

MARKETBEAT

RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q1 2014



**CUSHMAN &
WAKEFIELD®**

CONTENTS

MACRO REVIEW | МАКРОЭКОНОМИКА

CAPITAL MARKETS | РЫНКИ КАПИТАЛА

RETAIL | ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

OFFICES | ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

WAREHOUSE | СКЛАДЫ

MARKET INDICATORS | ИНДИКАТОРЫ



iCushman [RU]/[EN]

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

Version 3.1 Update



Available in Appstore



Android version will be available in Q2

SUMMARY

2014 began roughly. Hopes of a post-Olympic economy stimulus were wiped away by the Ukrainian crisis.

Instead of an expected improvement in Russia's position as a land of investment opportunities, country risks increased significantly.

Generally, since March 2014, the Russian real estate market has lived in different realm and it will take 3-4 months before this becomes clear for everyone.

Macro-economists are rather cautious so far about the 2014 outlook. However, major investment banks have downgraded the GDP growth forecast from more than 2% down to 1%.

Inflation is expected to exceed 7% pushed by RUR devaluation. As a result, we expect that retail trade in real terms will not grow in 2014.

Real estate market uncertainty will be a major issue for H1 2014. Political risks that used to be simply obligatory statements in investment memorandums became part of business planning after the announcement of the sanctions.

While the scale of sanctions are still unclear and the exchange rate has not stabilized yet, uncertainty has led corporations to postpone decisions until the situation is resolved.

While there are no signs that any companies are considering exiting the Russian market, obviously all expansion plans have been put on the shelf until the situation becomes clear.

Under the best case scenario, the real estate market will lose at least two months of business activity which means an average volume drop of 15%.

With all this in mind, we are reviewing our forecast for major market indicators so they reflect the market slowdown.

КРАТКИЙ ОБЗОР

Начало 2014 года оказалось очень тяжелым для рынка недвижимости. Надежды на пост-олимпийские меры по стимулированию экономики разбились о украинский кризис.

Риски ведения бизнеса возросли в то время как доходность снизилась. Фактически сегодня российская недвижимость столкнулась с новой экономической реальностью, однако последствия этого станут очевидными только через 2-3 месяца.

Сегодня макроэкономисты крайне осторожны в оценках перспектив, однако ведущие инвестбанки уже понизили прогноз роста ВВП до 1%. Всемирный Банк говорит о двух сценариях: позитивном (1,1% роста ВВП) и негативном (падение на 1,8%).

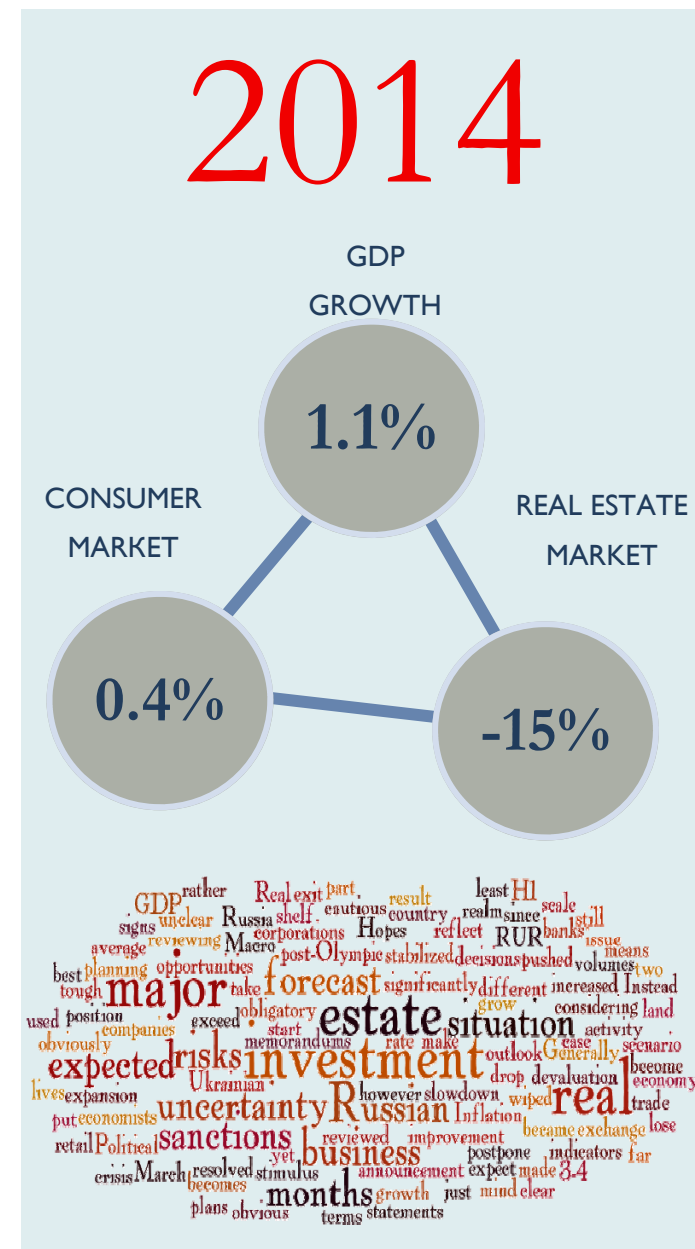
Инфляция скорее всего по итогам года превысит 7%, подстегнутая девальвацией рубля и удорожанием продовольствия.

Потребительский рынок в 2014 г. практически не вырастет.

Неопределенность будет доминировать на рынке недвижимости в первом полугодии. Компании будут пересчитывать свои модели с учетом материализовавшихся политических рисков, а также масштаба санкций.

Компании даже в рамках негативных сценариев не рассматривают перспективы ухода с российского рынка, однако стратегии расширения теперь стали исключением из правил. По крайней мере до прояснения дальнейших перспектив во втором полугодии.

Рынок недвижимости фактически заморозился на два месяца, что эквивалентно снижению оборотов в среднем на 15%. В связи с этим мы пересматриваем прогнозы практически по всем индикаторам.



MACRO REVIEW

Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q1 2014

INDICATOR

GDP FORECAST 2014 | ПРОГНОЗ ВВП 2014

CPI 2014 | ИНФЛЯЦИЯ 2014

OIL PRICE USD/BARREL | ЦЕНА НЕФТИ ДОЛЛ/БАРЕЛЬ

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

RETAIL TRADE TURNOVER | ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

REALISTIC

1%

8%

107.5

37

0.5%

LATEST OFFICIAL

2.5%

5.9%

107.5

33.9

-

KEY EXPECTATIONS



REDUCTION

SUMMARY

The Russian economy slowed considerably in the second half of 2013. In 2014, it is expected that GDP growth will be even lower, barely exceeding 1% under the base case scenario. A negative scenario presumes that GDP growth will fall to the red zone.

Inflation is most likely to increase, fuelled by RUR depreciation and a growth in world commodities prices. In Q1 2014, world prices for basic crops increased 24%. This will affect food prices and inflation in Q2.

The scale and consequences of economic sanctions are still unclear, but a slowdown of business activities will be unavoidable.

The longer term outlook is also not very bright—gdp growth is expected to stay below 2% in the coming years compared with world average of more than 3%.

КРАТКИЙ ОБЗОР

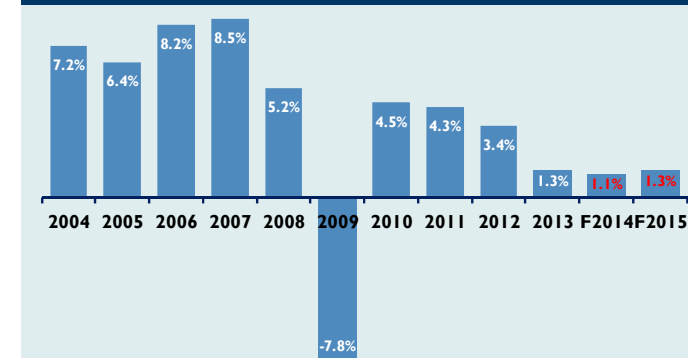
Рост экономики в России во второй половине 2013 года значительно замедлился. Ожидания на 2014 г. еще более скромные. Всемирный Банк ожидает рост ВВП в России на уровне 1,1% при базовом сценарии и падение на 1,8% при негативном.

Инфляция будет разгоняться, подстегиваемая с одной стороны девальвацией рубля, а с другой — ростом мировых цен на продовольствие. Лишь за первый квартал мировые цены на базовые продукты питания выросли на 24%. Уже во втором квартале этот рост негативно скажется на потребительских ценах.

Масштаб и последствия экономических санкций пока остаются неясными, однако замедление деловой активности стало уже свершившимся фактом.

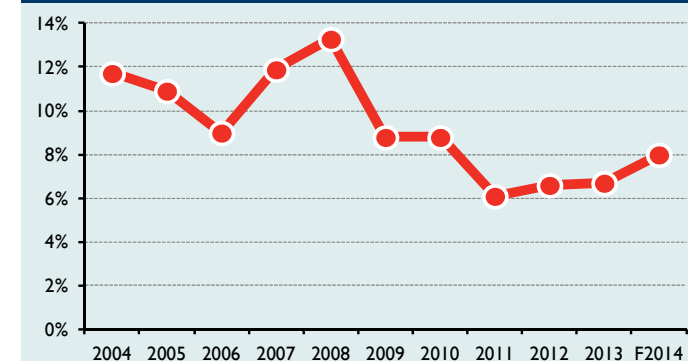
Долгосрочные перспективы также не слишком впечатляют. Ожидается, что рост российской экономики в ближайшие годы не превысит 2%, в то время как среднемировые темпы роста составляют более 3%.

GDP GROWTH РОСТ ВВП



Source: Ministry for Economic Development, World Bank

CPI ИНФЛЯЦИЯ



Source: Rosstat, Cushman and Wakefield estimates

CURRENCY

Over the last 12 months RUR lost approximately 16% against USD and about 14% against EUR. However, about 10% was lost only in the last 3 months, and especially in March. Currently investment banks are reluctant to take a public position on the end-of-year exchange rate. However, privately, they expect some further devaluation.

At the same time, German Gref, the head of Sberbank, insists that in the longer term a sustainable rate is 33 RUR/USD.

There is a certain tolerance in the real estate market to currency fluctuations. Most business models can absorb up to 10% currency fluctuations without major revisions. Also, for tenants, a 10% RUR depreciation and a respective increase in rent is more or less within the general cost of inflation.

The real problem appears when depreciation exceeds 10% and forces tenants to change their budgets and look for ways to cut costs to keep within original business model. It creates pressure on the landlords and market rents.

This means that we are very close to the point when most players will start to review their plans and urgently try to implement cost saving measures.

We believe that, especially in offices, this year rents will be under pressure because of: excessive supply, RUR depreciation and a new property tax.

For retail there will be an indirect consequence. RUR depreciation negatively affects consumer prices, and creates pressure on retail turnover. But, this effect will not be equally spread across all market segments. It will primarily hit the middle class, since the high income segment is less dependent on the exchange rate and low income will be fuelled by additional pension increase.

The warehouse is the most sensitive sector because logistic costs directly affect the cost of good, so corrections will be rather prompt.

ВАЛЮТНЫЙ КУРС

За последние 12 месяцев рубль потерял около 16% против доллара и 14% против евро. Только за последние 3 месяца девальвация составила 10%. Банкиры неохотно делают прогнозы относительно будущего российской валюты, однако большинство склоняется к тому, что девальвация будет продолжаться. Лишь председатель Сбербанка Герман Греф настаивает на том, что рубль имеет потенциал к укреплению до 33 рублей за доллар.

С нашей точки зрения существует определенный предел толерантности рынка недвижимости к курсовым колебаниям. Так как валютный риск ложится на арендатора, финансовые модели обычно учитывают возможность его изменения. Поэтому ослабления рубля в рамках 10% в год обычно находится в рамках расчетных бизнес-планов. Однако, в случае превышения этого барьера перед финансовыми директорами встает задача изыскания дополнительных ресурсов для компенсации выросших затрат. Этот фактор оказывает давление на арендные ставки по всем секторам.

В настоящее время рынок вплотную приблизился к этому барьеру. Вне зависимости от дальнейшего развития событий, чистая арендная ставка на офисы будет находиться под давлением как по причине курсовых колебаний, так и из-за увеличения эффективных налогов на недвижимость.

В торговой недвижимости рост курса окажет негативное влияние на потребительские цены и подорвет спрос на ТНП. В основном под ударом окажется средний класс, так как в нижнем сегменте потери будут компенсироваться ростом пенсий и зарплат бюджетников, а верхний сегмент в принципе менее чувствителен к курсовым колебаниям.

Наиболее чувствительным сектором является складская недвижимость, где арендная ставка является частью себестоимости продукции и ставки быстрее всего отреагируют на перемены.



The official symbol for the Russian Ruble adopted by the Central Bank in December 2013

RUR/USD EXCHANGE RATE FORECAST 2013-2014
КУРС РУБЛЯ К ДОЛЛАРУ 2013/2014



“Очевидно, что российский рынок серьезно перепродан. Я думаю, если бы на Украине не произошло то, что произошло, то, по всем нашим оценкам, доллар должен был бы стоить 33 руб.”

Герман Греф, председатель Сбербанка
24/03/2014

CONSUMER MARKET

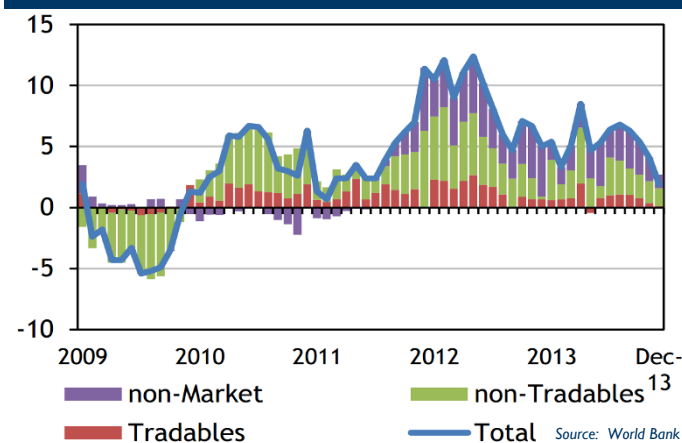
The consumer market and tradable sector growth have been the major drivers for the Russian economy in recent years. In 2014, we will see a significant slowdown in retail market growth down to 0.4% in real terms.

Household debt is relatively low compared with other countries, but it is primarily composed of short-term consumer loans at about 30% interest. This means that servicing this debt is equivalent of 1.5 months spending.

Income growth in 2014 will be most likely fueled by the non-market sector, while tradables will be in the negative zone.

The employment rate remains as one of the major strengths of the Russian market, with 5.6% unemployment rate and about 2% vacancies.

INCOME GROWTH CONTRIBUTION BY SECTOR
РОСТ ДОХОДОВ ПО СЕКТОРАМ



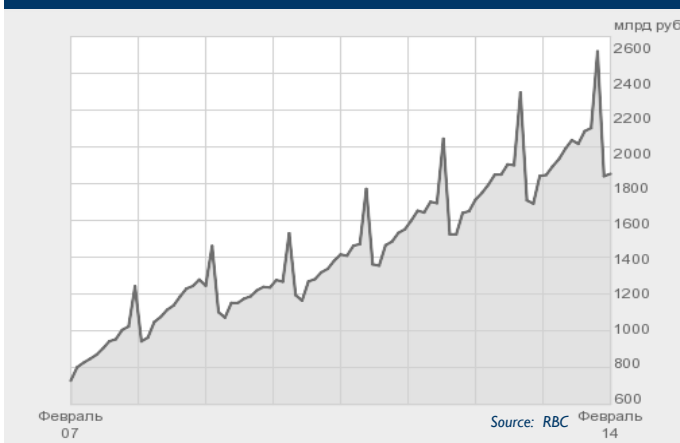
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Потребительский рынок на протяжении последних лет был одним из ведущих драйверов российской экономики. Однако в 2014г. намечается значительное снижение темпов роста этого сегмента. По оценкам Всемирного Банка рост замедлится до 0,4% в реальном исчислении.

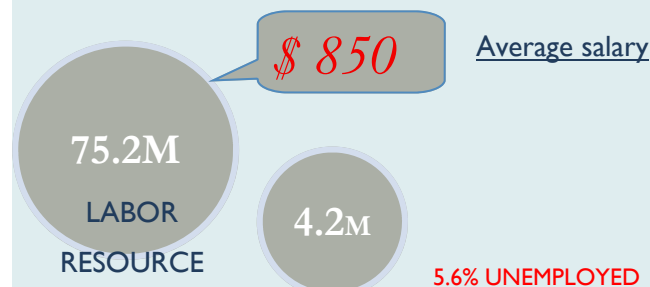
В 2014 г. доходы населения в основном будут расти за счет государственного сектора, в то время как в коммерческом возможно снижение.

Средняя задолженность домохозяйства составляет 5500 долларов. Это относительно низкий показатель, в сравнении со странами Европы, однако большую часть задолженности составляют краткосрочные потребительские кредиты под 30%. Это означает, что только на обслуживание долга домохозяйство вынуждено тратить сумму эквивалентную расходам за полтора месяца.

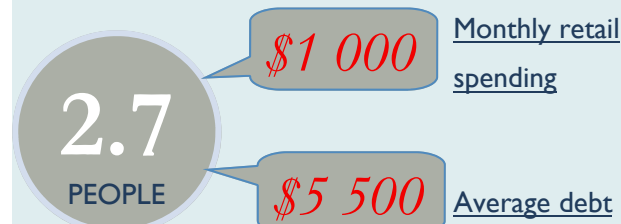
RETAIL TRADE TURNOVER, BN RUR
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ МЛРД РУБ



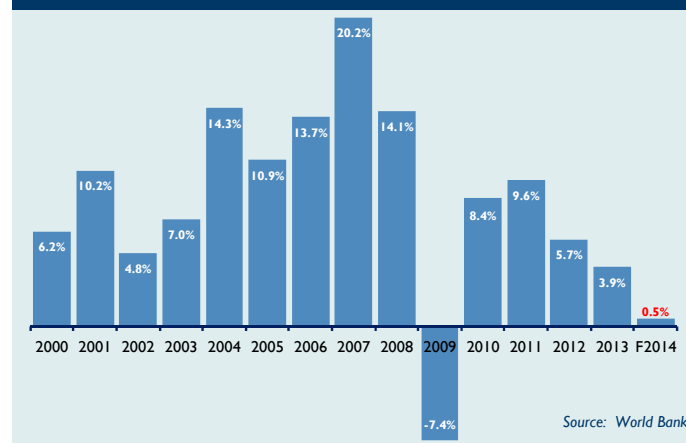
EMPLOYMENT



HOUSEHOLD



RETAIL TRADE TURNOVER IN REAL TERMS
РОСТ ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ



CAPITAL MARKETS

Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q1 2014

TOTAL INVESTMENTS | ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, 2014, US\$

PRIME CAPITALIZATION RATES | СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ СЕКТОРЕ

OFFICES | ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

SHOPPING CENTERS | ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

WAREHOUSES | СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

5 bn

8.75%

9.25%

11.0%

KEY EXPECTATIONS



REDUCTION

SUMMARY

In Q1 2014, total investment volume reached 1.05 billion USD. This is 4 times less than in the same period of the previous year, when investments plunged to 4.5 bn USD thanks to a number of very large transactions that meant that more than half of annual capacity was achieved in just 3 months.

This slowdown in business activity is obvious. Such low volumes were recorded only in 2010, when the market was recovering from global downturn.

Our initial investment forecast was 7.5 billion USD—a little lower than 2013 results. However, political risks and the revision of the macroeconomic outlook will restrict investments.

Our current forecast is 5 billion USD and it can be downgraded even further. We expect that the second quarter will also be rather slow, but under the base case scenario, recovery is very likely in the second half of the year.

We revised cap rates up 0.25pp for office and prime retail properties and left cap rates unchanged for warehouses. This revision reflects an increase in risks and 1.5pp increase in the Central Bank's Key.

КРАТКИЙ ОБЗОР

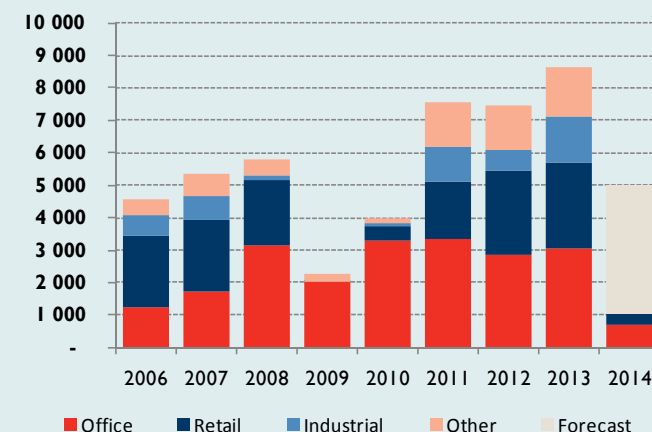
По итогам I квартала 2014 объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 1,05 млрд долларов. Это в 4 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда инвестиции превысили 4,5 млрд.

В прошлом году на первый квартал пришелся целый ряд крупных сделок, поэтому более половины годового объема было «сделано» за первые три месяца – ситуация в своем роде уникальная. Тем не менее замедление деловой активности очевидно. Столь низкие квартальные показатели фиксировались лишь в 2010 г.

Первоначально прогноз объема инвестиций на этот год составлял 7,5 млрд долларов. Однако макроэкономический и политический фон оказывает давление на инвестиционную активность. Поэтому сегодня базовый прогноз – 5 млрд долл. Мы не исключаем, что во втором квартале он будет дополнительно пересмотрен в сторону понижения.

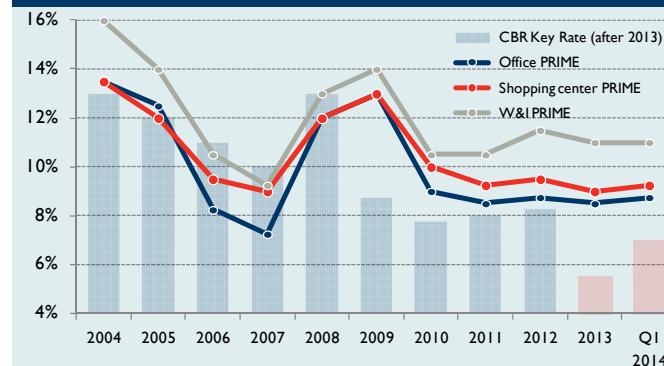
Мы повысили оценку ставок капитализации на 0,25 процентного пункта для офисов и торговых центров. Это отражает повышение рисков, а также пересмотр ключевой ставки Центральным Банком России на 1,5 проц. пункта.

TOTAL INVESTMENTS BY SECTOR
ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW PRIME CAPITALIZATION RATES
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ «ПРАЙМ» В МОСКВЕ



Source: Cushman & Wakefield

STRUCTURE

The investment market remains highly consolidated around the capital city. It is too early to judge whether investments will still be split more or less equally between office and retail, or if the market will react to the uncertainty by turning to the office sector.

Obviously, the share of international investors that reached almost 30% last year will drop back to 2011-2012 levels. Economic sanctions will affect the timeframe of transactions specifically when international companies are involved, whereby Russian companies are more or less immune from sanctions. As a result, more deals with foreign capital will slip to 2015.

Among major Q1 2014 transactions is the sale of the River Mall (100K sq.m., under construction) and the Legenda Tsvetnogo, a 40000 sqm office building in CBD.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

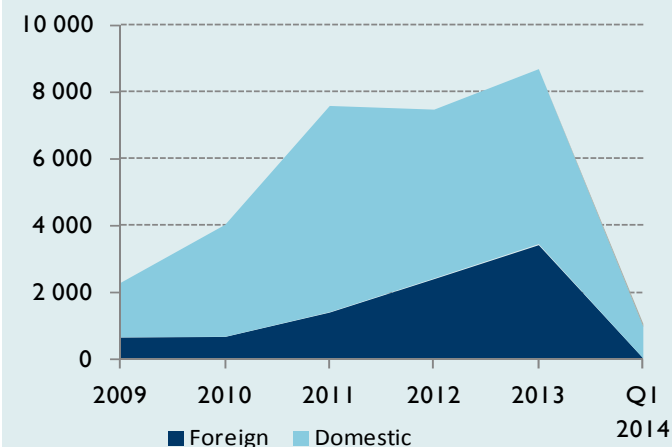
Инвестиционный рынок России по-прежнему сконцентрирован в Москве. Регионы так и не начали играть заметную роль на инвестиционном поле.

Пока рано говорить изменится ли ситуация, когда в структуре инвестиций офисы и торговые центры делят примерно поровну лидирующую позицию, или роль офисов, как наименее рискованного сегмента повысится.

Очевидно, что тенденция к росту доли иностранных инвесторов на рынке в этом году сменится. С 30% достигнутых в 2013, доля иностранных инвестиций скорее всего откатится к уровням 2011-2012 гг.

В частности снижение доли будет обусловлено тем, что санкции в первую очередь приведут к увеличению срока подготовки сделок с участием иностранного капитала. Поэтому значительное число планируемых транзакций сместится на 2015 г. На сделки с российским капиталом это будет влиять в меньшей степени.

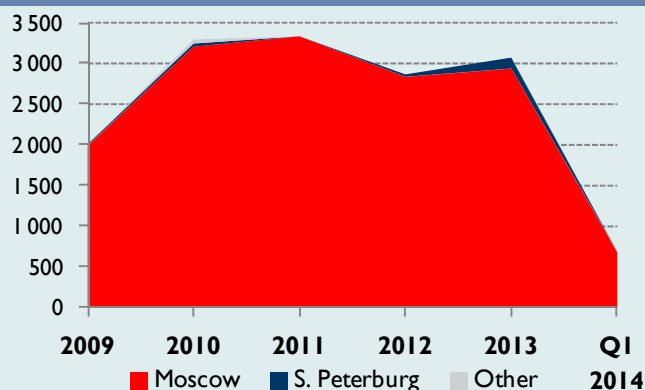
RUSSIAN INVESTMENT MARKET 2013
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК РОССИИ 2013



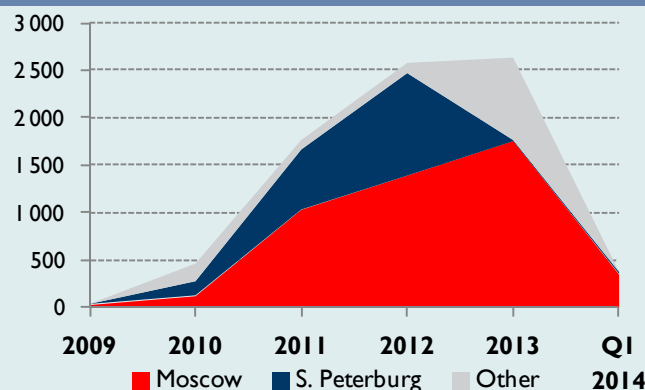
Source: Cushman & Wakefield

INVESTMENT VOLUMES GEOGRAPHY, USD MN | ГЕОГРАФИЯ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ

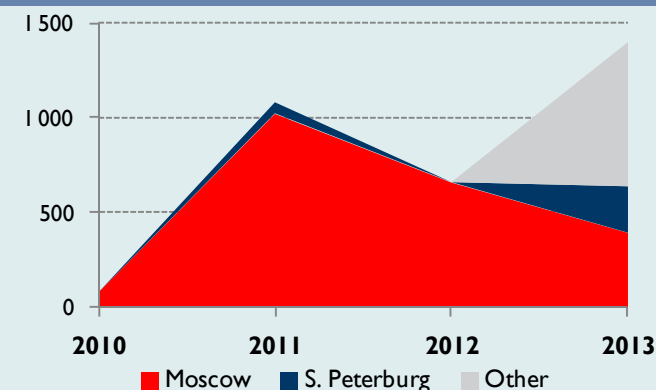
OFFICE | ОФИСЫ



RETAIL | ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ



WAREHOUSES | СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ

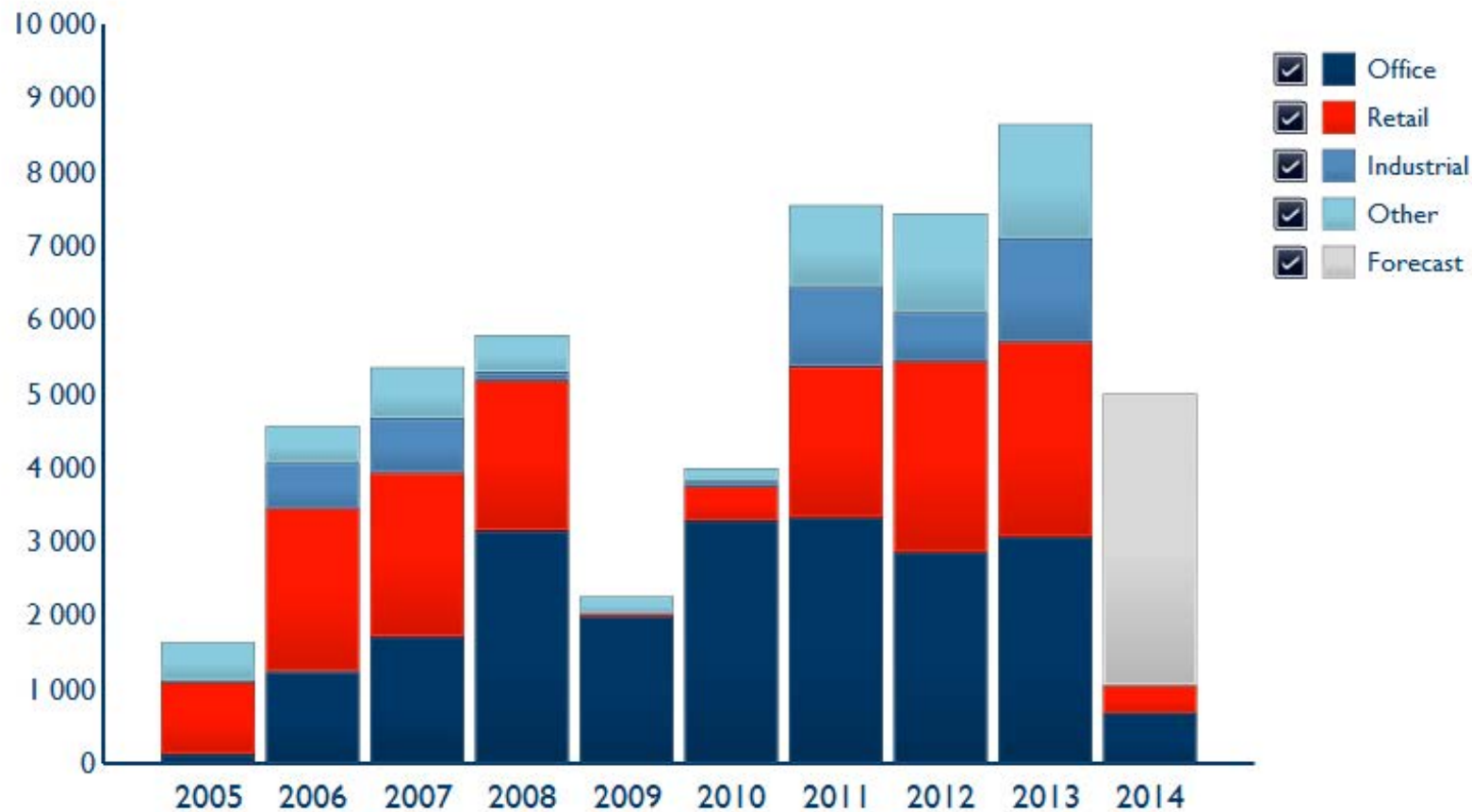


Source: Cushman & Wakefield



Russian commercial real estate investment volumes

Split by Property Type million USD



INTERACTIVE CHART IS
ACTIVATED IF FLASH CONTENT
IS SUPPORTED.
UNFORTUNATELY, ON MOBILE
DEVICES YOU WILL NOT BE
ABLE TO USE INTERACTIVE
CONTENT. PLEASE USE
WINDOWS PC.

ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ
ИНТЕРАКТИВНОЙ
ИНФОГРАФИКИ
НЕОБХОДИМА ПОДДЕРЖКА
ТЕХНОЛОГИИ FLASH.

RETAIL

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q1 2014



VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ (prime shopping centers, Moscow) / (действующие прайм ТЦ, Москва)	2.5%
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, Moscow (including Moscow region) and Russia ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ в России	16.86 mn sq m 526 quality projects*

SUMMARY

Consumer spending in Russia remains resilient. The retail turnover outlook is positive for 2014.

Retailer demand has remained relatively strong in Russia with existing retailers looking to expand and experiment with new format types. Among new retailers in Russia — **Conguitos, Sinsay, Monki, and Violeta by Mango.**

On the whole, the volume of new construction for Russian retail space is high. 9 new shopping centers with a total GLA of 354,000 sq m opened in Russia in Q1 2014. New shopping malls appeared in Moscow, Reutov, Novokuznetsk and Orsk and new phases of existing shopping malls appeared in St. Petersburg, Ekaterinburg, Murmansk and Ivanovo.

In Q1 2014, just as throughout 2013, rental rates were stable both in Moscow and in other Russian regions.

КРАТКИЙ ОБЗОР

В 2014 ожидается позитивная динамика оборота розничной торговли.

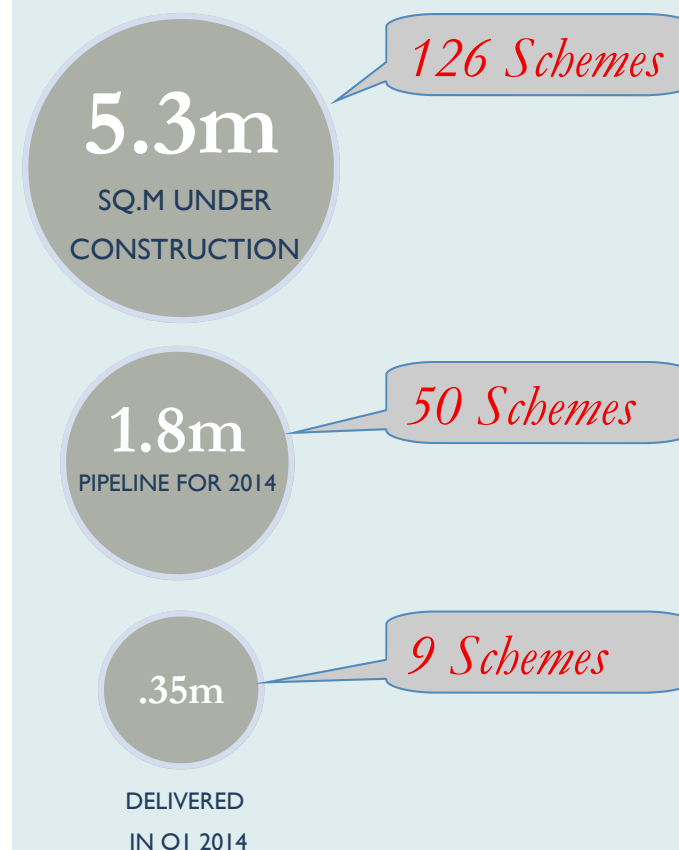
Ритейлеры объявляют о новых планах и развивают новые бренды и новые форматы.

Среди новых ритейлеров 2014 года — **Conguitos, Sinsay, Monki, Violeta by Mango.**

В целом по России объемы нового строительства торговых площадей находятся на высоком уровне. В течение I кв. 2014 года в России было открыто для покупателей 9 качественных торговых центров общей торговой площадью 354 383 кв.м. Новые торговые центры открылись в Москве, Реутове, Новокузнецке и Орске, новые фазы существующих торговых комплексов открылись в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Мурманске и Иванове.

В первом квартале 2014 года, как и в течение 2013 года, ставки аренды были стабильны и в Москве, и в других регионах России.

LARGEST PIPELINE IN EUROPE



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

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

RETAILERS

Russian retailers are ready for expansion. Brands as such Obuv' Rossii, Finn Flare, Telexmax, Azbuka Vkusa, Lenta, Adamas and others have announced long-term expansion strategies.

Foreign retailers are more cautious. However, market leaders and popular chain retailers are in a strong position.

Active retailers are enhancing their portfolio: first, Monki (H&M group) stores opened in Yaroslavl and Ufa, and then in Moscow; Violeta by Mango (Mango) opened its first store in MEGA Kazan and then in Moscow and other Russian cities.

Most new international brands prefer to open in Moscow or St. Petersburg first. In Q1 2014 the operations of Conguitos (AFIMall) and Sinsay (Filion) started in Moscow.

Potential newcomers planning on entering the market in the near future includes Galeries Lafayette, 7-Eleven, Abercrombie & Fitch, Walmart, Forever 21 and others.

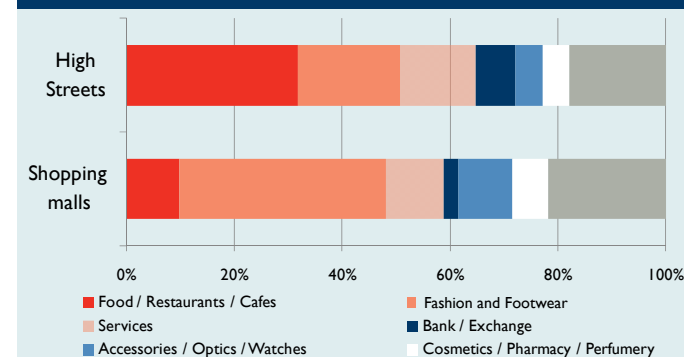
ТОРГОВЫЕ КОМПАНИИ

Наиболее активно о планах развития объявляют российские ритейлеры—Обувь России, Finn Flare, Телемакс, Азбука Вкуса, Лента, Адамас и др. Иностранные ритейлеры более осторожны в оценке своих перспектив развития. Однако для лидеров рынка и сетевых международных ритейлеров ситуация остается благоприятной. Работающие в России ритейлеры расширяют свои линейки брендов: Monki (Группа H&M) открыла первые магазины в Ярославле и Уфе, и уже после этого—в Москве; Violeta by Mango (Mango) открыла первый магазин в Казани, и затем уже в Москве и других городах России.

Большинство новых брендов, продолжает входить на российский рынок через Москву и Санкт-Петербург, так в I квартале 2014 в Москве начали работать магазины Conguitos (АФИМолл) и Sinsay (Филион).

Новые бренды продолжают интересоваться Россией, среди наиболее значимых—Galeries Lafayette, 7-Eleven, Abercrombie & Fitch, Walmart, Forever 21 и др.

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



Source: Cushman & Wakefield

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

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

2012-2013



Q1 2014



PLANS



NEW CONSTRUCTION RUSSIA

According to Cushman & Wakefield's forecast more than 50 shopping centers with 1.9 ml sq m of GLA will be delivered in 2014.

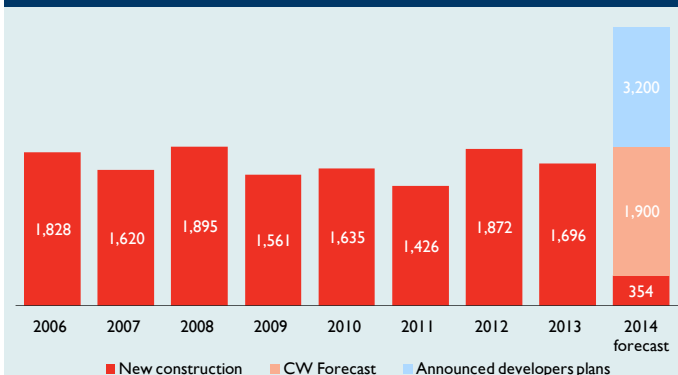
9 new shopping centers with a total GLA of 354,383 sq m were opened in Russia in Q1 2014. During the same period in 2013, only 6 shopping centers with a GLA 256,870 sq m. were delivered. The increase in new delivery is the result of growing construction activity in Moscow and the Moscow Region.

New shopping malls were opened in Novokuznetsk and Orsk (soft openings, retail galleries are still being leased successfully).

New phases of existing shopping malls appeared in St. Petersburg, Ekaterinburg, Murmansk and Ivanovo. The enhancement of existing retail schemes is becoming more popular due to lower risks and higher foot traffic ensured by the success of previous phases.

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

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



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РФ

В 2014 году ожидается открытие более 50 новых торговых центров общей торговой площадью около 1,9 млн кв. м (прогноз Cushman&Wakefield, заявленные планы традиционно значительно выше, см. график и таблицу).

В течение I кв. 2014 года в России было открыто для покупателей 9 качественных торговых центров общей торговой площадью 354 383 кв. м. За аналогичный период 2013 было открыто 6 торговых центров общей торговой площадью 256 870 кв. м. Увеличение объемов нового строительства произошло за счет Москвы и Московского региона.

Новые торговые центры открылись в Новокузнецке и Орске (прошли технические открытия, торговые галереи продолжают заполняться).

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



RUSSIA NEW CONSTRUCTION 2014 * НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2014 ГОДУ, РОССИЯ*



LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
Ekaterinburg	Greenwich (phases IV and V)	84,000	Q1 2014
Novokuznetsk	City Mall	63,000	Q1 2014
Reutov	Reutov Park	42,600	Q1 2014
Murmansk	Severnoe Nagornoe (2 phase)	30,000	Q1 2014
St. Petersburg	Zanevskiy kaskad (3 phase)	24,440	Q1 2014
Ivanovo	Topol' (2 phase)	21,000	Q1 2014
Orsk	Evropeiskiy	13,563	Q1 2014
Irkutsk	Komsomall	47,700	Q2 2014
Mytitschi	Krasny Kit (II phase)	47,000	Q2 2014
Orenburg	KIT	45,966	Q2 2014
Perm	Speshilova SC	75,000	Q2 2014
Samara	Ambar	90,000	Q2 2014
Ufa	Arkada	45,000	Q2 2014
Barnaul	Arena	75,000	Q3 2014
Ekaterinburg	Globus (II phase)	55,500	Q3 2014
Murmansk	Murmansk Mall (II phase)	45,000	Q3 2014
Nizhnyi Novgorod	Nebo	69,650	Q3 2014
Saratov	June	40,600	Q3 2014
St. Petersburg	Evropolis	60,439	Q3 2014
Sterlitamak	Fabri (II phase)	42,000	Q3 2014
Bryansk	Sayani Park	76,000	Q4 2014
Irkutsk	Fortuna City Mall	92,000	Q4 2014
Irkutsk	Silver Mall	53,000	Q4 2014
Kursk	Renaissance Park	45,000	Q4 2014
Novokuznetsk	Planeta	73,000	Q4 2014
Novosibirsk	Galereya Novosibirsk	52,500	Q4 2014
Smolensk	Maxi	47,500	Q4 2014
Total GLA Russia without Moscow		2,520,527	

Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION MOSCOW

In Q1 2014, 2 shopping centers were opened in Moscow – Goodzone (GLA 56,000 sq m) and Moskvorechije (GLA 19,780 sq m). One shopping mall, Reutov Park (GLA 42,600 sq m), was opened in the Moscow Region.

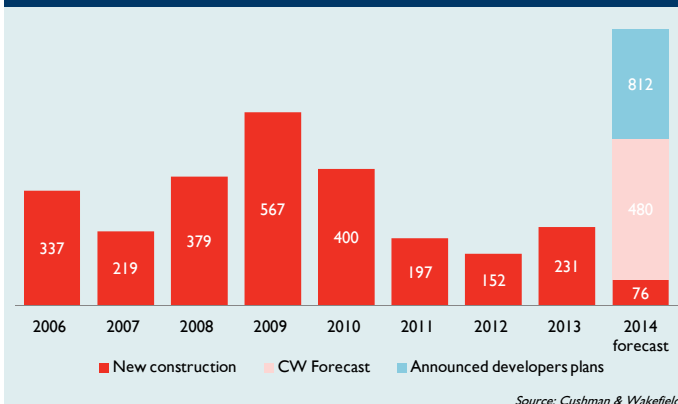
The vacancy rate in quality retail centers is at its lowest level. In 2013 the quality shopping mall vacancy rate was in the 1.0% to 1.5% range. In Q1 2014, the vacancy rate increased to 2.5%, due to seasonal tenant rotation. The quality supply shortage results in a high pre-lease rate in shopping malls that are under construction and are planned for delivery in 2014-2015.

There are 1.2 mn sq m of quality retail space under construction in Moscow at the moment. The largest shopping centers planned for delivery in 2014-2015 are Aviapark, which 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) and Mozaika (GLA 67,000 sq m).

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

В таблице и на карте показаны качественные торговые центры Москвы, планируемые к открытию в 2014 году (GLA 10 000 + кв.м.).

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



СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

В I квартале 2014 года в Москве и Московской области было открыто 2 торговых центра – Гудзон (GLA 56 000 кв. м) и Москворечье (GLA 19 780 кв. м). В Московской области открылся торговый центр Реутов парк (GLA 42 600 кв. м).

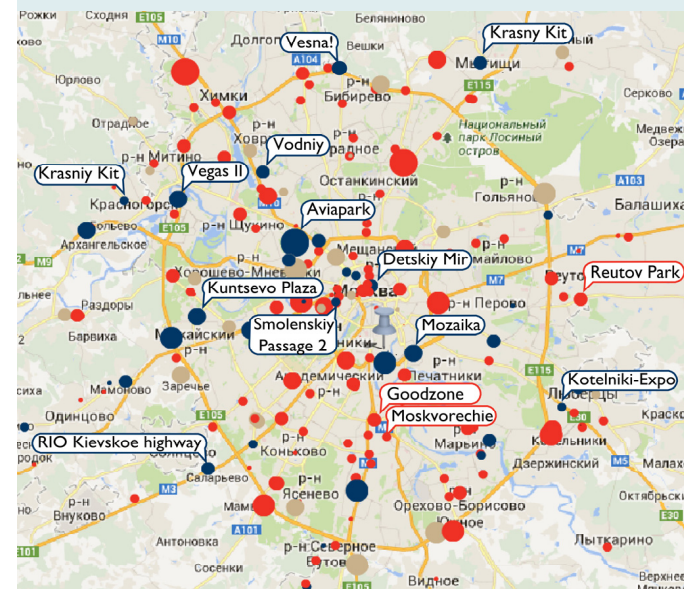
Уровень свободных помещений в качественных торговых центрах по-прежнему находится на низком уровне. В течение 2013 года, уровень свободных помещений в качественных торговых центрах находился в диапазоне от 1% до 1,5%. В I квартале он поднялся до 2,5%, что связано с традиционной ротацией арендаторов в начале года. Дефицит предложения в качественных торговых центрах приводит к значительному количеству договоров предварительной аренды в строящихся торговых центрах, запланированных к вводу в 2014—2015 гг.

Всего 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 235 000 кв. м), Columbus (GLA 140 000 кв. м), Vegas Crocus City (GLA 95 000 кв. м), River Mall (GLA 91 200 кв. м), Мозаика (GLA 67 000 кв. м).



NEW CONSTRUCTION 2014, QUALITY RETAIL STORES* НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2014 ГОДУ, РОССИЯ*, КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ*

PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	YEAR	DELIVERY
Projects with GLA 15,000 + sq m			
Goodzone	56,000	2014	Q1
Moskvorechye	19,780	2014	Q1
Vesna!	56,000	2014	Q2
Vegas Crocus City	94,975	2014	Q2
Mozaika	67,000	2014	Q2
Brateevo Mall	15,000	2014	Q2
Kuntsevo Plaza	63,000	2014	Q3
Vodniy	32,500	2014	Q3
Aviapark	235,000	2014	Q4
RIO Kievskoe highway	40,300	2014	Q4
Detskiy Mir	34,000	2014	Q4
Kotelniki-Expo	18,000	2014	Q4
Smolenskiy Passage – phase 2	16,000	2014	Q4
Total GLA Moscow 2014	812,068		



QUALITY RETAIL ACTIVITY

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

The quality retail activity index is calculated based on of footfall, conversion rate and vacancy rate and reflects overall business activity in the retail sector. The number of retail units in monitored shopping malls totalled 865 (not including clothing services, banks, and food court operators), with 552 unique brands among them.

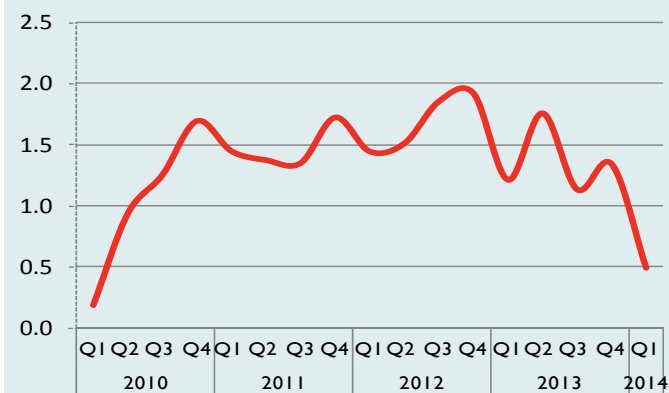
“Jeans index” reflects the targeting of shopping centers and a change in consumer prices. It is rather volatile and is affected by seasonal sales and discounts. However, there is a clear growth trend over the last three quarters.

Vacancy rate increased in Q1, but still remains below 3%

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

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

MODERN RETAIL ACTIVITY INDEX ИНДЕКС АКТИВНОСТИ СОВРЕМЕННОГО РИТЕЙЛА



Source: Cushman & Wakefield

ИНДЕКС АКТИВНОСТИ СОВРЕМЕННОГО РИТЕЙЛА

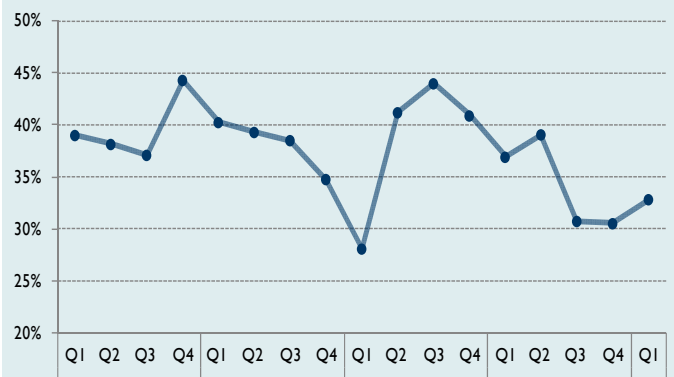
Мониторинг проводится отделом исследований Cushman&Wakefield на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м. Эти торговые центры функционируют не менее одного года и обладают сформировавшейся зоной охвата.

Индекс активности современного ритейла рассчитывается на основе посещаемости, конверсии покупателей и доли свободных помещений. Он отражает деловую активность в этом сегменте и косвенно свидетельствует о динамике торгового оборота. Общее количество торговых точек в наблюдаемой выборке составляет 865 (бренды торговой галереи, без операторов ресторанной зоны и сервисных компаний типа химчисток, банков и т.п.), эти торговые точки заполнены 552 уникальными брендами.

Джинсовый индекс показывает позиционирование торговых центров, а также свидетельствует о реальной потребительской инфляции. Несмотря на то, что этот индекс следует сезонным распродажам, мы видим, что в последние три квартала он укрепился на уровне 1000 рублей.

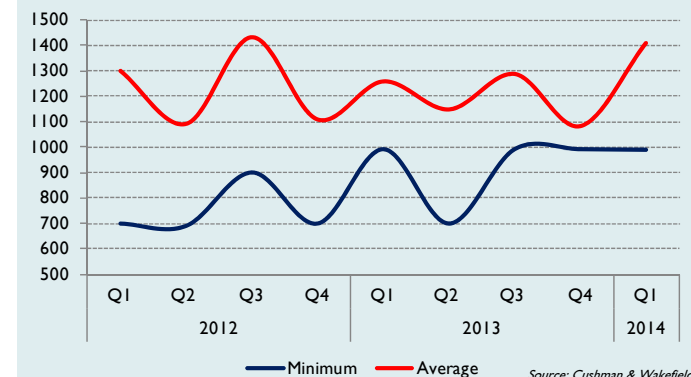
Доля свободных помещений выросла, но по-прежнему находится ниже уровня 3%

CONVERSION RATE* КОНВЕРСИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ*



Source: Cushman & Wakefield

JEANS INDEX ДЖИНСОВЫЙ ИНДЕКС



Source: Cushman & Wakefield

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

VACANCY RATE УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Source: Cushman & Wakefield

COMMERCIAL RATES IN SHOPPING MALLS

Moscow retail gallery rental rates are in the range of US\$ 500 - 4,000 (per sq m per year before VAT and other expenses) depending on the size of the retail unit and the type of retailer. Throughout Q1 2014 and the whole of 2013, rental rates were stable across all sub-sectors.

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

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

Compound rental rates (fixed rent and a percentage of turnover) are almost always used in shopping centers. Normally, turnover percentage varies between 8 to 12% in a retail gallery, and 2-5% for anchors.

QUALITY RETAIL LEASE STRUCTURE СТРУКТУРА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

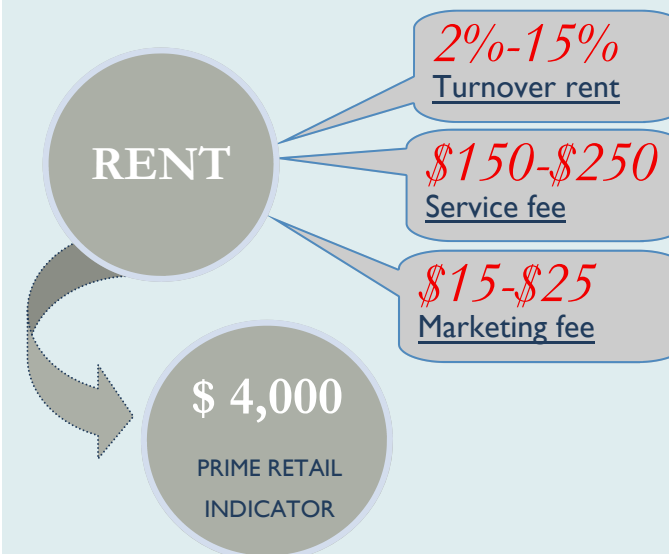
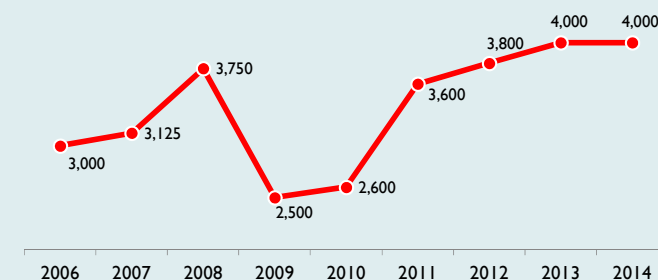
ITEM	COMMENTS	КОММЕНТАРИИ
Lease Terms Срок договора	Standard lease terms for gallery tenants are between 5–10 years, break options are rare. For anchor tenants (including fashion anchors) lease terms are up to 20–25 years. Break options are always in the contracts, the most common is the break after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

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. В течение I квартала 2014 и всего прошедшего 2013 года ставки аренды в торговых центрах были стабильны. Прайм ритейл индикатор** в Москве составляет 3 800 долларов США. Вне Москвы ставки аренды в торговых центрах ниже в среднем на 30-60% в зависимости от региона.

Дополнительно или вместо ставки аренды арендаторы платят от процент с оборота. В среднем арендаторы торговой галереи платят 8-12%, гипермаркеты могут платить до 15%, якорные арендаторы платят 2-5%. Также ритейлеры платят сервисные сборы за обслуживание (150-250 долларов США за кв.м в год для помещений размером менее 500 кв. м), за маркетинг (10-25 долларов США за кв. м в год), также иногда бывают и другие дополнительные платежи.

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



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

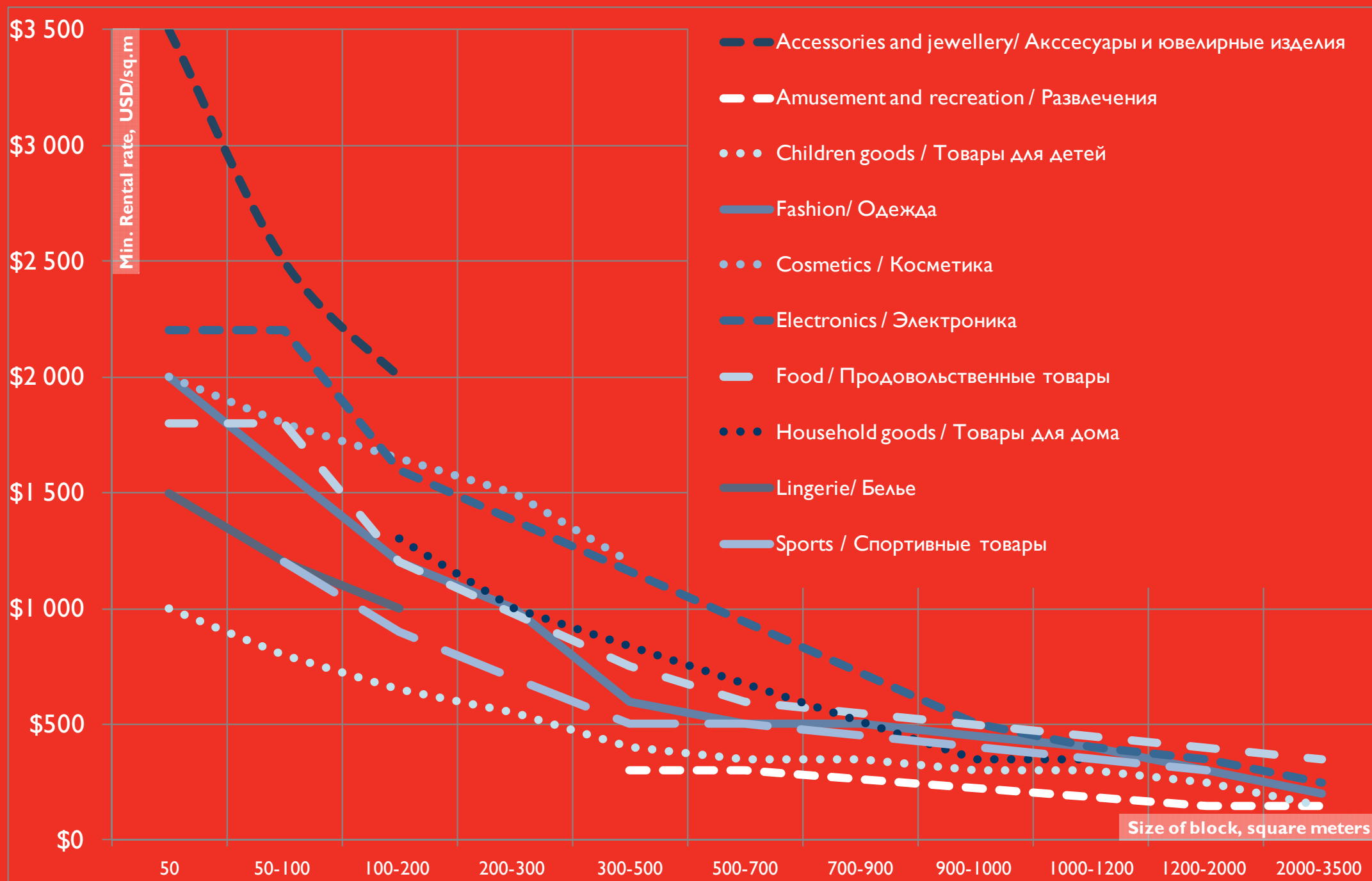
* Ставка аренды номинируется в Долларах США за кв.м. в год, triple net

** Prime retail indicator—base asking rental rate for the 100-200 sq m gallery unit on 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

Source: Cushman & Wakefield

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



HIGH STREETS

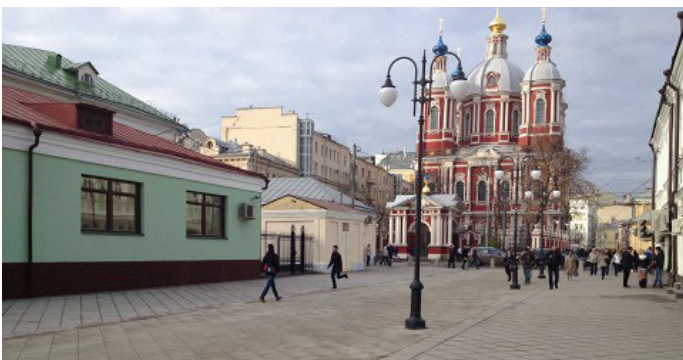
High streets are still in the process of being reshape - some of the old popular destinations have become less attractive (such as Leninsky Prospect and Sadovoye Koltso); at the same time new streets have emerged — Klimentovskiy and Kamergerskiy, Maroseika, Myasnitskaya and Pyatnitskaya Streets.

The main high street retailers are restaurants and bank branches. Fashion stores more and more prefer shopping malls. Service retailers (such as drug stores, cleaning companies, beauty salons and others) are moving out of the expensive city center to suburbs or to shopping malls.

In the coming summer season, the organization of open cafes will become easier due to new Moscow administration regulations. Thus, the HoReCa segment will be rewarded with further development.

Retailers are more interested in less expensive options on the ground floors of residential buildings in suburbs. New brands (especially restaurants) are opening there. The tenant mix in the suburbs is becoming more diverse.

Lease terms are becoming longer and the most typical high street lease terms are for 5 years or more.



ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ

В Москве продолжается процесс формирования торговых улиц. Такие улицы как Маросейка, Мясницкая, Пятницкая улицы, Климентовский и Камергерские переулки становятся более востребованными, в то время как такие признанные направления как Ленинский проспект и Садовое кольцо теряют свою репутацию торговых коридоров.

Предприятия общественного питания и банковские отделения формируют основной спрос на торговые помещения на улицах. Магазины одежды и обуви все больше ориентируются на торговые центры. Сервисные торговые точки (аптеки, химчистки, парикмахерские и т.п.) все больше уходят в спальные районы на окраины города или в торговые центры. В связи с новыми постановлениями правительства Москвы, организация летних кафе (временных столиков, открытых веранд) в 2014 будет проходить по упрощенной схеме, что положительно скажется на развитии предприятий общественного питания.

Все более интересными для арендаторов становятся магазины на первых этажах жилых домов на окраинах города. Зачастую именно на окраинах открываются новые бренды, особенно это касается предприятий общественного питания. Состав арендаторов на окраинах города становится более разнообразным и качественным. Договоры аренды становятся более длинными. Если еще 5 лет назад были популярны короткие договоры аренды (11 месяцев), то сейчас на прайм улицах типичны договоры от 5 лет и более.



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

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

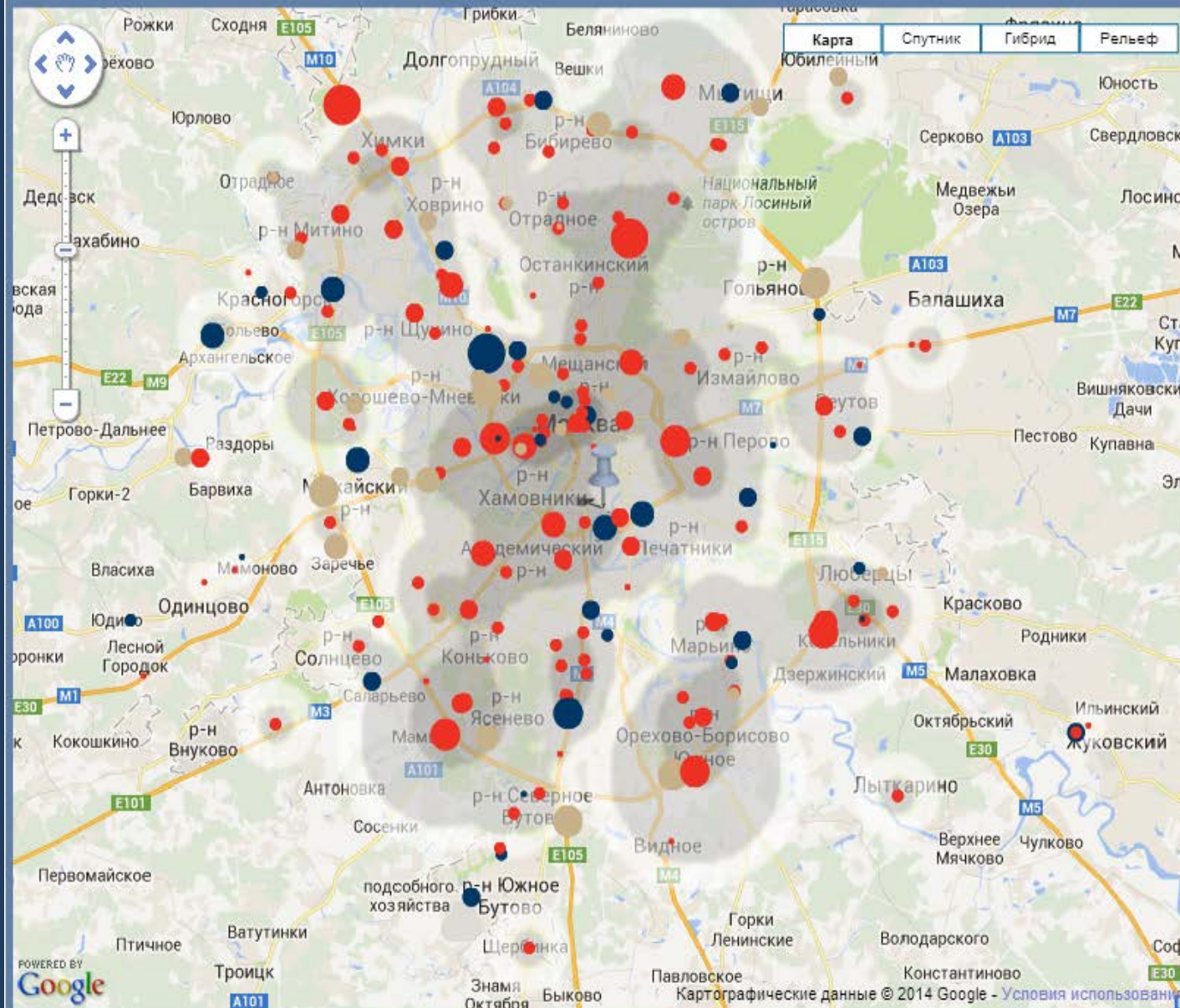
HIGH STREET RENTAL RATES*, MOSCOW АРЕНДНЫЕ СТАВКИ* В ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ, МОСКВА

HIGH STREET	USD / sq m / annum	2014 TREND
1st Tverskaya Yamskaya	\$2,500 - \$3,000	stable
Arbat	\$2,000 - \$4,000	stable
Garden Ring	\$1,500 - \$3,000	stable
Kutuzovskiy Prospekt	\$1,500 - \$3,000	stable
Kuznetsky Most	\$2,000 - \$4,000	stable
Kamergerskiy	\$2,200 - \$3,000	stable
Leningradskiy Prospekt	\$1,200 - \$2,200	stable
Maroseika	\$2,500 - \$3,500	stable
Myasnitskaya	\$2,500 - \$4,000	stable
Novy Arbat	\$1,500 - \$3,000	stable
Prospect Mira	\$1,200 - \$2,500	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

Source: Cushman & Wakefield

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

RUSSIAN SHOPPING CENTERS



LEGEND

☒ Show heatmap

● Existing

● Under Construction

● Planned

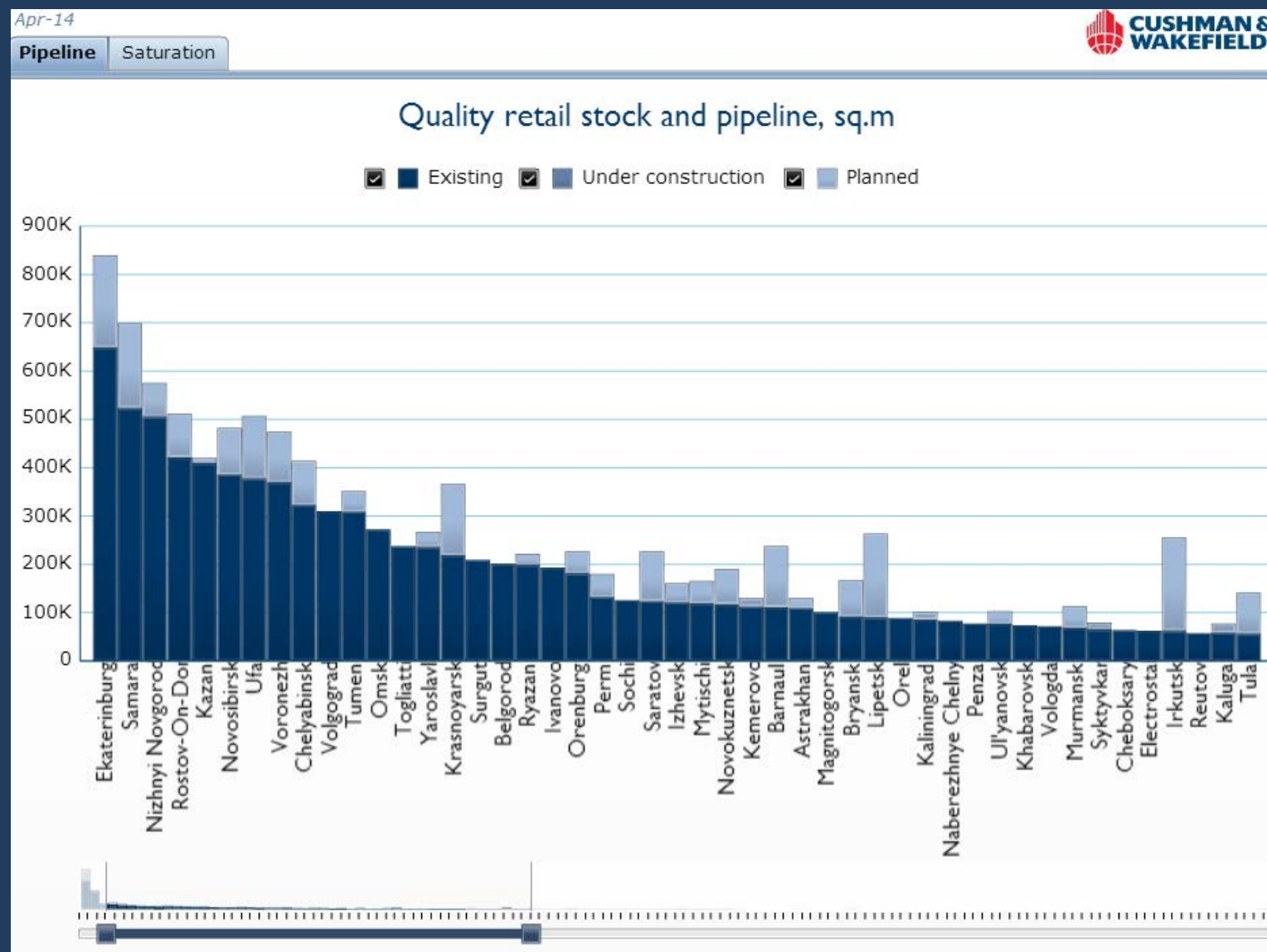
Go to city

Moscow

Search SC



Print



INTERACTIVE CHART IS ACTIVATED IF FLASH CONTENT IS SUPPORTED. UNFORTUNATELY, ON MOBILE DEVICES YOU WILL NOT BE ABLE TO USE INTERACTIVE CONTENT. PLEASE USE WINDOWS PC.

ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИНТЕРАКТИВНОЙ ИНФОГРАФИКИ НЕОБХОДИМА ПОДДЕРЖКА ТЕХНОЛОГИИ FLASH. К СОЖАЛЕНИЮ, НА МОБИЛЬНЫХ УСТРОЙСТВАХ ЭТА ТЕХНОЛОГИЯ НЕ ПОДДЕРЖИВАЕТСЯ.



OFFICE MARKET

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q1 2014

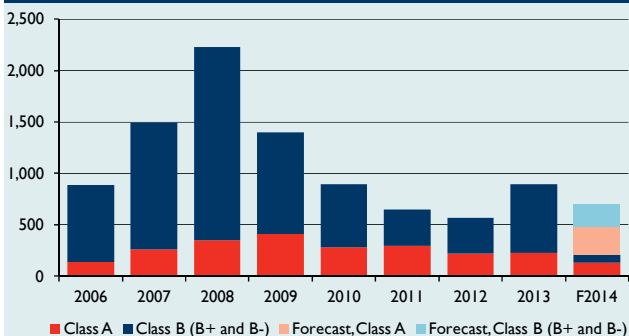
OVERVIEW

In Q1 2014 in Moscow, most office indicators witnessed downward a movement:

- The total volume of leased or purchased quality office space was 290,000 sq m, 29% lower than in Q1 2013 (410 000 sq m);
- Q1 absorption was negative and amounted to 55,000 sq m;
- The vacancy rate grew 0.5 pp to 12.7%;
- The average rental rate for quality office space was lower than at the end of 2013.

The construction level was similar to preceding year: 209 000 sq m of office space was delivered in Moscow in Q1 2014, with the following key Class A developments: Morozov II and Evrazia Tower. In 2014 office supply will continue to be higher than demand, which will result in further growth of in the availability of quality offices in Moscow.

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



Source: Cushman & Wakefield

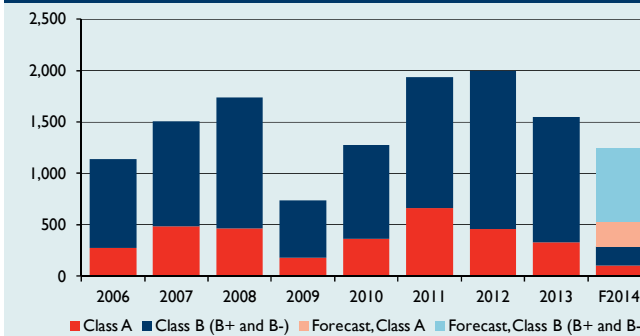
ОБЗОР РЫНКА

Первый квартал 2014 года показал отрицательную динамику по основным рыночным показателям:

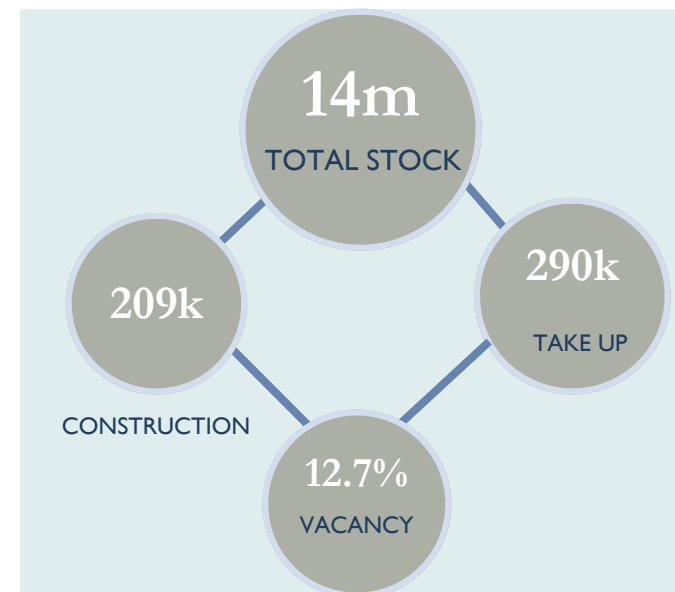
- Общий объем арендованных и купленных помещений в первом квартале 2014 года составил 290 000 кв. м. Таким образом оборот офисов снизился на 29% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (410 000 кв. м);
- В течение квартала общий объем занятых арендаторами офисов Москве снизился на 55 000 кв.м (отрицательное поглощение);
- Средний уровень вакантных помещений вырос на 0,5 пп до 12,7%;
- Средняя ставка аренды снизилась по сравнению с предыдущим кварталом как в классе А, так и в классе Б.

В то же время объем нового строительства продолжает оставаться стабильно высоким: в 4 кв. было введено в эксплуатацию 209 000 кв. м новых офисов. В 2014 намеченные тенденции сохранятся, предложение будет увеличиваться.

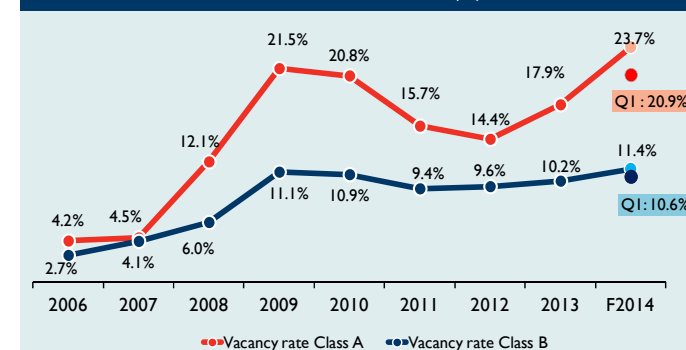
TAKE-UP (MN SQ M) АРЕНДОВАННЫЕ И КУПЛЕННЫЕ ПЛОЩАДИ (МЛН КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield



VACANCY RATES (%) УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%)



Source: Cushman & Wakefield

ABSORPTION

In Q1 2014, the total volume of office deals (sale and lease) decreased 29% compared with the previous quarter and amounted to 290,000 sq m.

In spite of the large number of office deals (477 deals have been done within the quarter according to Cushman&Wakefield monitoring), total Moscow occupancy decreased: Q1 absorption was negative and amounted to 55,000 sq m. Most likely, the next quarter absorption will be positive again, but still, weak absorption is a strong indication of a downward trend in tenant demand.

Compared with the largest European office markets, tenant activity in Moscow is high. In 2013, Moscow office absorption was the highest among all European large cities (including London).

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

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

X = Current stock – current vacancy

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

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

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



Source: Cushman & Wakefield

ПОГЛОЩЕНИЕ

В I квартале 2014 года общий оборот офисных помещений (объем сделок аренды и продажи) снизился на 29% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года, составив 290 тыс. кв. м.

Несмотря на значительное количество сделок (477 транзакций в течение квартала по данным мониторинга Cushman&Wakefield), общее количество арендованных площадей в Москве сократилось: поглощение за квартал было отрицательным и составило –55 000 кв. м. Скорее всего, уже в следующем квартале поглощение вырастет, тем не менее итоги первого квартала говорят о снижении активности арендаторов.

По сравнению с крупнейшими европейскими городами, активность арендаторов в Москве продолжает быть высокой. В 2013 году поглощение в Москве было самым высоким среди европейских мегаполисов (включая Лондон).

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

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

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

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

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

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



Source: Cushman & Wakefield

TAKE-UP BY METRO STATION, CLASSES A AND B

ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО СТАНЦИЯМ МЕТРО (КЛАССЫ А И Б)

Metro	2012	2013	2014 YTD
TOTAL	1 910 281.95	1 577 192.79	321 172.43
Delovoi Center	82 518.60	88 257.82	24 794.40
Arbatskaya	64 034.20	19 630.45	20 277.34
Yugo-Zapadnaya	31 008.00	49 947.57	19 788.00
Paveletskaya	132 768.91	123 868.78	17 683.90
Sokol	18 324.00	5 533.40	13 259.00
Planernaya	700.00	10 797.00	11 724.50
Sukharevskaya	6 912.00	10 238.90	10 723.00
Kurskaya	47 262.10	36 712.70	10 303.00
Krasnopresnenskaya	23 482.30	8 439.10	9 029.00
Beloruskaya	36 128.00	48 766.70	7 590.30
Kuntsevskaya	50 119.00	19 744.10	7 463.00
Kaluzhskaya	48 784.40	52 431.70	7 458.80
Tushinskaya	53 482.96	32 720.30	7 357.00
Myakinino	35 403.00	3 740.00	7 080.00
Ulitsa 1905 goda	18 729.87	16 561.20	6 643.60
Dinamo	47 459.10	16 262.82	6 322.00
Dobryninskaya	4 022.10	8 694.00	6 250.00
Prospekt Mira	8 554.00	28 044.60	5 959.00
Tret'yakovskaya	42 996.84	18 009.05	5 653.00

Q1 2014 OFFICE LEASE DEALS CLASSES A AND B, 2,000 + SQ M

СДЕЛКИ АРЕНДЫ, 1 КВ. 2014 КЛАССЫ А И Б, 2 000 + КВ.М

TENANT	AREA, SQ M	PROPERTY	INDUSTRY
Systematika	17,370	Comcity	Business Services
PepsiCo	13,009	Alcon	Manufacturing
Shtokman	4,748	Fusion Park	Oil&Gas
Modis	3,954	Wall Street	Retail
Eli Lilly Vostok S.A.	2,336	Naberezhnaya Tower	Pharmaceutical
avito.ru	2,200	White Gardens	ITT

Source: Moscow Research Forum

NEW CONSTRUCTION

Twelve new office projects with 209,000 sq m rental area were delivered to the market in Q1 2014 in Moscow.

The largest new office building is the Eurasia Tower (86,000 sq m) in Moscow City. The additional 86,834 sq m vacant space significantly increased Moscow-City's vacancy rate from 22.7% to 38.1%. Nearly 40% of new office space is new phases of existing office complexes, such as the Morozov II building in the Krasnaya Roza office complex.

Further 500,000 sq m of new quality office space will be added to Moscow office stock during 2014 (Cushman&Wakefield forecast). The overwhelming majority of the pipeline (more than 90%) is outside the Third Transport ring.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В I квартале 2014 года в Москве было введено в эксплуатацию 209 000 кв. м офисных площадей в 12 офисных зданиях.

Крупнейшим новым офисным зданием стала Башня Евразия (86 834 кв. м) в Москва-Сити. Ввод в эксплуатацию такого крупного объекта значительно увеличил уровень свободных площадей в этом микрорайоне (с 22,7% до 38,1%). Около 40% новых площадей являются новыми фазами уже существующих офисных комплексов, например, здание Морозов II в офисном комплексе Красная Роза.

Еще 500 000 кв. м новых качественных офисных площадей будет построено до конца 2014 года (прогноз Cushman&Wakefield). В основном новые здания строятся за пределами ТТК (более 90% от всего объема строящихся новых качественных офисов).



Eurasia Tower



Morozov II (part of Krasnaya Roza complex)



Mebe One Khimki Plaza

OFFICE PIPELINE, 2014, 20,000 + НОВЫЕ ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, 2014, 20 000 +

BUILDING NAME	SUBMARKET	CLASS	RENTABLE AREA, sq m	DELIVERY DATE
DOWNTOWN			TOTAL**: 103,550	
Rozhdestvenka ul., 8/15, bld. 1, 2	CBD	B+	19,000	Q1
RochDel	BEL	B+	6,955	Q1
Kazachiy 2-y per., 11	ZAM	B-	4,964	Q1
Nikoloyamskaya ul., 24, bld. I	CBD	B+	3,300	Q1
Zhukov pr., 4	ZAM	B-	879	Q1
Bolshevik Phase I	BEL	A	28,150	Q3
CENTRAL			TOTAL**: 1,082,759	
Eurasia Tower	CTY	A	86,834	Q1
Vorontsovskaya ul., 41-43	TAG	B+	19,800	Q1
Krasnaya Roza, Morozov II	FRU	A	13,607	Q1
President Plaza	KUT	A	110,000	Q2
OKO	CTY	A	110,000	Q3
Poklonnaya ul., vl. 3	KUT	A	85,572	Q2
Evolution Tower	CTY	A	80,500	Q3
Oruzheyny	NOV	A	70,000	Q2
Mirax Plaza, Tower A	KUT	A	69,590	Q2
Mirax Plaza, Tower B	KUT	A	59,495	Q2
Savelovsky City, 1st phase	NOV	B+	51,451	Q3
Mirax Plaza, Building V	KUT	A	44,880	Q2
Nizhegorodsky Business Centre, phase II	BAS	B-	37,100	Q2
ARCUS III	SOK	A	33,213	Q2
Aerodom	SOK	B+	26,712	Q4
Nizhegorodsky Business Centre, phase I	BAS	B-	23,000	Q3
Arma	BAS	B+	23,000	Q3
OTA			TOTAL**: 902,315	
Mebe One Khimki Plaza	SUB	A	29,937	Q1
Solutions BP, bld. 3	SW	B+	14,432	Q1
Cheremushkinskaya B. ul., 13, bld. 4	SW	B+	6,040	Q1
Interior, bld. 5	NW	B-	3,300	Q1
ComCity, Alfa	SUB	A	107,546	Q4
Lotos BC	SW	B+	88,200	Q4
K-Park	SE	B+	84,900	Q2
Vereyskaya Plaza III	NW	B+	76,900	Q2
Neo Geo Phase I	SW	B-	70,000	Q2
Port Plaza	SE	B+	64,600	Q2
Vodny Phase I	NW	B+	61,570	Q3
Golden Ring	SE	B-	45,000	Q2
K2, bld. A	SUB	A	36,590	Q3-Q4
Orbita Technopark, New building	NW	B+	39,645	Q2
Aero City	SUB	A	32,635	Q3
Rublev-Uspenskoe shosse, 1 km	SUB	A	31,700	Q2
Roto Tower	SUB	B+	24,000	Q3

Source: Cushman & Wakefield, Moscow Research Forum

The table contains office buildings announced for delivery in 2014 with rentable area more than 20,000 sq m. Delivered buildings are included disregarding the size.

** TOTAL — Office rentable area or all office buildings, announced for delivery in 2014 (including small buildings with office rentable space less than 20,000 sq m)

Таблица содержит все качественные офисные здания, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2014 году арендуемой площадью более 20 000 кв. м. В таблицу включены все уже построенные в 2014 году здания, независимо от арендуемой площади.

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

AVAILABILITY

Altogether, there are 1.76 mn sq m of available office premises in 569 existing buildings and 1.70 mn sq m is on the market in buildings that are under construction. The total volume of available space is growing both in existing buildings and in those, which are still under construction. 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.

More than a half (56%) of vacant space in existing buildings is not fitted-out and is primary space.

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

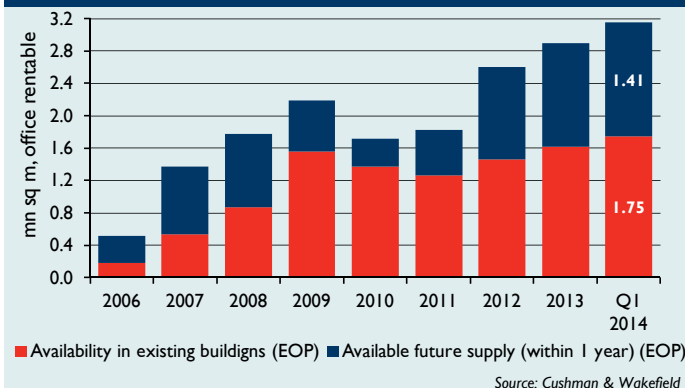
RENTAL RATES

In Q1, rental rates have been on a downward trend: within a quarter Class A average rental rate decreased from \$877 (Q4 2013) to \$796, Class B average rental rate decreased from \$575 (Q4 2013) to \$535 (per year per sq m, triple net).

According to Cushman & Wakefield, the 2014 forecast for average rate will be corrected downward.

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

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



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Всего в Москве предлагается в аренду или на продажу 1,76 млн. кв. м офисов в 569 существующих и 1,70 млн кв. м в строящихся зданиях. Объем предложения растет как в существующих, так и в строящихся зданиях. Арендаторы продолжают интересоваться главным образом введенными в эксплуатацию зданиями — в 2013 году доля договоров предварительной аренды* составила менее 2,3% от всех арендованных площадей.

В уже введенных в эксплуатацию зданиях более половины площадей (56%) предлагаются без отделки.

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

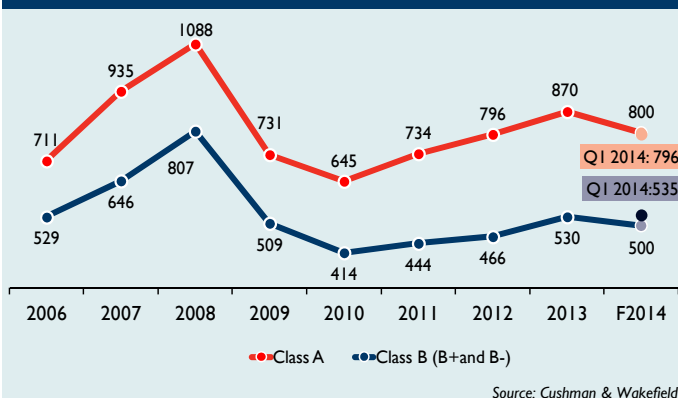
СТАВКИ АРЕНДЫ

В I квартале был зафиксирован тренд к снижению средней ставки аренды как в классе А, так и в классе Б. В классе А ставка аренды снизилась с 877 (4 кв. 2013) до 796 долларов, в классе Б с 575 (4 кв. 2013) до 535 долларов США за кв. м в год (базовая ставка).

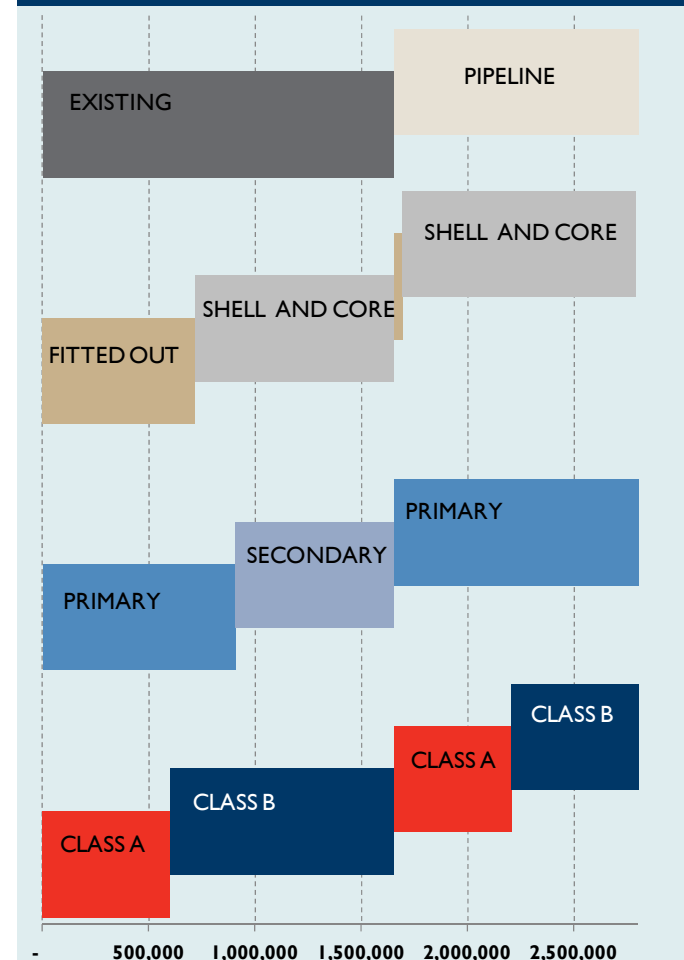
Мы ожидаем, что в 2014 году ставки аренды будут откорректированы в сторону понижения.

AVERAGE RENTAL RATES* (US\$ PER SQ M PER ANNUM, TRIPLE NET)

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* (ДОЛЛАРЫ США ЗА КВ.М В ГОД БЕЗ НДС И ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ)

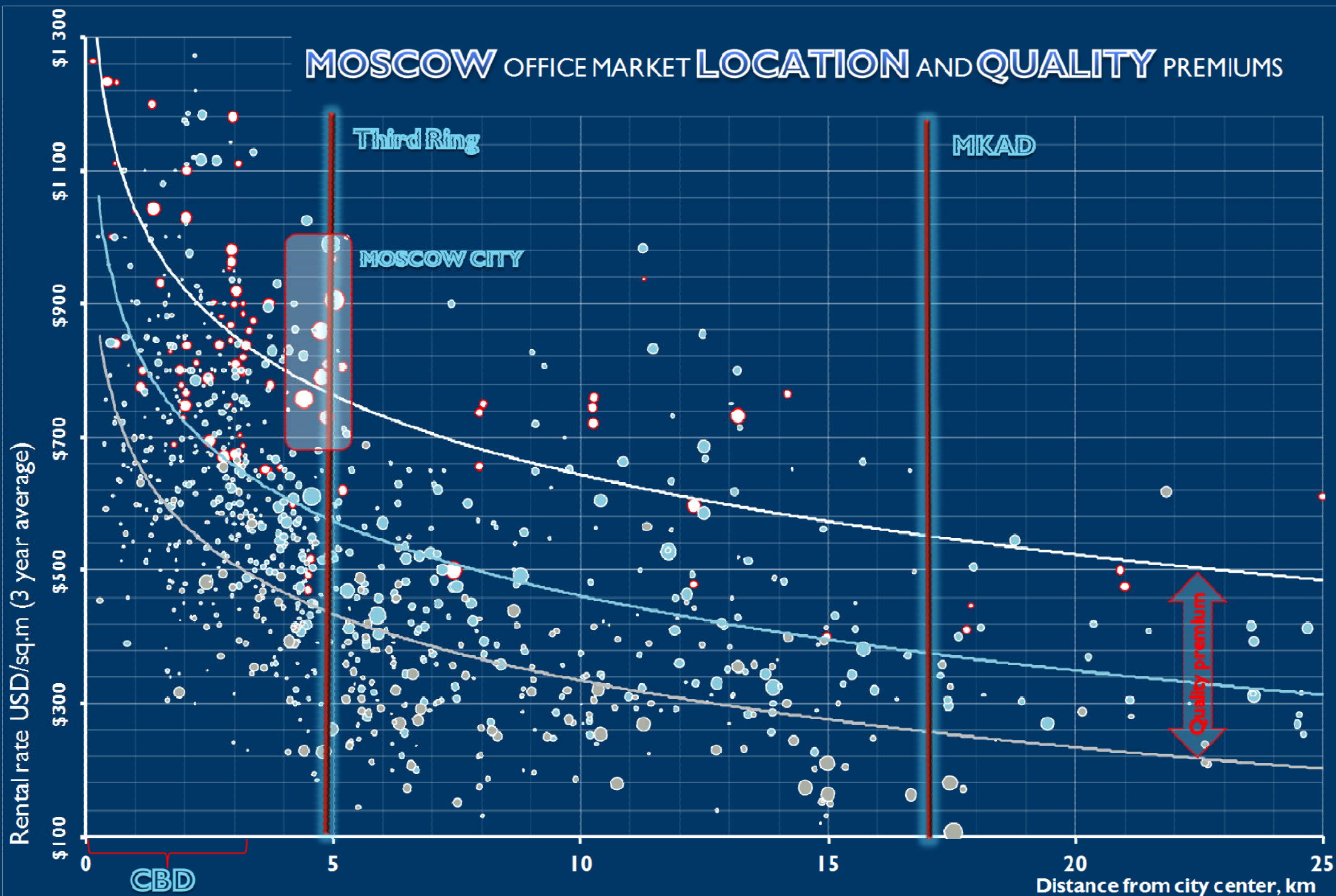


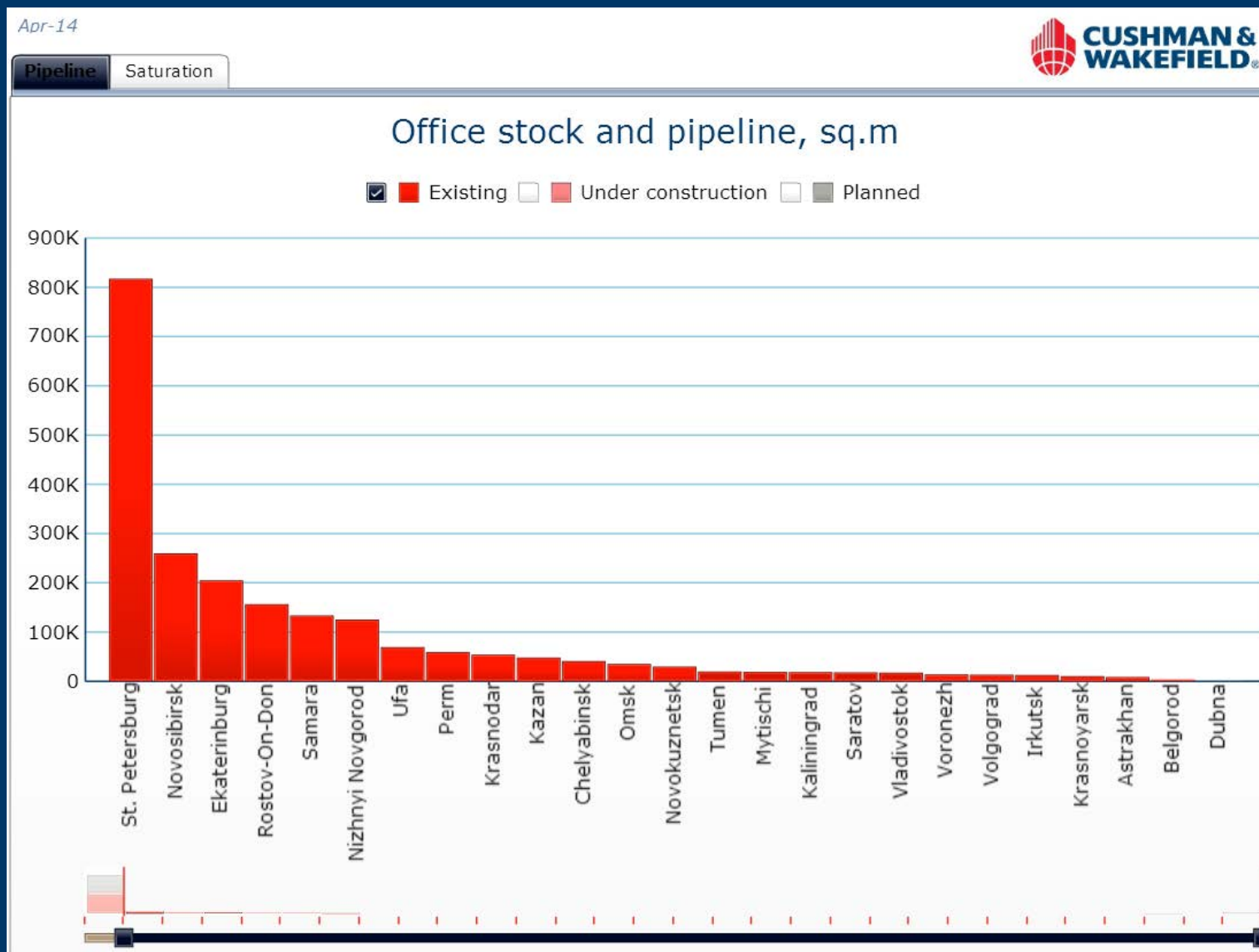
VACANT SPACE STRUCTURE (END OF Q1 2014) СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ (НА КОНЕЦ I КВ. 2014)



* 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.
Source: Cushman & Wakefield



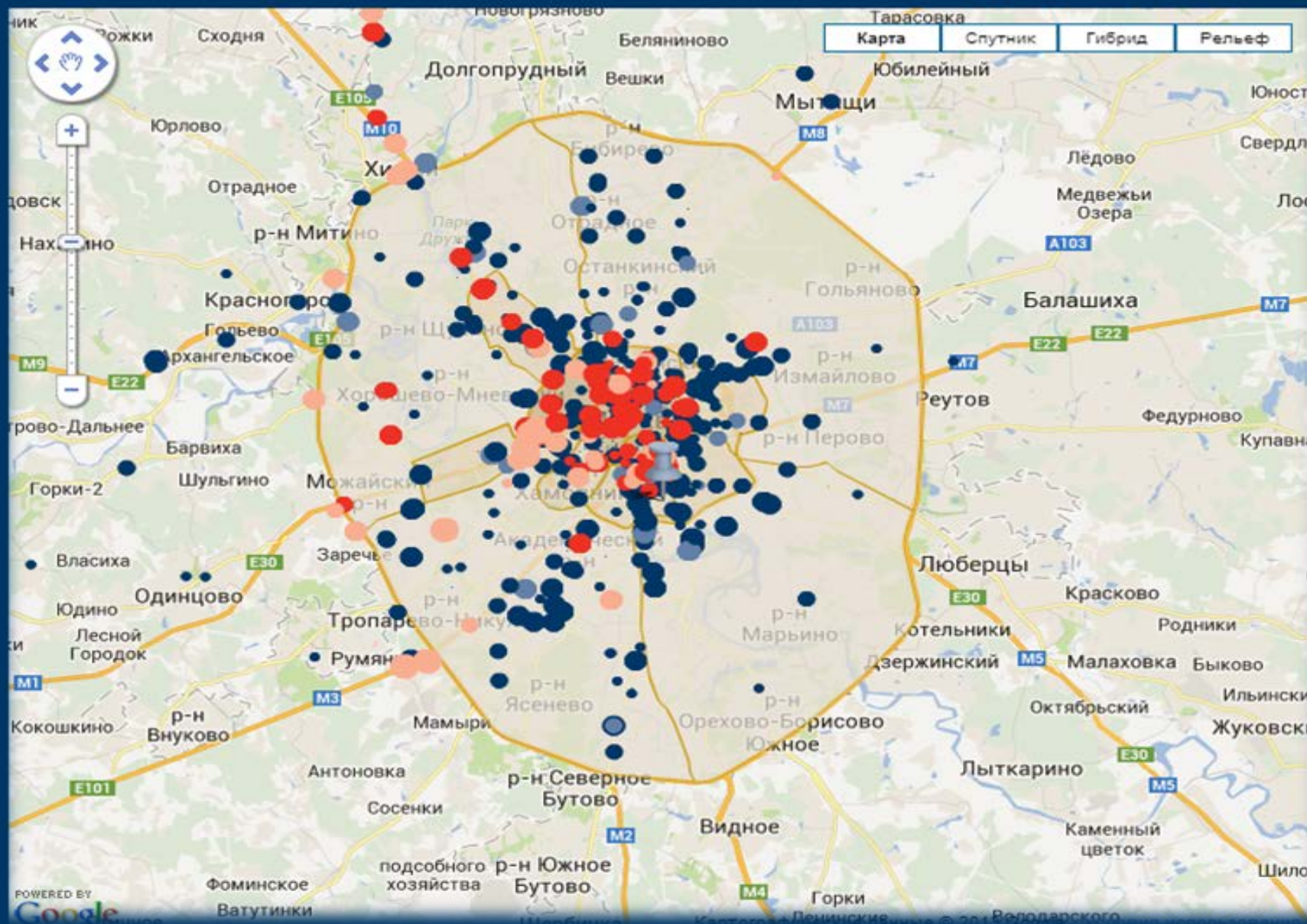


INTERACTIVE CHART IS ACTIVATED IF FLASH CONTENT IS SUPPORTED. UNFORTUNATELY, ON MOBILE DEVICES YOU WILL NOT BE ABLE TO USE INTERACTIVE CONTENT. PLEASE USE WINDOWS PC.

ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИНТЕРАКТИВНОЙ ИНФОГРАФИКИ НЕОБХОДИМА ПОДДЕРЖКА ТЕХНОЛОГИИ FLASH. К СОЖАЛЕНИЮ, НА МОБИЛЬНЫХ УСТРОЙСТВАХ ЭТА ТЕХНОЛОГИЯ НЕ ПОДДЕРЖИВАЕТСЯ.



MOSCOW BUSINESS CENTERS



WAREHOUSE & INDUSTRIAL

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



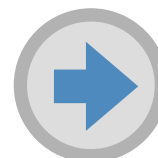
Q1 2014

NEW SUPPLY MOSCOW Q1 2014 | НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, МОСКВА, Q1 2014 240,000 sq m

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

VACANCY RATE FOR CLASS A | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А 2%

KEY EXPECTATIONS



STABLE

SUMMARY

THE MOSCOW REGION

Construction activity in the Moscow Region remains high. During Q1 240,000 sq m of quality warehouses were delivered, - a record volume for the last five years. On average, quarterly construction for the last five years has been 120-160,000 sq m.

Tenant activity was also rather high. Absorption was almost the same as last year - 112,000 sq m against 114 000 in Q1 2013. The vacancy rate increased 0.5pp, but still stayed within the frictional 2%, which shows a continued shortage in ready-to-move warehouses.

REGIONS

Supply outside Moscow increased 72,000 sq m for the quarter. The construction rate is 20% lower, than in Q1 2013.

Within the first three months, a record 100,000 sq m of warehouse space was absorbed since 2008.

In general, rental rates for the quarter remained stable, and a trend for vacancy reduction was observed.

ИТОГИ I КВ. 2014 ГОДА

МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

В Московском регионе строительная активность продолжает набирать обороты. В I квартале было введено в эксплуатацию 240 тыс. кв. м качественных складских площадей, что является рекордом за последние пять лет (средний ежеквартальный ввод за последние пять лет составлял 120-160 тыс. кв. м). Объем поглощения был на уровне прошлых периодов. В течение квартала было куплено и арендовано 112 тыс. кв. м против 114 тысяч годом ранее.

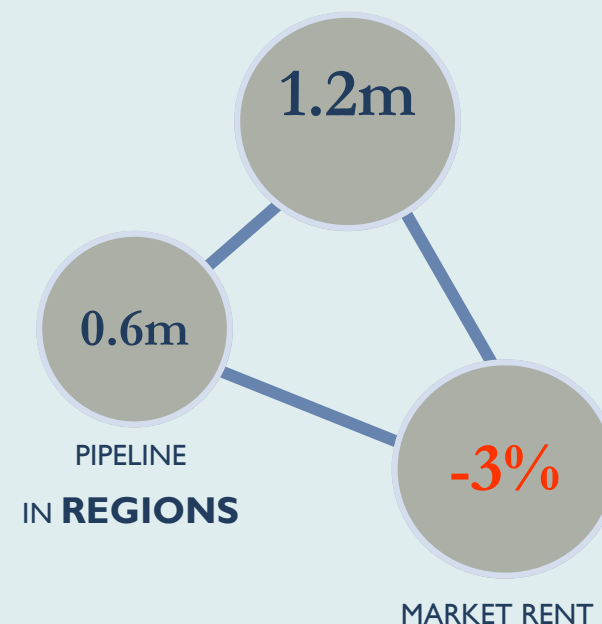
Доля вакантных площадей выросла на 0.5 процентного пункта, однако по-прежнему не превышает 2%, что говорит о сохраняющемся дефиците готовых к въезду складских площадей.

ДРУГИЕ РЕГИОНЫ

Предложение увеличилось за квартал на 72 тыс. кв. м, что меньше показателей прошлого года на 20%. Однако за три месяца был поглощен рекордный с 2008 года объем качественных складских площадей — 100 тыс. кв. м складских помещений. В среднем, ставки аренды не изменились, наблюдается тенденция сокращения доли вакантных площадей.

2014

PIPELINE IN MOSCOW



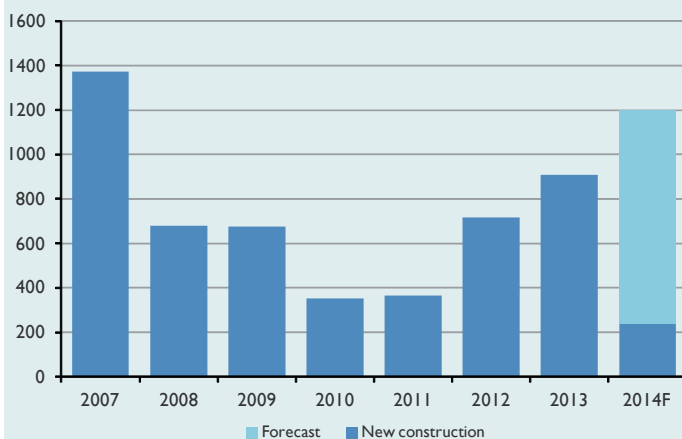
CONSTRUCTION

In Q1 2014, more than 240,000 sq m of new warehouses were delivered. The biggest new warehouse property is the first building of the PNK-North warehouse complex (55,320 sq m). Most of the other new supply comes from smaller Class B buildings.

In 2014, we expect that 1.2 million sq m of new warehouses will be delivered in the Moscow Region. Most of the new space is planned for the Leningradskoe Highway (more than 400,000 sq m), and the Novoryazanskoye (more than 350,000 sq m) and Kashirskoe Highways (more than 250,000 sq m).

In other regions, new quality premises opened in Chelyabinsk and Novosibirsk. In total, more than 72,000 sq m of new warehouse space has been delivered in Q1. According to announced developer plans, more than 600,000 sq m of new warehouses will be built during 2014 outside the Moscow Region.

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



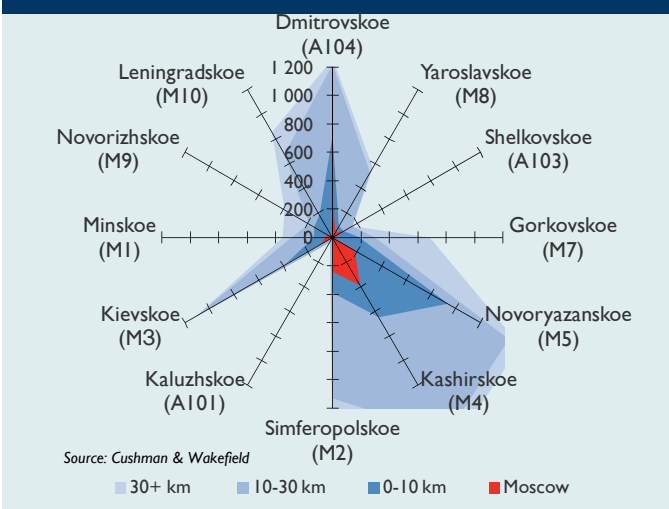
Source: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО

В I кв. 2014 года было введено в эксплуатацию более 240 тыс. кв. м новых складских площадей. Крупнейшим новым объектом стало первое здание в комплексе PNK–Север (55 320 кв. м), также было построено значительное количество относительно небольших объектов в складских комплексах класса Б. В 2014 году мы ожидаем ввода в эксплуатацию 1,2 млн. кв. м новых складских площадей. Больше всего новых площадей планируется к вводу в эксплуатацию на Ленинградском (более 400 тыс. кв. м), Новорязанском (более 350 тыс. кв. м) и Каширском (более 250 тыс. кв. м) шоссе.

Вне Московского региона новые качественные склады были построены в Челябинске и Новосибирске, всего было введено в эксплуатацию около 72 тыс. кв. м новых складов. Согласно заявленным планам девелоперов, в течение 2014 года в регионах может быть построено около 600 тыс. кв. м новых складов.

GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION OF QUALITY WAREHOUSE SPACE BY HIGHWAY, THE MOSCOW REGION ('000 SQ M)
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ТЫС. КВ. М



MOSCOW NEW CONSTRUCTION*, 2014

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО*, МОСКВА, 2014 Г.

PROJECT	HIGHWAY	DISTANCE, KM	TOTAL AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
PNK - North	Rogachevskoye	27	55,32	Q1
Bykovo Technopark	Novoryazanskoye	19	61,42	Q2
Dmitrov Logistic Park	Dmitrovskoye	30	69,30	Q2
Nikolskoye Logopark	Rogachevskoye	35	104,97	Q2
PNK - Chekhov II	Simferopolskoye	50	143,57	Q2-Q4
PNK - North	Rogachevskoye	27	107,45	Q3
Sofyino Technopark	Novoryazanskoye	32	84,97	Q3
South Gate Industrial Park	Kashirskoye	27	129,00	Q3
Radumlya Logistics Park	Leningradskoye	19	154,43	Q4
Sever II Logopark	Leningradskoye	30	99,56	Q4
Novaya Riga Logistic Park	Simferopolskoye	21	67,39	Q4

NEW CONSTRUCTION*
RUSSIA EXCEPT THE MOSCOW REGION, 2014

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО*
РОССИЯ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 2014

PROJECT	REGION	TOTAL AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
Logocenter	Chelyabinsk	34	Q1
Tolmachevo Logopark	Novosibirsk	45	Q1
a2Logistic	Ekaterinburg	52	Q4
Logocenter Kuban	Krasnodar	38	Q3
Sever Logopark	Novosibirsk	40	Q3
a2Logistic	Rostov-on-Don	33	Q3
Armada Park	St. Petersburg	79	Q3
Osinovaya Roscha	St. Petersburg	42	Q3
PNK KAD	St. Petersburg	65	Q3, Q4

* Key quality warehouse projects

* Основные качественные складские проекты

Source: Cushman & Wakefield

DEMAND

In Q1 2014, the total volume of warehouse deals in the Moscow Region reached 112,000 sq m. 17% of these deals were property sale transactions. Tenants' activity is similar to the previous year.

Average lot size decreased considerably: in Q1 it was about 9,000 - 10,000 sq m, whereas in 2013 average deal size amounted to 18,000 sq m. Production and retail companies are still the most active industries on the market.

Outside the Moscow Region in Q1 2014, take-up was more than 100,000 sq m and this was a record quarterly volume. Average lot size remained 10,000 sq m. The share of sale transactions is 20% from total take-up.

Similarly to the Moscow Region, retail and production companies generated most of the demand.

RENTAL RATES

By the end of Q1 2014, the average rental rate in the Moscow Region for Class A was within the \$130 - \$135 range.—\$5 compression at the higher end was registered.

Outside the Moscow Region, rental rates were stable in most locations with Ekaterinburg being the only exception, where Class A rental rate came down from \$130 — \$135 to \$125 — \$130.

While A class rents are under pressure from RUR devaluation, in Class B warehouses, where rental rates are mainly ruble-denominated, changes in rental rates were not observed.

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

СПРОС

В Московском регионе в I кв. 2014 года было куплено и арендовано 112 тыс. кв. м, качественных складов. Доля сделок по покупке составила 17% от общего объема поглощения. Активность арендаторов была несколько ниже, чем в течение последних пяти лет. Значительно уменьшился средний размер сделки, который в I кв. составил 9-10 тыс. кв. м (по итогам 2013 года средний размер сделки составлял 18 тыс. кв. м). В 2014 спрос формируется в основном за счет производственных компаний и компаний сегмента розничной торговли.

Вне Московского региона в I кв. 2014 года было заключено сделок более чем на 100 тыс. кв. м, что является рекордом для этого периода. Средний размер сделки не изменился и составил 10 тыс. кв. м. Доля сделок по покупке составила 20% от общего объема поглощения. Наиболее активными на рынке были производственные компании и компании сегмента розничной торговли.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

На конец I кв. 2014 года средняя запрашиваемая ставка аренды* в складах класса А Московского региона составила \$130 — \$135. Верхняя граница диапазона снизилась на \$5.

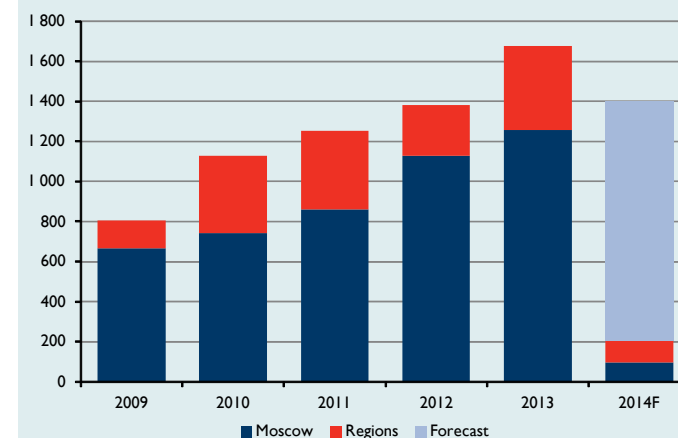
Вне Московского региона, в целом ставки аренды остаются на прежнем уровне. Снижение ставок аренды для складских помещений класса А было отмечено только в Екатеринбурге, где средний уровень запрашиваемых ставок аренды * снизился с \$130 — \$135 до \$125 — \$130.

Если в классе А ставки испытывают давление со стороны девальвации рубля, то в складах класса Б, где ставки аренды преимущественно номинируются в рублях, изменений ставок аренды не наблюдалось.

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

TAKE UP, '000 SQ M

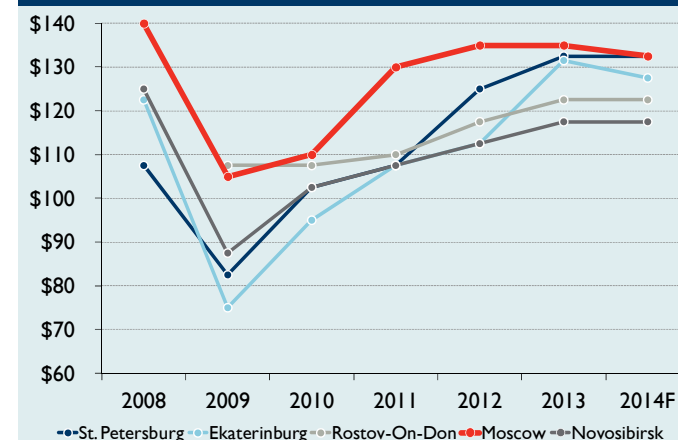
ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(ТЫС. КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES IN MAJOR RUSSIAN CITIES CLASS A

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



Source: Cushman & Wakefield

TRENDS

In Q1 2014, for the first time since 2008, rental rates started to fall. The warehouse real estate market reflected the country's economic and political uncertainty in the country. As a result, the volume of closed deals in 2014 might be lower than in previous years (2012-2013).

New construction outlook remains unchanged at a level of 1.2 mn sq m. About 50% of warehouses under construction are built to suit premises for end users.

Outside Moscow, the demand for quality warehouse space from production companies is expected to be high. Most retailers haven't completed construction of their distribution networks following rapid regional expansion. As a result, rents will remain stable.

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

City	Avg base rental rates, USD / annum		Avg leased area, sq m
	min	max	
Moscow	\$ 130	\$ 135	10,000-15,000
St. Petersburg	\$ 130	\$ 135	2,000-10,000
Ekaterinburg	\$ 125	\$ 130	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

ТЕНДЕНЦИИ

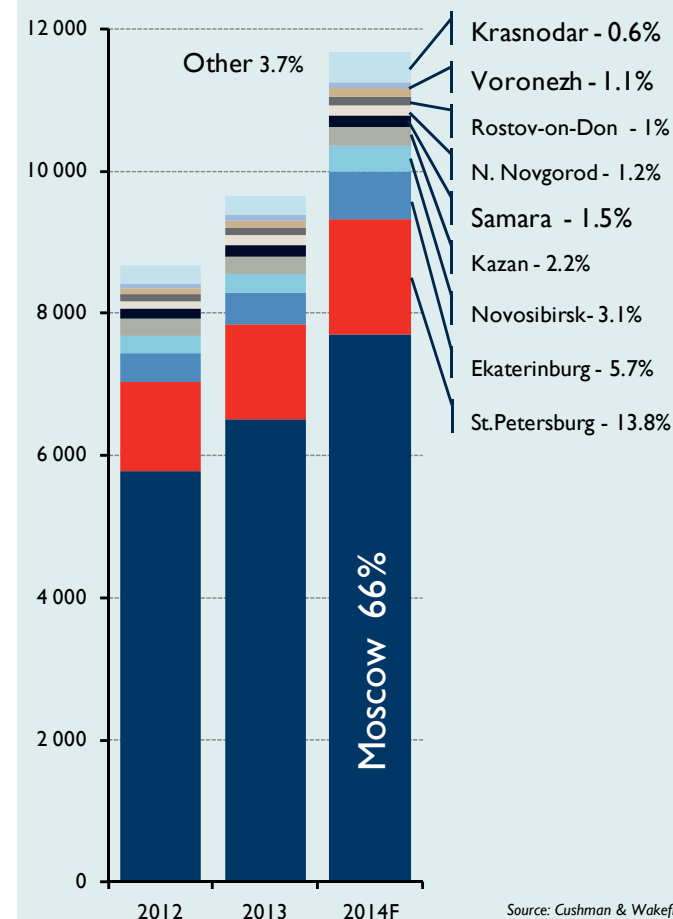
В I кв. 2014 впервые с 2008 года появились предпосылки для снижения ставок аренды на складские помещения. Рынок складской недвижимости ощутил нестабильность экономической и политической ситуации в стране. Мы полагаем, что объем заключенных сделок в 2014 году будет ниже чем в 2012 и 2013 гг. Прогноз нового строительства в Московском регионе остается прежним - 1,2 млн кв. м, так как более половины складских объектов строится под заказ для клиентов.

За пределами Московского региона мы ожидаем высокий спрос на качественные склады со стороны производственных и торговых компаний, так как многие ритейлеры занимаются развитием и оптимизацией своих распределительных сетей для поддержки региональной экспансии. Соответственно сохранится устойчивость арендных ставок.

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
Minimum Lease Area	sq m	5 000	500

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



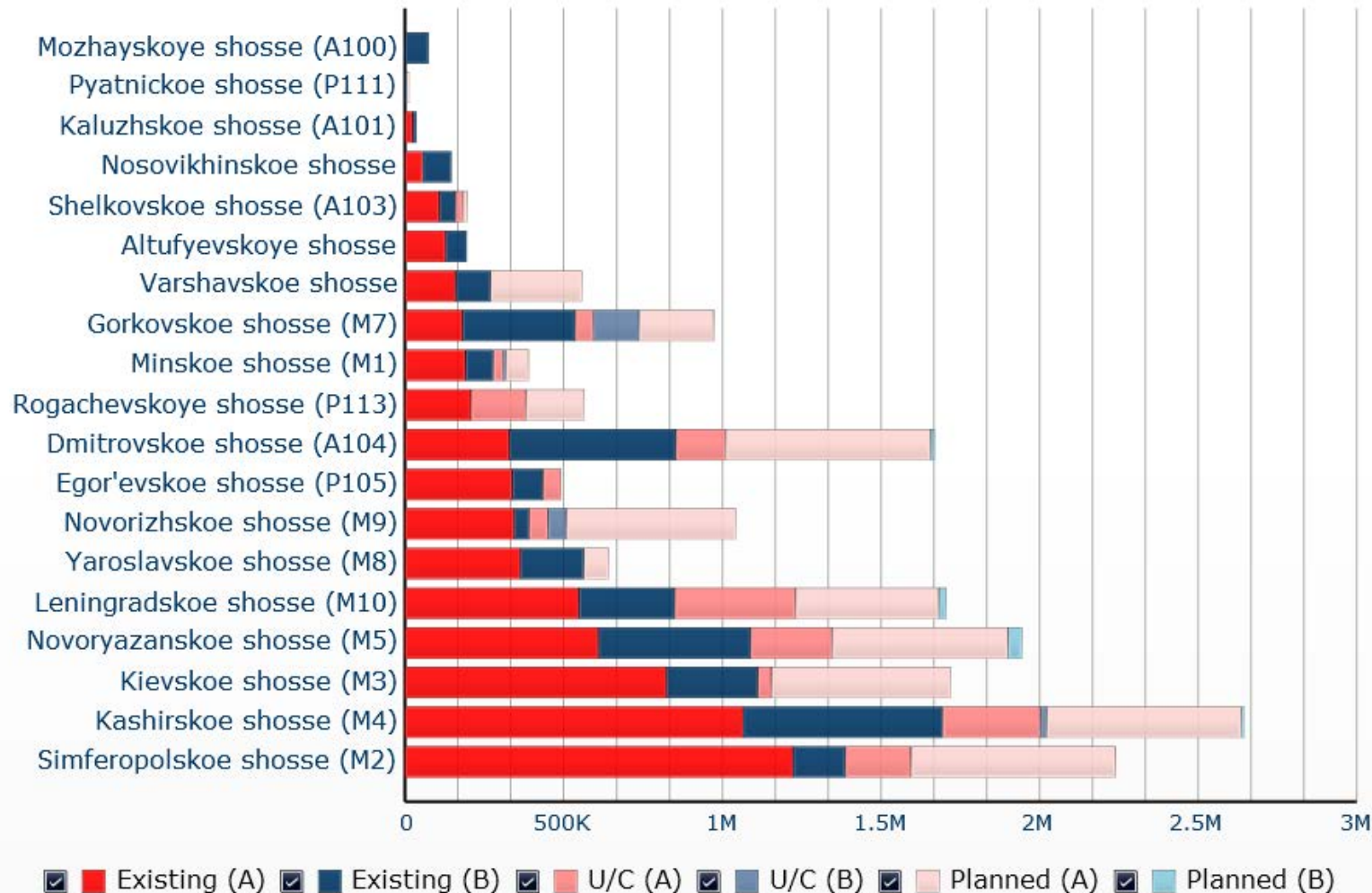
Source: Cushman & Wakefield



Apr-14

Moscow regi... Directions **Highw...** Russia

WAREHOUSE STOCK BY HIGHWAY



INTERACTIVE CHART IS
ACTIVATED IF FLASH CONTENT
IS SUPPORTED.

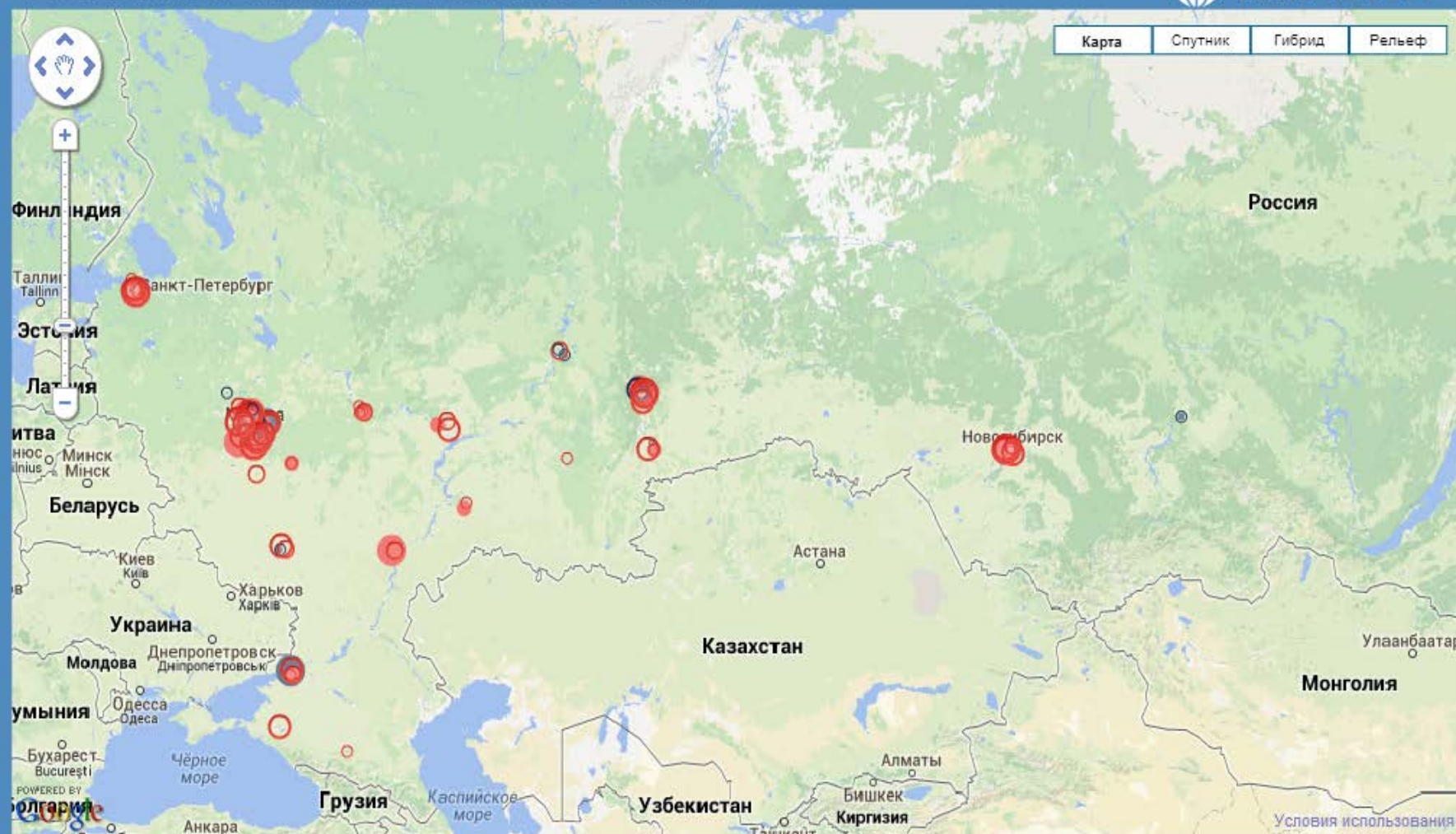
UNFORTUNATELY, ON MOBILE
DEVICES YOU WILL NOT BE
ABLE TO USE INTERACTIVE
CONTENT. PLEASE USE
WINDOWS PC.

ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ
ИНТЕРАКТИВНОЙ
ИНФОГРАФИКИ
НЕОБХОДИМА ПОДДЕРЖКА
ТЕХНОЛОГИИ FLASH.

RUSSIA WAREHOUSE MAP



Карта Спутник Гибрид Рельеф



	Class A	Class B
<input type="checkbox"/> Existing	●	●
<input checked="" type="checkbox"/> Under const.	◐	◐
<input checked="" type="checkbox"/> Planned	○	○



EGOR DOROFEEV
Partner, Industrial Dept

T: +7495 799 9498

Warehouses for lease

C&W is a leader in the Russian warehouse and industrial market. The warehouse and industrial team provides services for landlords, investors, occupiers, logistics companies and developers in Moscow and across Russia.

Условия использования

MOSCOW MAIN MARKET INDICATORS

Forecast

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Q1 2014	2014
OFFICE																
Stock class A,	'000 sq m	162	186	281	357	529	668	917	1 268	1 670	1 966	2 240	2 459	2 686	2 816	3 216
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	11 095	11 142	11 442
New Construction, A	'000 sq m		24	95	76	172	139	248	351	403	296	274	219	225	130	400
New Construction, B (B+ and B-)	'000 sq m		354	577	638	653	719	1 244	1 857	978	610	376	353	667	79	300
Vacancy rate class A		0.9%	1.3%	0.9%	2.3%	1.6%	3.3%	3.4%	10.6%	21.1%	19.9%	17.8%	16.6%	18.0%	20.9%	23.7%
Vacancy rate class B (B+ and B-)		0.2%	0.3%	0.2%	1.9%	4.0%	2.9%	4.2%	6.0%	11.0%	11.4%	11.1%	11.4%	10.2%	10.6%	11.4%
Take up class A,	'000 sq m	29	62	72	153	188	297	488	471	182	376	679	465	333	103	350
Take up class B (B+ and B-)	'000 sq m	244	345	571	601	791	840	1 009	1 246	552	922	1 230	1 514	1 244	187	90
Rental rates class A		\$460	\$480	\$500	\$540	\$600	\$710	\$930	\$1 090	\$710	\$640	\$740	\$790	\$870	\$796	\$800
Rental rates class B (B+ and B-)		\$420	\$390	\$390	\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$460	\$460	\$530	\$535	\$500
Prime capitalization rates		-	-	-	13.5%	12.5%	8.5%	7.5%	12%	13%	9%	8.5%	8.75%	8.5%	8.75%	
QUALITY SHOPPING CENTERS																
Total stock	'000 sq m	182	425	545	884	1 188	1 555	1 774	2 124	2 660	3 049	3 237	3 375	3 578	3 654	4 134
New construction	'000 sq m		243	120	339	304	367	219	350	536	388	188	138	203	76	480
Vacancy rate		-	-	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%	1.0%	3.0%	5.0%	2.1%	0.4%	0.5%	1.2%	2.5%	3.0%
Prime rental rate indicator **							\$3 000	\$3 125	\$3 750	\$2 500	\$2 600	\$2 700	\$3 800	\$3 900	\$4 000	\$4 000
Prime capitalization rates		-	-	-	13.5%	12.0%	9.5%	9%	12%	13%	10%	9.25%	9.50%	9.50%	9.25%	
WAREHOUSE AND INDUSTRIAL																
Total stock, class A	'000 sq m	95	144	531	744	1 080	1 943	3 129	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 414	6 531	7 374
Total stock, class B	'000 sq m	522	580	970	1 326	1 664	1 789	1 978	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 532	2 649
New consteuction, class A	'000 sq m		49	387	213	336	863	1 186	594	629	324	257	664	816	118	960
New Construction, class B	'000 sq m		59	390	356	338	126	188	82	49	48	107	53	92	122	240
Vacancy rate class A		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	10.5%	8.0%	1.0%	1.0%	1.5%	2.0%	3.0%
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%	2.0%	3.0%	4.0%
Net Absorption Class A		-	48	380	208	329	846	1 162	582	247	409	580	658	776	83	835
Net Absorption Class B		-	57	382	348	331	123	185	80	-33	40	205	53	78	95	182
Rental rates class A		\$140	\$140	\$130	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$130	\$130
Rental rates class B		\$80	\$88	\$109	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$125	\$125
Prime capitalization rates		-	-	-	16.0%	14.0%	10.5%	9.25%	13.0%	14%	10.5%	10.5%	11.5%	11.0%	11.0%	
INVESTMENTS, MN US\$																
TOTAL		65	5	99	492	1 637	4 560	5 354	5 798	2 256	3 994	7 547	7 437	8 651	1 050	5 000
Office		65	5	99	272	126	1 244	1 719	3 159	1 998	3 283	3 322	2 854	3 060	680	
Retail		-	-	-	130	971	2 225	2 216	2 029	30	459	2 043	2 585	2 641	370	
Warehouse		-	-	-	-	19	616	723	110	-	81	1 080	660	1 395	-	
Other		-	-	-	90	522	475	696	501	228	172	1 102	1 338	1 555	-	

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

RESEARCH DEPARTMENT

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



DENIS SOKOLOV
PARTNER
RESEARCH DIRECTOR

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



LADA BELAYCHUK
ASSOCIATE DIRECTOR
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



TATYANA DIVINA
ASSOCIATE

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



ALEXANDER KUNTSEVICH
SENIOR ANALYST
W&I. PROJECT MANAGEMENT

Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com



YULIA BOGOMOL
HEAD OF MONITORING GROUP

Yulia.Bogomol@eur.cushwake.com

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

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

Ellina.Krylova@eur.cushwake.com