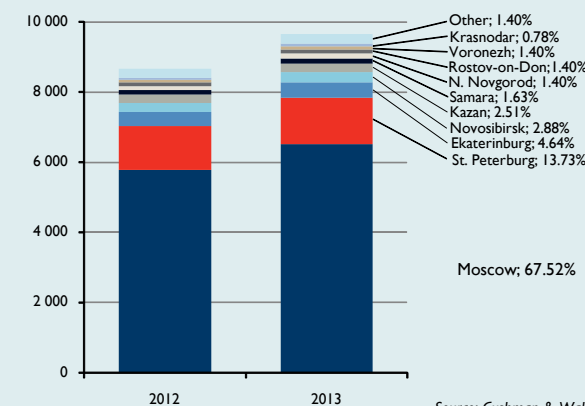
- Введено в эксплуатацию – 850 тыс. кв. м качественных складских площадей.
- Объем арендованных и купленных складских площадей – более 1,3 млн. кв. м.
- Средние ставки аренды в классе А на конец года – \$135 за кв. м в год, без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
- Средняя цена продажи \$1200 – \$1300 за кв. м в типовых проектах класса А в сделках формата строительства под заказчика.
- Доля вакантных площадей в складах класса А – 1,5%.

Россия за исключением Московского региона

- Введено в эксплуатацию – более 310 тыс. кв. м.
- Объем арендованных и купленных складских площадей более 410 тыс. кв. м.
- Ставки аренды выросли, наблюдается тенденция сокращения доли вакантных площадей.

EXISTIG STOCK CLASS A (1,000 SQ M)

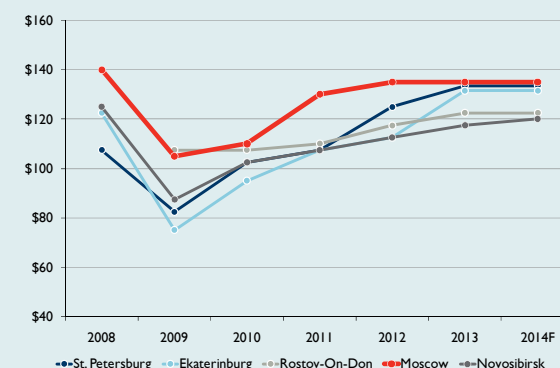
СУЩЕСТВУЮЩИЕ СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КЛАСС А, ТЫС. КВ. М



Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES IN MAJOR RUSSIAN CITIES CLASS A

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, КЛАСС А, \$ / КВ. М / ГОД



Source: Cushman & Wakefield

SUPPLY

Moscow region

In 2013 offer increased by 850,000 sq m, which is 16% higher than in 2012. It is a new record since 2008. 196,000 sq m were delivered in Q4 2013.

Only 70% of the warehouse space announced by developers has been built in 2013. There is a lack of ready-to-move warehouse space in the market. The vacancy rate in Class A warehouses over the past year remained unchanged at 1.5%.

Developers are announcing more than 1.8 million sq m of warehouse spaces for delivery in 2014, but according to our estimations about 1.2 million sq m will be delivered. Majority of the new supply is concentrated in the north and north-west of Moscow region.

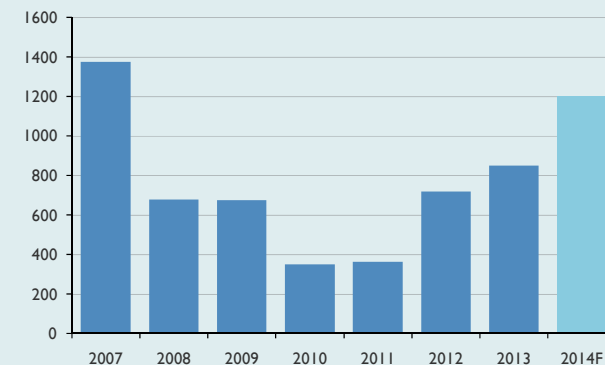
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Московский регион

В 2013 году предложение выросло по сравнению с 2012 годом на 16% и составило 850 тыс. кв. м. Это новый рекорд рынка с 2008 года. За IV кв. 2013 года было построено 196 тыс. кв. м.

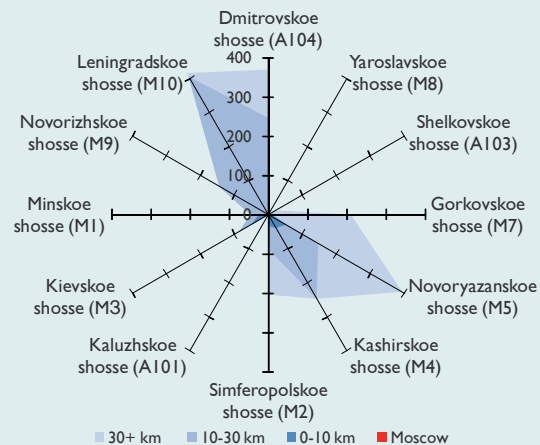
Только 70% от заявленных девелоперами площадей было введено в эксплуатацию. На рынке сохраняется дефицит готовых к въезду складских площадей. Доля вакантных площадей в объектах класса А составляет 1,5%.

В 2014 году по заявлениям девелоперов планируется строительство более чем 1,8 млн. кв. м складских площадей, но, по нашим оценкам, реализовано будет не более 1,2 млн. кв. м. Более половины нового предложения сконцентрировано на севере и северо-западе Московской области.

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

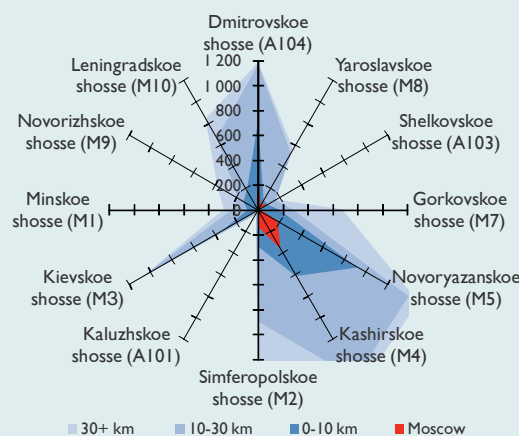
Source: Cushman & Wakefield

GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION OF QUALITY DEVELOPMENT PIPELINE FOR 2014 IN THE MOSCOW REGION ('000 SQ M)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ В 2014
СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,
ТЫС. КВ. М

Source: Cushman & Wakefield

GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION OF QUALITY WAREHOUSE SPACE IN THE MOSCOW REGION ('000 SQ M)

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

Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW NEW CONSTRUCTION, 2013
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, МОСКВА, 2013 Г.

PROJECT	LOCATION	TOTAL AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
PNK-Chekhov II logistic park	Simferopolskoe shosse, 50 km from MKAD	168,57	Q2, Q4
Logopark Sever	Rogachevskoye shosse, 30 km from MKAD	110,23	Q3
PNK-Vnukovo industrial park	Kievskoye shosse, 20 km from MKAD	105,68	Q1
Tekhnopark Bykovo	Novoryazanskoye shosse, 19 km from MKAD	61,55	Q1
South Gate industrial park	Kashirskoye shosse, 30 km from MKAD	52,00	Q2, Q4
Klimovsk logistic park	Simferopolskoe shosse, 21 km from MKAD	47,72	Q3
Noginsk logistic park	Gorkovskoye shosse 39 km from MKAD	36,29	Q3
Leshkovo	Novorizhskoye shosse, 20 km from MKAD	27,20	Q3

Source: Cushman & Wakefield

For the last 3 years the deals were concluded by preliminary agreements, but strong demand on the market have changed this trend. We forecast an increase in the share of speculative development in 2014.

Russia (except Moscow region)

Over the past 2013 the construction volume decreased in Russian regions, except the Moscow region, that represents a 5% reduction compared to 2012 and amounted to more than 310 sq m of the new quality warehouse space. More than 110,000 sq m (40% of the volume) were delivered in the St. Petersburg. 25% of the new construction total volume were built in the Krasnodar territory. New space was put in the market in Novosibirsk, Samara, and Yekaterinburg.

According to preliminary estimates, the volume of new construction in 2014 will increase by 1.5 times. Leader of the new construction will still be St. Petersburg, where more than 30% of the total offer in the regions will be developed.

DEMAND

Moscow region

The yearly take up volume is growing every year. In 2013 the take up volume in Moscow region amounted to more than 1.3 mn sq m, which is an absolute record on the market.

Активный спрос на рынке изменил господствовавшую последние 3 года тенденцию на рынке – начинать строительство после заключения предварительных договоров аренды или продажи. Мы наблюдаем увеличение доли спекулятивного строительства в 2014 году.

Россия (за исключением Московского региона)

За 2013 год в Российских регионах за исключением Московской области объем строительства снизился на 5% по сравнению с 2012 годом и составил более 310 тыс. кв. м новых качественных складских площадей. 40% этого объема (110 тыс. кв. м) было построено в Санкт-Петербурге. 25% от общего объема нового строительства приходится на Краснодарский край. Введены в эксплуатацию новые складские площади в Новосибирске, Самаре, Екатеринбурге.

В 2014 году мы ожидаем рост объемов нового строительства в регионах в 1,5 раза. Лидером по новому строительству по-прежнему будет Санкт-Петербург, где планируется выход более 30% от суммарного предложения в регионах.

СПРОС

Московский регион

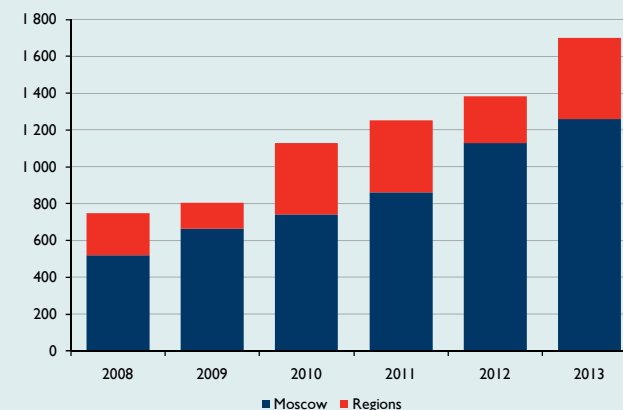
Продолжается тенденция роста ежегодного объема поглощения. За 2013 в Московском регионе было продано и сдано в аренду 1,3 млн. кв. м, что является абсолютным рекордом на рынке.

NEW CONSTRUCTION RUSSIA EXCEPT MOSCOW REGION, 2013 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РОССИЯ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 2013

REGION	PROJECT	TOTAL AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
Novosibirsk	Tolmachevo industrial park	45,30	Q1
Krasnodar	Logocentr Kuban	38,40	Q1
St. Petersburg	Osinovaya roscha	37,62	Q1, Q3
Krasnodar	a2logistic Krasnodar	36,00	Q2
St. Petersburg	St. Petersburg Terminal Complex	34,20	Q3

Source: Cushman & Wakefield

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



Source: Cushman & Wakefield

In 2013, the deals share on the warehouse sale to the end users increased and amounted to 37% of total absorption.

About 30% of the total absorption was driven by retail segment companies. The average deal size in this sector decreased by 15% to the level of 17,000 sq m.

The share of producers in total take up has increased from 14% in 2012 to 25% in 2013. An increase is caused by a double growth of the transactions size, but the number of transactions has decreased. In the distribution and logistics segment the number of transactions went down by 50% while increasing the average transaction size by 20-30%. In general, in 2013 the average deal size in the market increased by almost 40% from 13,000 to 18,000 sq m.

Russia (except Moscow region)

In 2013, the space take up reached 410,000 sq m, a 62% increase compared to 2012. This is a record take up level since 2008, but unlike Moscow region, there is no steady growth in volume of transactions in the regional markets, and from the beginning of 2012 and till the mid 2013 the absorption decrease observed.

Absorption increase in 2013 was mostly driven by retailers and logistics companies, but unlike Moscow region we observed increase in both the number of transactions and the average size of the transaction.

Market share of retail companies has increased from 29% to 59%, the number of transactions by 63%, average transaction size by 70%.

The share of freehold acquisition deals reached 34% of the total take up volume.

The leaders in space take is St. Petersburg (39%), Novosibirsk (28%) and Rostov-on-Don (11%) regions.

В 2013 году доля сделок по продаже складских площадей конечным пользователям выросла и составила 37% от общего объема поглощения.

Порядка 30% от общего объема поглощения обеспечили компании сегмента розничной торговли. Средний размер сделки у представителей данного сектора сократился на 15% и составил 17 тыс. кв. м.

В 2013 году существенно выросла доля производственных компаний: с 14% в 2012 году до 25%. Такое увеличение произошло за счет двукратного увеличения размера сделки, при этом количество сделок снизилось. В сегменте дистрибуции и логистики также наблюдалось снижение количества сделок на 50%, при увеличении размера сделки на 20-30%. В целом по рынку, средний размер сделки в 2013 году вырос на 40% – с 13 до 18 тыс. кв. м.

Россия (за исключением Московского региона)

В 2013 году объем поглощения составил более 410 тыс. кв. м, что на 62% больше показателей 2012 года. Это рекордный показатель поглощения с 2008 года, но в отличие от Московского региона, на этом рынке не наблюдается устойчивого роста объема сделок, а с начала 2012 года до середины 2013 года наблюдалось сокращение поглощения.

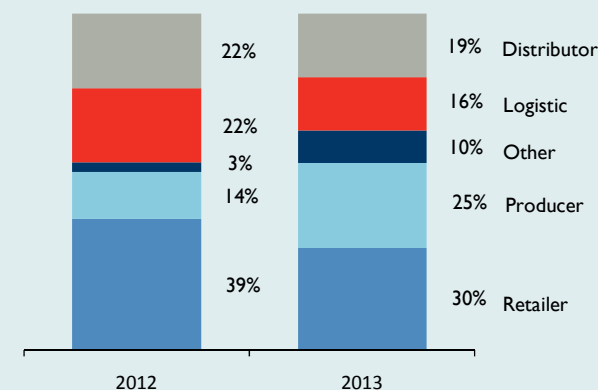
Рост поглощения в регионах в 2013 году произошел за счет сегмента розничной торговли и логистических компаний, где в отличие от Московского региона выросло как количество сделок, так и средний размер сделки.

Доля компаний розничной торговли в объеме заключенных сделок увеличилась с 29% до 59%, количество сделок на 63%, размер средней сделки на 70%.

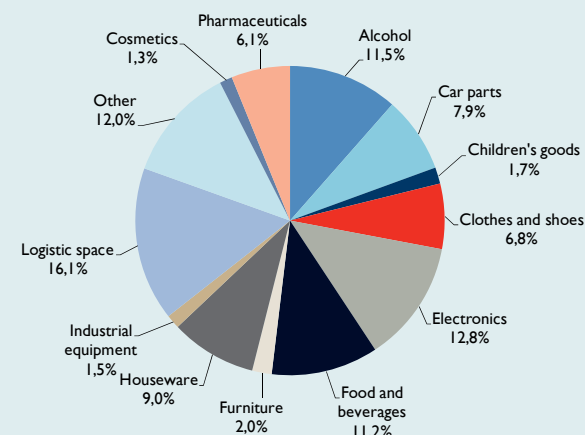
В 2013 году объем сделок по приобретению в собственность составил 34% от общего объема.

Набольший объем региональных сделок был заключён в Санкт-Петербурге (39%), Новосибирске (28%) и Ростове-на-Дону (11%).

DEMAND STRUCTURE, MOSCOW СТРУКТУРА СПРОСА, МОСКВА



Source: Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES

Moscow region

In 2013 the average rental rates have not changed and remained at the level of \$135 per sq m per year, excluding VAT, operating expenses and utility costs. At the same time, we observed some fluctuation in rental rates depending on the distance from MKAD and on the direction. Highway traffic is an important factor.

Russia (except Moscow region)

Rental rates in St. Petersburg and Yekaterinburg almost reached the Moscow level and reached \$130-\$135 per sq m per year.

In general, during the 2013 we observed growth of rental rates for quality warehouse space in Nizhny Novgorod, Rostov-on-Don, Krasnodar, Novosibirsk and Ufa. In these cities rental rates at year-end were close to around \$120-\$125 per sq m per year.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

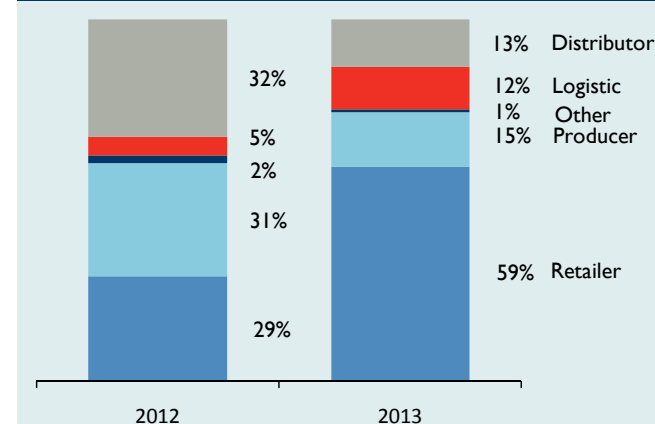
Московский регион

В целом за 2013 год средние запрашиваемые ставки аренды не изменились и составляют \$135 за кв. м в год без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Тем не менее, мы отмечаем увеличение разброса ставок аренды, в зависимости от удалённости объекта от МКАД и от направления. Важное значение имеет степень загруженности шоссе.

Россия (за исключением Московского региона)

Чистые арендные ставки в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге в течение 2013 года выросли практически до уровня московских и на сегодняшний день составляют \$130-\$135 за кв. м. в год.

Рост арендных ставок на качественные складские объекты в 2013 году наблюдался также в Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону, Краснодаре, Новосибирске, Уфе. В этих городах ставки на конец года приблизились к отметке \$120-\$125 за кв. м в год.

DEMAND STRUCTURE, REGIONS
СТРУКТУРА СПРОСА, РЕГИОНЫ

Source: Cushman & Wakefield

MOSOW KEY LEASE DEALS 2013

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ В МОСКВЕ В 2013

TENANT	PROJECT	TOTAL AREA, '000 SQ M
IKEA	Logopark Sever	71,80
TVEEN	Infrastroy Bykovo	41,88
General Motors*	South Gate	40,30
Diksi	Noginsk-Vostochniy	39,28
Oriola	South Gate	30,01
B7Sklad	Lesnoy gorodok	27,30
Sportmaster	Noginsk-Vostochniy	21,64
Ulmart*	North Domodedovo	22,60
Schenker*	Interkomplex Yg	21,41
Kimberly-Clark*	South Gate	20,94

* consultant Cushman & Wakefield

RUSSIA EXCEPT MOSCOW REGION
KEY LEASE DEALS 2013КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ, РОССИЯ
ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2013

REGION	TENANT	PROJECT	TOTAL AREA, '000 SQ M
Rostov-on-Don	M.Video	A2Logistic Rostov-on-Don	29,50
Novosibirsk	Holiday Classics	PNK - Tolmachevo	29,20
Krasnodar	FixPrice	Kholding Kuban	20,10
Rostov-on-Don	Confidential	A2Logistic Rostov-on-Don	20,10
Novosibirsk	Magnit	Tolmachevo	15,00
St. Petersburg	UNICOM	A+ Kolpino	14,28
Ekaterinburg	Sportmaster	Rolsi	12,42
Ekaterinburg	FixPrice	Rolsi	12,00
Tula	Gulliver	Tekhnopark Tula	9,61
St. Petersburg	Ulmart*	Irmaks	6,78

* consultant Cushman & Wakefield

Source: Cushman & Wakefield

KEY SALE DEALS 2013

КЛЮЧЕВЫЕ ПО ПРОДАЖЕ В 2013

REGION	BUYER	PROJECT	TOTAL AREA, '000 SQ M
Moscow	Confidential	Megagroup	104,50
Moscow	Pochta Rossii	Vnukovo logistic	65,10
Moscow	Volkswagen	PNK-Chekhov II	52,00
Moscow	Verniy*	PNK - Severnoye Sheremetyevo	43,30
St. Petersburg	Verniy*	PNK - KAD	43,30
Moscow	Confidential*	Synkovo	30,01
Moscow	Akvion	PNK-Vnukovo	25,20
Moscow	DEFO*	Synkovo	23,58
Moscow	Abrau-Durso	PNK-Chekhov II	13,67
Moscow	Lady and Gentleman	PNK-Chekhov II	13,00

* consultant Cushman & Wakefield

Source: Cushman & Wakefield

TRENDS

Demand for quality warehouse space in the warehouse segment was consistently high, with a tendency to geography expansion. In general, this segment is the most stable commercial real estate market for several years. Retailers are traditionally driving the demand in this segment in Russia

Following the geographical expansion of the demand, the geography of development is also expanding. In regions the volume of new construction increases due to the entry of new national and local players, and due to re-starting of the construction of previously frozen warehouse projects.

In 2014 in Moscow region, we expect the increase in new construction, and increase of the share of speculative development. According to our forecasts, rental rates are not going to change. Take up volume will stay at the 2013 level, vacancy rates could potentially increase by end of the year

In the rest of Russia, we expecting growth of the new construction volume and the supply will not keep up with demand, which will continue to put pressure on the vacancy rates.

ТЕНДЕНЦИИ

Спрос на качественные складские площади можно охарактеризовать как стабильно высокий, с тенденцией к расширению географии. В целом данный сегмент не первый год является самым устойчивым на рынке коммерческой недвижимости. Основу спроса в России традиционно составляют компании сегмента розничной торговли.

Вслед за расширением географии спроса расширяется и география девелопмента. В регионах увеличивается объем нового строительства как за счёт выхода на рынок новых игроков федерального и локального уровня, так и за счёт возобновления строительства приостановленных ранее складских объектов.

В 2014 году в Москве и Московской области мы ожидаем увеличение объемов строительства и увеличение доли спекулятивных объектов. По нашим прогнозам, ставки аренды не изменятся. Объем поглощения будет на уровне 2013 г., есть тенденции к росту доли вакантных площадей.

Несмотря на то, что в России, за исключением Москвы и Московской области, объем нового строительства также будет продолжать расти, предложение, скорее всего, не будет успевать за спросом, поэтому доля вакантных площадей продолжит сокращаться.

RENTAL RATES IN MAJOR 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	130-135	2,000-10,000
Ekaterinburg	130-135	5,000-10,000
Nizhny Novgorod	120-125	3,000-5,000
Samara	110-115	3,000-5,000
Kazan	90-100	3,000-5,000
Rostov-On-Don	120-125	3,000-5,000
Krasnodar	120-125	3,000-5,000
Novosibirsk	110-125	2,000-5,000
Ufa	120-125	3,000-5,000

Source: Cushman & Wakefield

LEASE TERMS IN MOSCOW
УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В МОСКВЕ

		CLASS A	CLASS B
Net Rent Rates	\$/sq m/year	130 -140	120-130**
Operating Expenses	\$/sq m/year	35-45	20-30
Utility Charges	\$/sq m/year	10-15	10
Yearly rent indexation		CPI-3%/3,5%	8-10%
Minimum Lease Term	years	5-10	1-5
Contract security	months	3-6	1-3
Advance Payment	months	1-3	1-3
Contract currency		USD/EUR	RUB
Minimal lease area	sq m	5 000	500

Source: Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



2013

MARKET INDICATORS

APPENDIX I

MOSCOW PROPERTY MARKET INDICATORS
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013			
														Q1	Q2	Q3	Q4
OFFICE																	
Stock class A,	'000 sq m	162	186	281	357	529	668	917	1 268	1 670	1 966	2 240	2 459	2 535	2 555	2 683	2 686
Stock class B (B+ and B-)	'000 sq m	2 277	2 631	3 208	3 845	4 499	5 218	6 461	8 318	9 296	9 907	10 283	10 636	10 820	10 881	10 931	11 159
New Construction, A	'000 sq m		24	95	76	172	139	248	351	403	296	274	219	76	20	128	0
New Construction, B (B+ and B-)	'000 sq m		354	577	638	653	719	1 244	1 857	978	610	376	353	182	66	117	303
Vacancy rate class A		0,9%	1,3%	0,9%	2,3%	1,6%	3,3%	3,4%	10,6%	21,1%	19,9%	17,8%	16,6%	16,6%	19,1%	19,6%	21,0%
Vacancy rate class B (B+ and B-)		0,2%	0,3%	0,2%	1,9%	4,0%	2,9%	4,2%	6,0%	11,0%	11,4%	11,1%	11,4%	11,6%	11,5%	11,2%	10,3%
Take up class A,	'000 sq m	29	62	72	153	188	297	488	471	182	376	679	465	70	90	69	107
Take up class B (B+ and B-)	'000 sq m	244	345	571	601	791	840	1 009	1 246	552	922	1 230	1 514	343	295	320	289
Rental rates class A		\$460	\$480	\$500	\$540	\$600	\$710	\$930	\$1 090	\$710	\$640	\$740	\$790	\$850	\$870	\$860	\$880
Rental rates class B (B+ and B-)		\$420	\$390	\$390	\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$460	\$460	\$490	\$500	\$500	\$570
Prime capitalization rates		-	-	-	13,5%	12,5%	8,5%	7,5%	12%	13%	9%	8,5%	8,75%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
QUALITY SHOPPING CENTERS																	
Total stock	'000 sq m	182	472	613	967	1 337	1 674	1 893	2 272	2 850	3 252	3 449	3 542	3 542	3 645	3 676	4
New construction	'000 sq m		290	141	354	370	337	219	379	578	402	197	152	18	132	17	64
Vacancy rate		-	-	1,6%	1,3%	0,7%	0,7%	1,0%	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,50%	1,20%	0,50%	1,20%	1,10%
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	\$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	\$4 000
Prime capitalization rates		-	-	-	13,5%	12,0%	9,5%	9%	12%	13%	10%	9,25%	9,50%	9,25%	9,25%	9,00%	9,00%
WAREHOUSE AND INDUSTRIAL																	
Total stock, class A	'000 sq m	95	144	531	744	1 080	1 943	3 129	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	5 748	5 955	6 172	6 347
Total stock, class B	'000 sq m	522	580	970	1 326	1 664	1 789	1 978	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 336	2 336	2 370	2 387
New construction, class A	'000 sq m		49	387	213	336	863	1 186	594	629	324	257	664	150	208	217	175
New Construction, class B	'000 sq m		59	390	356	338	126	188	82	49	48	107	53	19	0	34	16
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%	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%	1,5%
Net Absorption Class A		-	48	380	208	329	846	1 162	582	247	409	580	658	148	206	215	173
Net Absorption Class B		-	57	382	348	331	123	185	80	-33	40	205	53	19	0	34	16
Rental rates class A		\$140	\$140	\$130	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$135	\$135	\$135
Rental rates class B		\$80	\$88	\$109	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$130	\$130	\$130
Prime capitalization rates		-	-	-	16,0%	14,0%	10,5%	9,25%	13,0%	14%	10,5%	10,5%	11,5%	11,5%	11,5%	10,75%	11,00%
INVESTMENTS, MN US\$																	
Office		65	5	99	272	126	1 244	1 719	3 159	1 998	3 283	3 322	2 854	1 648	64	844	500
Retail		-	-	-	130	971	2 225	2 216	2 029	30	459	2 043	2 585	1 213	866	250	310
Warehouse		-	-	-	19	616	723	110	-	-	81	1 080	660	600	-	33	700
Other		-	-	-	90	522	475	696	501	228	172	1 102	1 338	-	233	-	120

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

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

Source: Cushman & Wakefield

APPENDIX II

NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS IN RUSSIA IN 2013
НЕКОТОРЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2013 Г.

CATEGORY	QTR	PROPERTY NAME	MARKET	OFFICE RENTABLE, SQ M	RETAIL GLA, SQ M	WAREHOUSE AREA, SQ M	ROOMS	GRADE	PRICE ESTIMATION, USD	INVESTOR NAME
SINGLE TRANSACTIONS										
RETAIL	Q4	Vremena Goda (60%)	Moscow		64 280				190	Romanov Property Holdings
	Q4	Bolshoy Gostiniy Dvor (10%)	St. Petersburg		21 000				290	Frot Group
	Q2	Aura	Novosibirsk		60 439				750	RosEvroDevelopment
	Q2	Mozaika (50%)	Moscow		68 000				100	OST Group
	Q1	Metropolis	Moscow		80 000				1 200	Morgan Stanley Real Estate Fund VII
	Q1	Frunzensky univermag	St. Petersburg		5 500				12.5	Imperia Holding
OFFICE	Q4	Nagatino i-Land	Moscow	604 240				B+	374	AFK Sistema
	Q3	White Gardens	Moscow	63 900				A	740	Milhouse Capital
	Q3	iCube	Moscow	15 256				B+	90	OI Properties
	Q2	International Commercial bank building	St. Petersburg	8 000				B+	64.1	Gazprom OAO
	Q1	Dvintsev BC bldg B	Moscow	12 003				A	67.5	Central Properties
	Q1	Aquamarine BC Phase III (50%)	Moscow	55 422				A	230	AFI Developments
	Q1	Olympia Park	Moscow	45 966				A	350	Kaspersky Labs
	Q1	White Square office center	Moscow	73 526				A	1 000	OI Properties
INDUSTRIAL	Q3	Terminal SV	St. Petersburg			20 000		A	22.7	Admiral
	Q1	Tomilino	Moscow region			52 328		A	100	BIN Group
HOSPITALITY	Q2	Renaissance Moscow Hotel	Moscow				475	upscale	170	Alexander Klyachin (Azimut Hotels)
PORTFOLIO TRANSACTIONS										
HOSPITALITY	Q2	ALROSA hotel portfolio (ALROSA na Kazachyem, Vedensky, Zarnitsa, Pur-Navolok, Polyarnaya Zvezda)	Moscow, St. Petersburg, Mirny, Arkhangelsk, Yakutsk				516	upscale	63.5	Nord OOO
W&I	Q1	Eurasia Logistics portfolio (Tolmachevo, Biek Tau, Pyshma)	Novosibirsk, Kazan, Ekaterinburg			930 594		A	500	IQ Property management
W&I	Q4	MLP portfolio	Moscow, St. Petersburg			1 380 803		A	700	BIN Group

Source: Cushman & Wakefield

RESEARCH DEPARTMENT

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



DENIS SOKOLOV
PARTNER
RESEARCH DIRECTOR

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



LADA BELAYCHUK
ASSOCIATE DIRECTOR
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



TATYANA DIVINA
SENIOR ANALYST

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



ALEXANDER KUNTSEVICH
ANALYST
W&I, PROJECT MANAGEMENT

Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com



MAXIM ILYIN
CONSULTANT
CAPITAL MARKETS

Maxim.ilyin@eur.cushwake.com

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

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

Ellina.Krylova@eur.cushwake.com

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

© 2013 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

