

CONTENTS



MACRO REVIEW

МАКРОЭКОНОМИКА



CAPITAL MARKETS

РЫНКИ КАПИТАЛА



RETAIL

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



OFFICES

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



WAREHOUSE

СКЛАДЫ

MOBILE APPS



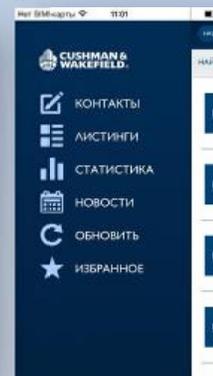
Cushman and Wakefield

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



C&W Interactive maps

COMMERCIAL REAL ESTATE ON THE MAP
ИНТЕРАКТИВНАЯ КАРТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
РОССИИ



OUTLOOK

Real estate market was declining in Q1 and will continue to slide down in Q2. However this looks more like correction rather than crisis. In fact real estate market is adapting to changing environment by adjusting rents and construction volumes.

Massive repricing supported business activity in real estate market and proved its resilience. As the result across all sectors we see slight rise in vacancy rate (about 1 pp), while take up figures and investment volumes are on par with Q1 2014.

Massive shift from USD to RUR nominated rents is a major challenge for the market. Currently RUR rents are dominating, but RUR appreciation will move market equilibrium a little bit back to USD.

We expect that rents correction will continue in Q2 2015, however at a much lower rate. In USD terms rents probably will slide 5-10% and market will hit the bottom around summer.

Overall the sentiment is that while situation is rather difficult there is no catastrophe on the market. Major players and users faced recession well prepared.

Lower rents created a window of opportunities in leasing/acquisition market and we expect that transaction volumes will remain high. While new supply will be limited this year and even projects close to completion will be put on hold.

In the oversupplied market landlords will be targeting vacancy in order to ensure long term performance of the property and this will keep market active.

Overall, the situation appears to be much better than it was expected. Although we are not going to see full blown recovery in coming years, real estate market looks very resilient even during recession.

ПРОГНОЗ

Рынок недвижимости заметно «просел» в первом квартале и продолжит снижение во втором. Однако это больше похоже на коррекцию, чем на полномасштабный кризис. Тем более, что в этот раз рынок быстро адаптировался к изменившемуся макроэкономическому фону. Благодаря тому, что все участники в этот раз были готовы к коррекции, рынок сохранил устойчивость.

Повсеместный пересмотр цен позволил сохранить высокий уровень деловой активности и обеспечил устойчивость рынка. В результате, по всем сегментам мы видим лишь незначительный рост доли вакансий (на 1 п.п.) на фоне стабильного объема сделок.

Большая часть рынка перешла с долларовых ставок на рублевые. Однако укрепление рубля, начавшееся в марте, вскоре запустит обратный процесс, и через 2 года рынок снова станет валютным.

Мы ожидаем продолжение коррекции во втором квартале, однако ее темпы будут гораздо ниже. Скорее всего ставки в долларовом исчислении упадут еще на 5-10%, и рынок достигнет нижней точки к лету 2015 года.

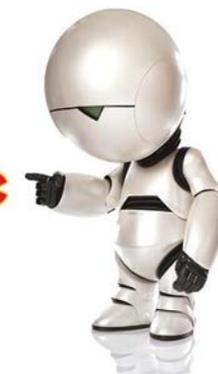
В целом можно утверждать, что катастрофы на рынке не произошло, однако ситуация остается напряженной.

Снижение ставок открыло окно возможностей для аренды, в связи с чем объемы сделок остаются высокими. В то же время новые проекты будут замораживаться, в том числе и те, которые находятся в высокой стадии готовности.

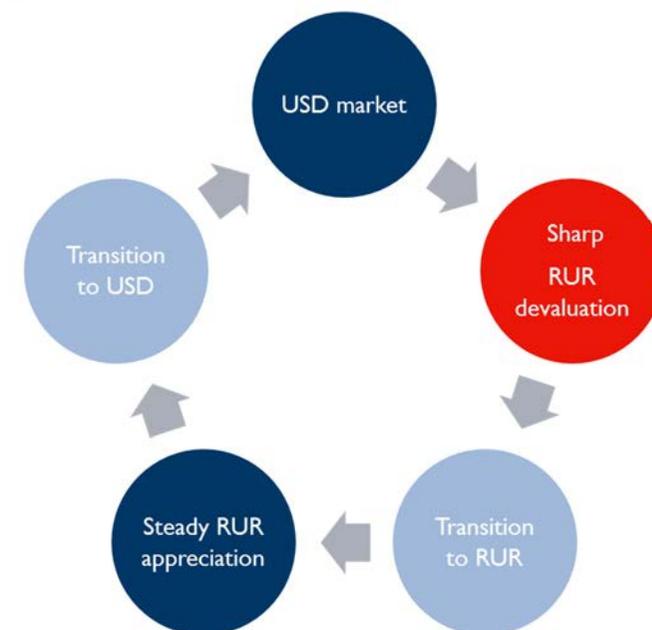
Арендодатели стараются таргетировать вакансии, обеспечивая заполняемость зданий для того, чтобы гарантировать финансовый поток в долгосрочной перспективе.

В целом ситуация на рынке превзошла ожидания, и, несмотря на то, что рецессия будет продолжаться не один год, рынок недвижимости продемонстрировал

DON'T PANIC



No catastrophe, but market is still under pressure



MACRO REVIEW

#RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q1 2015

MACRO FORECAST (MINISTRY OF ECONOMIC DEVELOPMENT AS OF MARCH 2015) ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ ОТ МАРТА 2015

	2015	2016	2017	2018
Oil price (USD per barrel)	60	70	75	80
RUR/USD exchange rate	60	54.9	52.6	50.4
GDP growth	-2.5%	2.8%	2.4%	2.5%
CPI	12.5%	7%	6.2%	5.5%
Retail trade turnover growth (real terms)	-8.4%	1%	3.3%	3.3%
Salary growth (real terms)	-9.9%	2.4%	4.5%	3.4%

SUMMARY

In the end of March official macro forecast had been revised significantly. Exchange rate has stabilized below 60 RUR per USD and some relief came to markets.

Now officials expect that GDP will not fall deep, however they expect very slow recovery. Which makes perfect sense: without structural reforms Russian economy will not be able to perform well even under best case scenario.

Expected significant drop in household income (almost 10%) and consumer market decrease suggest that government does not believe anymore that consumer market can drive Russian economy. It will be focusing on infrastructure projects and industrial development.

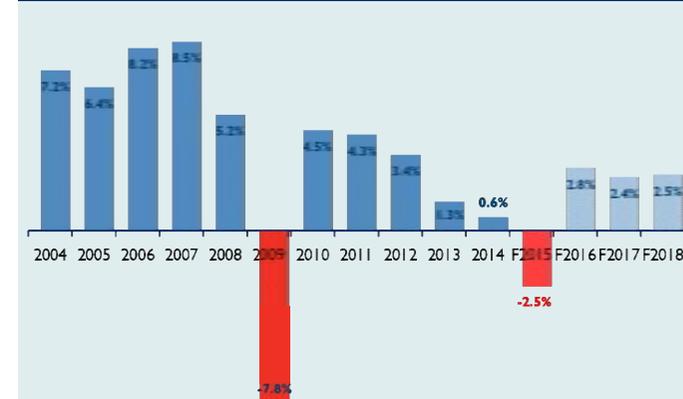
КРАТКИЙ ОБЗОР

В последних числах марта Минэкономразвития пересмотрело прогноз, значительно улучшив показатели. Курс доллара стабилизировался на уровнях ниже 60 рублей, что также способствовало появлению оптимизма на рынке.

Предполагается, что глубина рецессии будет не такой большой, как ожидалось, однако восстановление будет значительно более медленным. Без структурных реформ экономика России не сможет показывать быстрые темпы роста даже при благоприятном фоне.

Значительное падение доходов (на 10%) и спад потребительского рынка означает изменение модели развития. Потребительский сектор более не будет основной движущей силой и уступит это место инфраструктурному развитию.

GDP GROWTH РОСТ ВВП



INFLATION ИНФЛЯЦИЯ



CONSUMER MARKET

The consumer market is going to lose more than 8% this year. With the expected recovery rate in 2016-2018 it will take up to 4 years to get back to 2014 sales.

Real salaries will drop by 10%. At the same time banks slowed down consumer crediting which resulted in zero growth in January 2015.

Growth of savings is supported by USD and EURO deposits that had appreciated significantly late in 2014. Also high interest rates increased savings rates.

Overall this time consumers were rather reasonable in managing income loss. However consumer market will be underperforming in the coming years in comparison with economy as a whole. Consumers will become more conservative, even those who have decent income and savings. Retailers and food operators will be challenged to adapt to new pattern.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

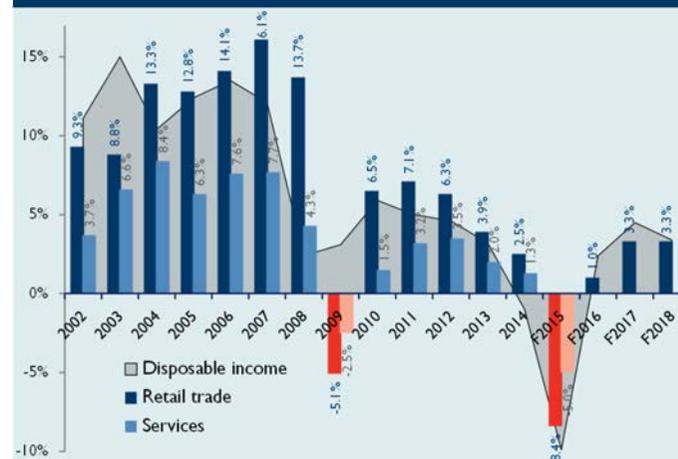
В текущем году потребительский рынок потеряет около 8%. С учетом низких темпов восстановления в 2016-2018 гг. скорее всего потребуется до 4 лет для того, чтобы продажи вернулись на уровень 2014 г.

Зарботные платы снизятся на 10%, а потребительское кредитование замедляется так, что в январе впервые с 2008 г. зафиксирован нулевой рост.

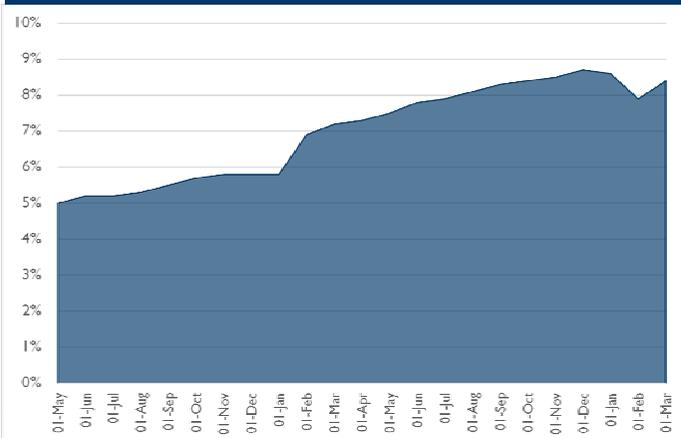
Тем временем сбережения растут в первую очередь за счет переоценки валютных депозитов. Кроме того, высокие процентные ставки привлекают вкладчиков в банки.

В целом потребители среагировали на кризис вполне рационально. Потребительское поведение становится все более консервативным даже в тех группах, которые не потеряли в доходах. Ритейлерам придется адаптироваться к новому паттерну.

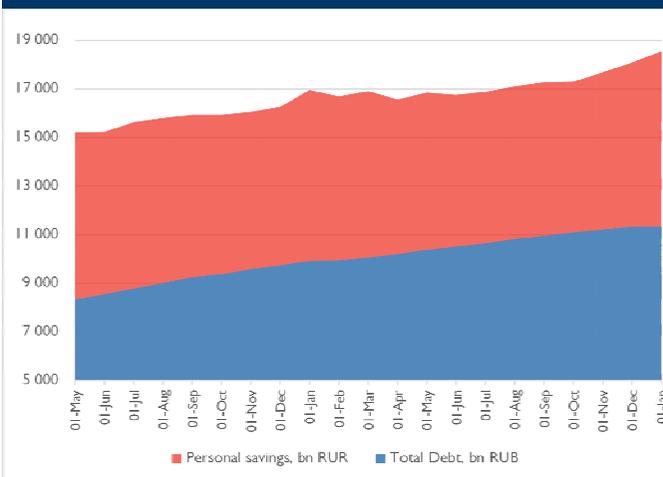
RETAIL TRADE, SERVICES AND DISPOSABLE INCOME
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ, УСЛУГИ И РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДОХОДЫ



OUTSTANDING DEBT RATE (OVER 90 DAYS)
ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННЫХ КРЕДИТОВ (БОЛЕЕ 90 ДНЕЙ)



PERSONAL SAVINGS AND DEBT
ДЕПОЗИТЫ И КРЕДИТЫ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ



CONSUMER CREDITS AND GROWTH RATE
РОСТ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ



CAPITAL MARKETS

#MOSCOWRUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q1 2015

EXPECTED TOTAL INVESTMENTS, US\$ | ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, ДОЛЛ. США
 ACTUAL INVESTMENT VOLUMES, US\$ | ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, ДОЛЛ. США
 PRIME CAPITALIZATION RATES | СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКТОРЕ
 OFFICES | ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ
 SHOPPING CENTERS | ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
 WAREHOUSES | СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

2014	2015
4.1 bn	2.5 bn
11.00 %	11.00 %
11.00 %	11.00 %
13.00 %	13.00 %

SUMMARY

In Q1 2015, the total volume invested in commercial real estate in Russia was US\$ 0.7 bn. The Q1 2015 is neither the best nor the worst first quarter in the decade. The Q1 2015 exceeded the crisis Q1 2009, the recovering Q1 2010 and the turbulent Q1 2014.

Regardless volatile global and domestic economic environment we keep our forecast unchanged expecting US\$ 2.5 bn of investments by the end of year.

The Central Bank of Russian Federation reduced the key rate from 17% to 15% in February and to 14% in March in attempt to cut the risk of cooling of Russian economy. At the same time, we keep capitalization rates at the same levels — 11.00% for offices, 11.00% for prime retail and 13.00% for warehouse objects.

We believe, two controversial trends will feature 2015: the confident investors will follow their long-term plans while the prudent ones will focus on the riskless options or will mark time.

КРАТКИЙ ОБЗОР

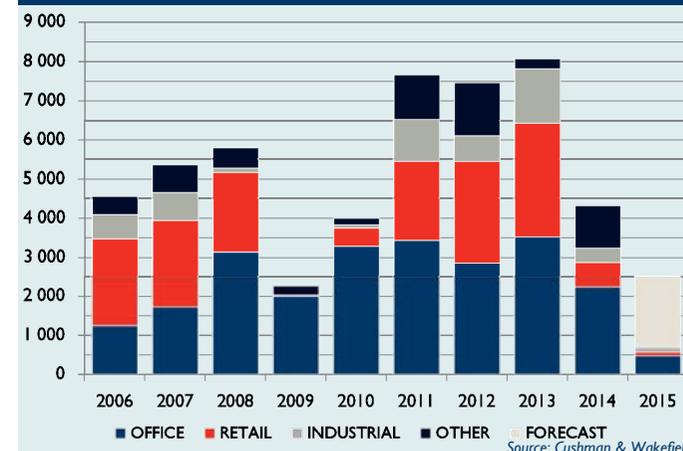
В I кв. 2015 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 0,7 млрд долл. США. I кв. 2015 г. не стал ни лучшим, ни худшим в десятилетии, опередив кризисный 2009 г., «восстанавливающийся» 2010 г. и турбулентный 2014 г.

Несмотря на нестабильную экономическую ситуацию в мире и стране, мы оставляем наш прогноз на 2015 г. — 2,5 млрд долл. США — неизменным.

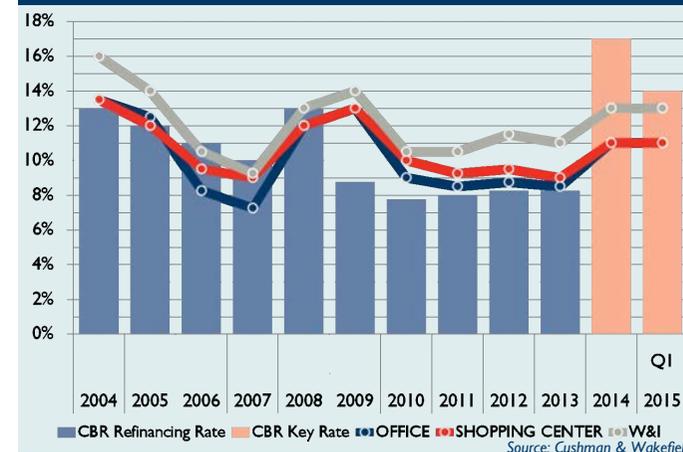
Центральный Банк Российской Федерации снизил ключевую ставку с 17% до 15% в феврале и до 14% в марте в попытке снизить риск охлаждения экономики. В то же время мы оставляем свою оценку ставок капитализации на прежнем уровне — 11,00% для офисных, 11,00% для торговых и 13,00% для складских объектов.

Мы полагаем, что 2015 г. будет характеризоваться двумя противоположными тенденциями: «уверенные» инвесторы будут следовать своим долгосрочным планам, в то время, как «осторожные» сфокусируются на наиболее безопасных вариантах или займут выжидательную позицию.

TOTAL INVESTMENTS BY SECTOR, US\$ MN
 ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ, МЛН ДОЛЛ. США



MOSCOW PRIME CAPITALIZATION RATES
 СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ «ПРАЙМ» В МОСКВЕ



INVESTMENT STRUCTURE

In Q1 2015, US\$ 322 mn and US\$ 385 mn were invested by domestic and foreign companies, respectively. The share of foreign companies' investments exceeded the value of 50%. European and American investors were much more active than Asian ones (US\$ 195, 170 and 20 mn, respectively).

The office segment remains the most attractive for investors. US\$ 470 mn (66%) were invested in the office segment (including US\$ 447 mn invested in Moscow and US\$ 22 mn invested in St. Petersburg). The Q1 2015 is noted with a non-typical parity of volumes invested in retail (US\$ 96 mn, 14%) and warehouse (US\$ 109 mn, 15%) sectors (unlike the previous quinquennium, when investment volume in retail was more than two times higher). We suppose the shares will change by the end of the year.

In Q1 2015, as usual, Moscow real estate attracted the lion's share of the investments — US\$ 632 mn (89%). Only US\$ 55 mn (8%) were invested in commercial real estate in St. Petersburg. We believe there will be no change of the tendency in 2015.

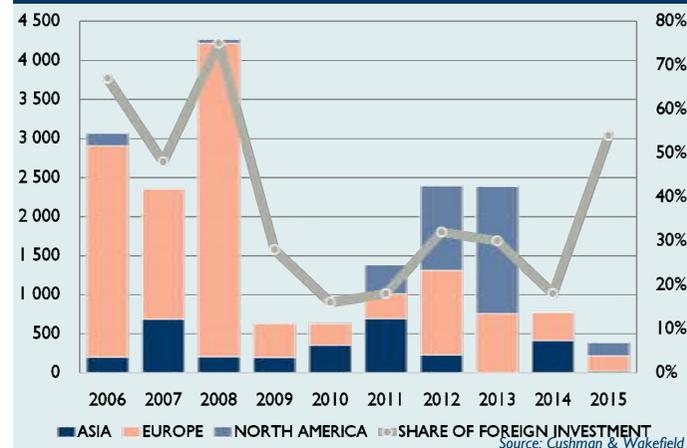
СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

В I кв. 2015 г. российские и иностранные компании инвестировали 322 и 385 млн долл. США соответственно. Доля инвестиций иностранных компаний превысила 50%. Европейские и американские компании были значительно более активными, чем их азиатские коллеги (195, 170 и 20 млн долл. США соответственно).

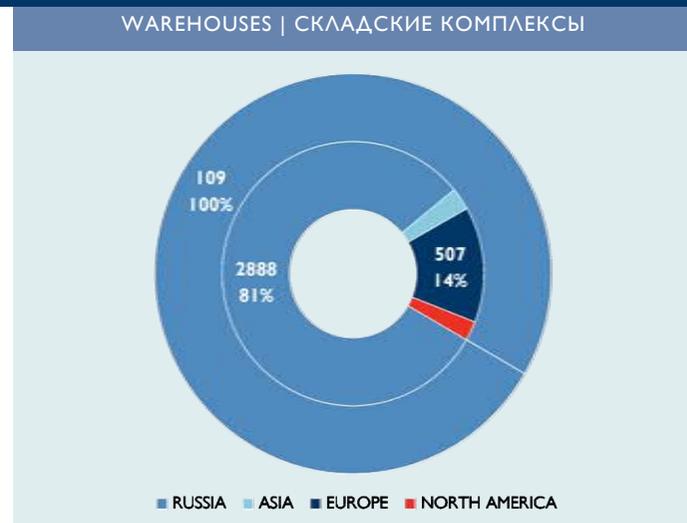
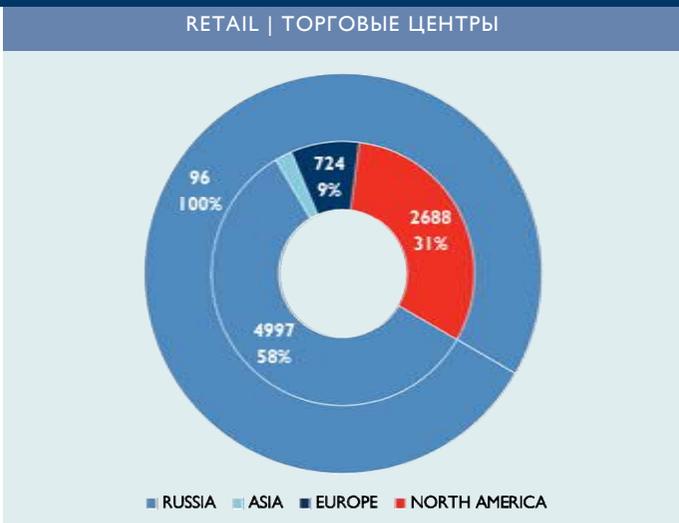
Офисы остаются для инвесторов наиболее привлекательным сегментом, в который в I кв. 2015 г. было инвестировано 470 млн долл. США (66%). Из них 447 млн долл. США были инвестированы в недвижимость г. Москвы, а 22 млн долл. США — в недвижимость г. Санкт-Петербурга. I кв. 2015 г. отмечен нетипичным равенством объемов средств, инвестированных в торговую и складскую недвижимость (96 и 109 млн долл. США, соответственно), в отличие от предшествовавшего пятилетия, когда инвестиции в торговую недвижимость превышали инвестиции в складскую более, чем в два раза. Можно предположить, что к концу года произойдет коррекция соотношения.

Как обычно, коммерческая недвижимость г. Москвы привлекла львиную долю инвестиций — 632 млн долл. США (89%), и лишь 55 млн долл. США (8%) были инвестированы в недвижимость г. Санкт-Петербурга. Мы полагаем, что в 2015 г. ситуация не изменится.

TOTAL INVESTMENTS BY ORIGIN, US\$ MN
ИНВЕСТИЦИИ ПО ИСТОЧНИКУ, МЛН ДОЛЛ. США



INVESTMENT VOLUME BY ORIGIN, 2015 VS 2010—2014, US\$ MN | ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИСТОЧНИКАМ, 2015 VS 2010—2014, МЛН ДОЛЛ. США



RETAIL

#MOSCOWRUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q1 2015



VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ (quality shopping centers, Moscow) / (действующие качественные ТЦ, Москва)	7,0 - 8,0 %
PRIME RENTAL RATE INDICATOR / ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНЫХ СТАВОК (prime shopping center retail gallery, Moscow) / (галереи в прайм ТЦ, Москва)	US\$ 3,200
TOTAL QUALITY STOCK, RUSSIA ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В РОССИИ	17.335 mn sq m 512 quality projects*

OVERVIEW

Landlords and retailers succeeded to retain high occupancy of shopping malls even under significant pressure of external environment instability. In best Moscow shopping malls* the average vacancy rate keeps at low level of 2.02%. Regarding the total Moscow quality retail stock overall vacancy rate is higher at 7-8%. Most vacancies are in new shopping malls delivered in 2014-2015.

Foot flow in Moscow shopping malls remains at the same level as in Q1 2014 and can be considered stable and high.

After massive renegotiations and rental rates corrections at the end of 2014, the beginning of 2015 did not reveal valuable changes. Still further downward correction is possible in Q2 2015.

6 new shopping centers in 4 cities with a total GLA of 348,700 sq m were opened in Q1 2015.

* CW monitoring sample for quarterly monitoring since 2009.

ОБЗОР

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, действия собственников недвижимости и ритейлеров привели к сохранению заполняемости существующих торговых центров. В лучших торговых центрах Москвы* уровень вакантности остался на низком уровне – 2,02% (по итогам I кв.), в целом по Москве – выше (7-8%). Подавляющее большинство свободных помещений сконцентрировано в новых торговых центрах, открытых в 2014-2015 годах.

Посещаемость торговых центров соответствует уровню начала 2014 г., т.е. оценивается как высокая и стабильная.

После массового пересмотра ставок аренды в конце 2014 г., в I кв. 2015 г. ставки были относительно стабильны, однако возможна дополнительная коррекция во II кв. 2015 г.

Открыто 6 новых качественных торговых центров в 4 городах России. Всего было введено в эксплуатацию 348 700 кв. м торговых площадей.

* Выборка торговых центров, по которым осуществляется ежеквартальный мониторинг (с 2009 г.)

NEW CONSTRUCTION, RUSSIA

2014

2.2 mn sq m

63 projects

F 2015

1.3 mn sq m

Pipeline: 5.1 mn sq m

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

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

NEW CONSTRUCTION

6 new shopping centers with a total GLA of 348,700 sq m were opened in Q1 2015, (at the same period of 2014, 11 new shopping centers with a total GLA of 410,383 sq m were delivered to the market).

The number of new openings is lower than in 2014. New shopping malls (particularly outside the Moscow region) were opened with anchor tenants and just a part of the retail gallery (the gallery occupancy is not more than 30% outside Moscow and about 70% in Moscow).

In 2015 shopping malls will experience a strong deficit of tenants and there will be much less new openings. In total not more than 1.3 mn sq m of retail space in quality shopping malls will be delivered. Majority of new shopping malls outside Moscow will be opened with an expected high level of vacancy. The leasing process of new shopping malls might take up to two years after delivery.

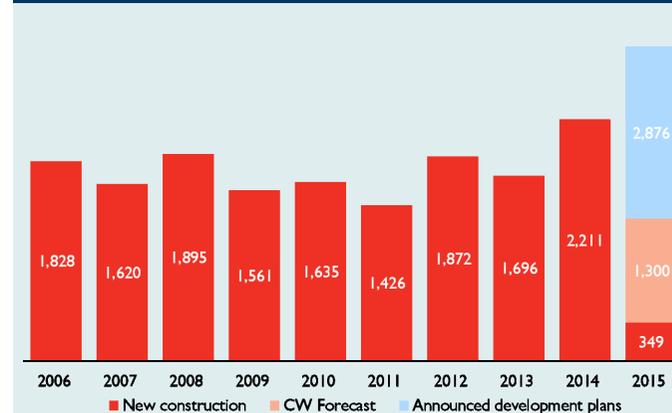
СТРОИТЕЛЬСТВО

В течение I кв. 2015 года в России было открыто для покупателей 6 торговых центров общей торговой площадью 348 700 кв. м (за аналогичный период, в I кв. 2015 года, было открыто 11 качественных торговых центров (GLA 410 383 кв. м)).

Общее количество вводимых в эксплуатацию объектов снизилось. Вне Москвы открылось всего три качественных торговых центра небольшого размера (GLA < 45 000 кв.м) в Ижевске, Тюмени, Перми. Все объекты открылись с низкой заполняемостью (при открытии в торговых галереях функционировало около 30% торговых площадей).

Всего в 2015 году мы ожидаем значительное снижение объемов ввода новых торговых площадей, всего по России будет введено в эксплуатацию не более 1,3 млн. кв.м. Заполняемость новых торговых центров будет низкая (30-50% в галереях). Во многих торговых центрах будут проходить технические открытия (открытие продуктового гипермаркета и небольшой сопутствующей галереи), заполнение будет проходить в течение двух-трех лет.

QUALITY RETAIL CONSTRUCTION, '000' SQ M, RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)
СТРОИТЕЛЬСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М, РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ)

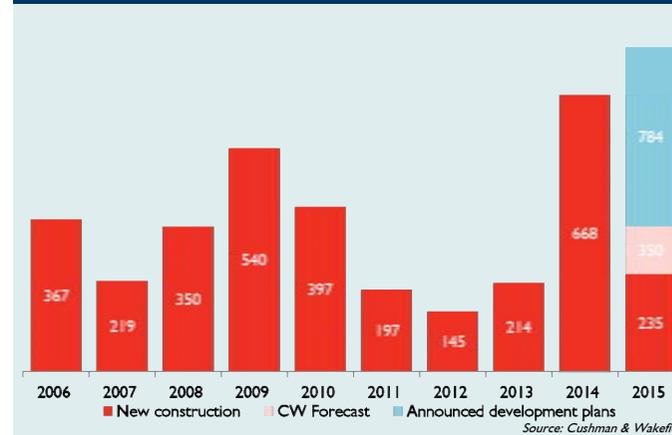


Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION 2015 / НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2015 ГОДУ



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



Source: Cushman & Wakefield

SHOPPING MALLS — MOSCOW

3 new shopping centers were opened in Moscow in Q1 2015. Occupancy rate in new Moscow malls (at the level of 70%) is higher than in regional cities. In established existing malls vacancy rate increased insignificantly in Q1 2015, and is still low at the level of 2.02%. There is segmentation among the existing malls in occupancy strategy: there are shopping malls targeting vacancy rate at low level of 2014 (less than 2%), while others increased their vacancy rate by 5-6 pp within a quarter, trying to maximize cash flow.

In general Moscow shopping malls succeeded to retain tenants and withhold significant occupancy decline.

Vacancy is mostly concentrated in new shopping malls (delivered in 2014-2015). The Moscow average vacancy rate (which is about 7-8%) will continue growing at least until summer 2015.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ—МОСКВА

В I кв. 2015 г. в Москве открылось три новых торговых центра, заполняемость торговых галерей в новых торговых центрах в Москве выше, чем в регионах (порядка 50-70%). В действующих торговых центрах Москвы со стабилизированной зоной охвата уровень вакантности за квартал вырос с 1,4% до 2,02%. Наблюдается ярко выраженная сегментация торговых центров - есть группа торговых центров, которые удерживают уровень вакантности на уровне 2014 года (менее 2%), в то время как в некоторых ранее успешных торговых центрах вакантность выросла существенно (на 5-6 п.п. за квартал). В целом по Москве собственники успешно преодолели турбулентность конца 2014 года и сумели удержать арендаторов. Основной объем свободных торговых помещений Москвы сконцентрирован в новых торговых центрах, введенных в эксплуатацию в 2014-2015 гг. Средний уровень вакантности (в начале года – 7-8%) будет продолжать расти как минимум до конца лета 2015 года.

NEW CONSTRUCTION 2015 / НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2015 ГОДУ



NEW CONSTRUCTION 2015, RUSSIA НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2015 ГОДУ, РОССИЯ

MOSCOW AND MOSCOW REGION (all delivered projects and main projects, which are planned for delivery in 2015)			
LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
Moscow	Columbus	136 000	Q1
Moscow	Kuntsevo Plaza	65 000	Q1
Moscow	Detskiy Mir	34 000	Q1
Moscow	Mari	50 000	Q2
Moscow	Yasenevo	22 000	Q2
Moscow	Butovo Mall	57 000	Q3
Moscow	RIO Kievskoe highway	40 300	Q3
Moscow	Riviera	97 000	Q4
Moscow	Galereya Kutozovskiy	61 818	Q4
Moscow	Yugo-Zapad	53 000	Q4
Moscow	Kosino Park	39 000	Q4
Total GLA Moscow 2015		783 999	
Balashikha	Vostochniy Veter	14 000	Q2
Krasnogorsk	June (Phase 2)	13 000	Q2
Zelenograd	Zelenopark	110 000	Q3
Noginsk	Sphera Mall	60 000	Q3
Zhukovskiy	Torgoviy Park №1	45 488	Q3
Odintsovo	Odintsovo Gallery	39 000	Q3
Lyubertsy	Vykhodnoy	27 177	Q3
Krasnogorsk	Riga Mall	80 000	Q4
Total GLA Moscow Region 2015		436 665	
TOTAL GLA MOSCOW AND MOSCOW REGION		1 220 664	

OTHER REGIONS (all delivered projects and projects, which are planned for delivery in 2015 with GLA 40,000+)			
LOCATION	PROPERTY NAME	RETAIL GLA, SQ M	DELIVERY
Perm	SpeshiLove	43 700	Q1
Izhevsk	Italmas	40 000	Q1
Tumen	Ostrov	30 000	Q1
Nizhniy Novgorod	Nebo	69 650	Q2
Vladivostok	Sedanka-City	56 000	Q2
Murmansk	Murmansk-Mall	45 000	Q2
Chelyabinsk	Almaz	85 000	Q3
Irkutsk	Silver Mall	53 000	Q3
Saratov	Tau Gallery	45 000	Q3
Bryansk	Aero Park City (phase 2)	40 000	Q3
Tula	Maxi	85 000	Q4
Nizhniy Novgorod	SC on Sovetskaya sq.	45 000	Q4
TOTAL GLA RUSSIA (without Moscow)		2 047 444	
TOTAL GLA RUSSIA		2 831 443	

Quality shopping malls, mixed-use buildings and other quality formats. The table includes selected 2015 projects and all completed in 2015 quality schemes.

Качественные форматы торговли - торговые центры, многофункциональные комплексы, аутлеты и т.д. В таблицу включены проекты крупнейших торговых объектов, планируемые к вводу в 2015, и все уже построенные качественные торговые объекты в 2015 году (любой площади).

Source: Cushman & Wakefield

RETAILERS

The demand for retail premises has decreased significantly since the middle of 2014. Only market segment leaders, such as Auchan, X5, Magnit, Leroy Merlin announce their expansion plans.

Many retailers now have conservative growth plans. At the same time less and less retailers announce that they leave Russian market or that they stop expansion.

Russian chain retailers announced their expansion plans: Obuv Rossii opened 170 stores in 2014 and continues its active development; new chain Krymskoe Podvorie started to develop and plans to open 200 shops in 2015, etc.

COMMERCIAL TERMS

After correction of rental rates in 2014, Q1 2015 was relatively stable. Partially rental rates stability was supported by ruble strengthening. As the majority of lease contracts are regularly renegotiated (on average every 6 months), it is possible that there will be further correction of rental rates which will affect the indicator of average rental rates in Q2 2015.

Currently the majority of lease agreements are in rubles for a short-term (on average for 6 months) with a condition that they can be renegotiated later depending on current economic situation. Lease agreements in dollars are being executed only in prime shopping centers in Moscow

ТОРГОВЫЕ КОМПАНИИ

Начиная с середины 2014 года, спрос на торговые площади существенно снизился. О планах развития объявляют в основном лидеры рынка в своих сегментах: Ашан, X5, Магнит, Леруа Мерлен.

Большинство ритейлеров консервативно оценивает возможности открытия новых торговых точек. В то же время в 2015 году появляется все меньше новостей об уходе с рынка крупных ритейлеров или объявлений о прекращении развития.

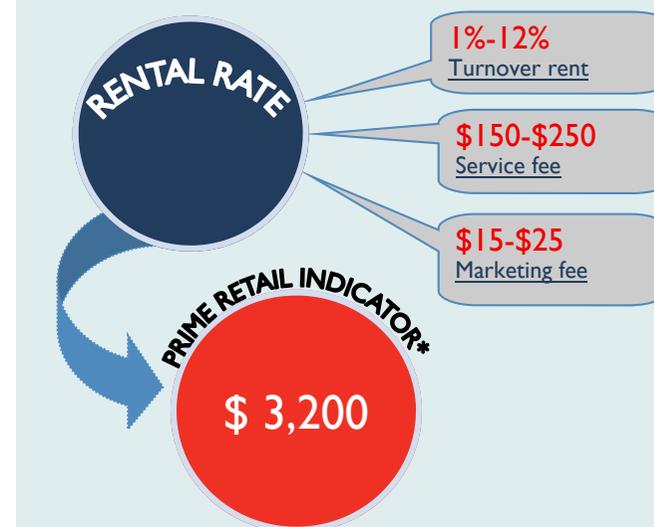
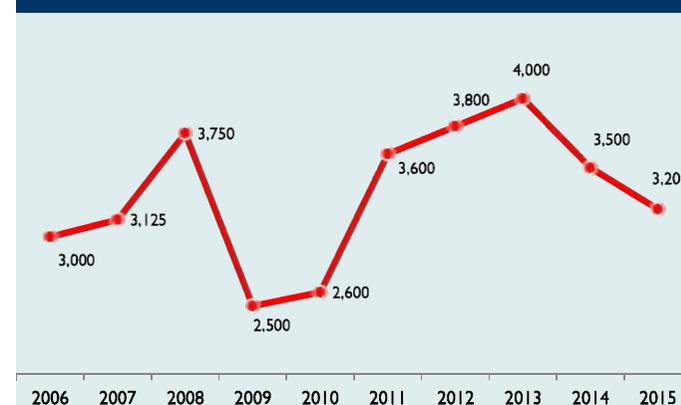
Анонсированы планы развития российских сетей (Обувь России открыла в 2014 году 170 торговых точек и продолжает активно развиваться, начала развиваться новая сеть Крымское Подворье, в планах которой открытие 200 магазинов в 2015 году и др.).

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

После активной корректировки ставок аренды, произошедшей в конце 2014 года, начало года было относительно стабильным. Частично стабильность ставок аренды была поддержана укреплением позиций российской валюты. Поскольку большая часть договоров аренды подразумевает регулярный пересмотр договорных условий (в среднем каждые полгода), возможна дальнейшая корректировка ставок аренды, которая отразится на средних ставках аренды во II кв. 2015 г.

В настоящее время большая часть договоров аренды зафиксирована в рублях на краткий период (в среднем 6 месяцев) с условием пересмотра условий в зависимости от текущей экономической ситуации. Только в прайм торговых объектах Москвы ставки аренды номинируются в долларах.

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



* Prime retail indicator - base asking rental rate for a 100-200 sq m gallery unit on the ground floor of 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

OVERVIEW

Q1 2015 is continuing all the main trends of 2014.

Demand for office premises is not growing. Moreover, negative absorption in Q1 2015 shows that previously occupied offices are now coming to the market.

Many developers has to frozen or decrease activity on the current projects. New supply has noticeably decreased after hitting the records in 2014.

Decrease of new construction restrained the volume of vacant premises and vacancy rate growth. However, we expect several large-scale projects to be completed during the year which may lead to substantial vacancy growth if the absorption stays in the negative zone. According to the preliminary forecast, one of five square meters of the existing stock will be vacant by the end of the year, which comprises 3 mn sq m in total.

It will take 4-5 years for the office market to recover from the crisis if the economy develops according to the official forecasts and expectations in the coming years.

The trend for dedolarisation will be actual for the rest of 2015.

ОБЗОР РЫНКА

Первый квартал 2015 года продолжил все основные тренды, начавшиеся в 2014.

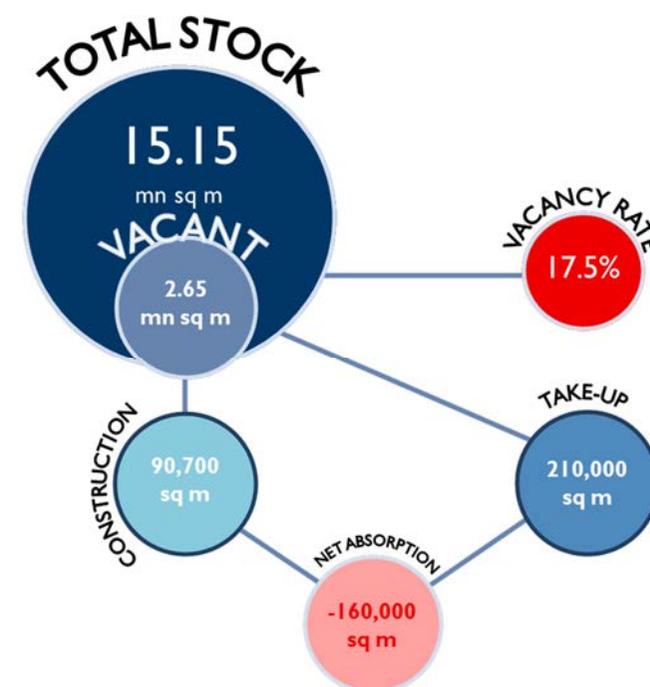
Спрос на новые офисные помещения не увеличивается. Наоборот, отрицательное поглощение в первом квартале свидетельствует о высвобождении ранее занятых помещений.

Многие девелоперы вынужденно приостанавливают или сокращают работу по текущим проектам. После рекордного 2014 года объем нового предложения значительно сократился.

Сокращение объема нового строительства немного сдерживало темп роста уровня и объема свободных помещений. Однако до конца года ожидается ввод в эксплуатацию нескольких крупных проектов, и если объем поглощения будет оставаться в отрицательной зоне, то мы увидим довольно существенный рост вакансий. По нашим прогнозам, каждый пятый существующий квадратный метр офисной площади к концу 2015 года не будет востребован - это более трех миллионов квадратных метров помещений.

Если экономика в ближайшие годы будет развиваться согласно планам и прогнозам правительства, рынок офисной недвижимости сможет выйти из кризиса только через 4-5 лет.

Тренд дедолларизации, продолжившийся в начале 2015 года, останется актуальным в течение ближайшего года.



Source: Cushman & Wakefield

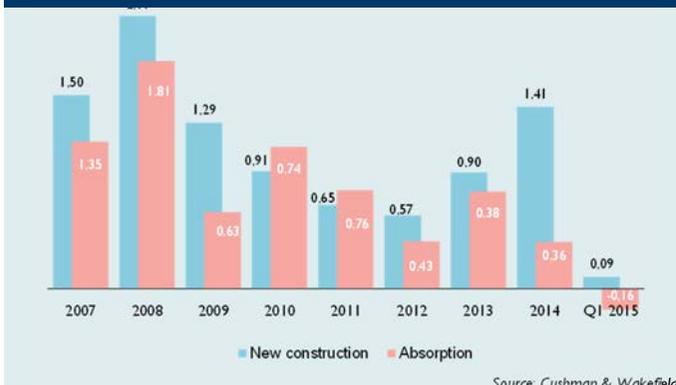
ABSORPTION

210,000 sq m of high quality office premises were leased and purchased in Q1 2015. The take-up volume for office premises is comparable to Q2-3 2009 and shows the lowest level since that period. The lowest level of office market turnover for the last 10 years was registered in Q1 2009 - about 95,000 sq m.

Companies continue to reduce office lease expenses by office area optimization and decrease of occupied premises. As a result we observed the negative net absorption in Q1 2015. It means that by the end of Q1 2015 another 160,000 sq m were added to 2.5 mn sq m of already vacant premises.

We expect net absorption to return to positive values by the end of the year.

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



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

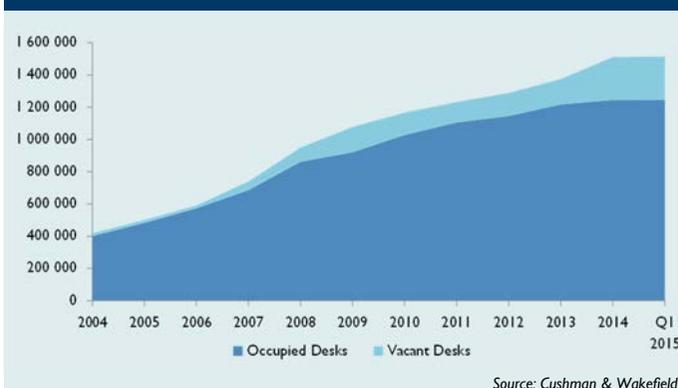
ПОГЛОЩЕНИЕ

В течение I квартала 2015 года всего было арендовано и куплено 210 тыс. кв. м качественных офисов. Этот объем примерно сопоставим с аналогичным показателем 2-3 кварталов 2009 года и является самым низким с тех пор.

За последние 10 лет минимальный показатель объема оборота офисных помещений был зафиксирован нами в I квартале 2009 года - примерно 95 тыс. кв. м.

Компании по-прежнему сокращают затраты путем оптимизации использования офисного пространства и отказа от части занимаемых помещений. Следствием этого стал отрицательный показатель чистого поглощения в I квартале 2015 года. Что означает, что за первый квартал к уже имеющимся 2,5 млн кв. м существующих свободных помещений добавилось еще 160 тыс. кв. м.

NUMBER OF WORKSTATIONS IN MODERN OFFICE BUILDINGS
КОЛИЧЕСТВО ОФИСНЫХ РАБОЧИХ МЕСТ В СОВРЕМЕННЫХ ОФИСНЫХ ЦЕНТРАХ



* **Поглощение** отражает изменение объема занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода. Рассчитывается как разница между общим объемом всех занятых помещений в конце и начале периода

Q1 2015 OFFICE DEALS
CLASSES A AND B, 500+ SQ M

I KB. 2015 СДЕЛКИ АРЕНДЫ И ПОКУПКИ, КЛАССЫ А И В, 500+ КВ. М

PROPERTY	CLASS	AREA, SQ M	COMPANY
ComCity, Alfa	A	10 335	Asteros
Summit	A	1 851	Chevron
Rozhdestvensky blvd., 21	B-	1 430	Finprombank
Melnikoff House	B+	1 400	UTB - holding
Avtozavodsky BC	B-	1 233	Remput
ОКО	A	1 230	CBRE
Mediamarkt HQ	B+	850	Baker Tilly Rus Audit
Monarch Centre	B+	812	Bin Bank
Crosswall	B+	800	Aviaexport
Naberezhnaya Tower	A	733	GE
Omega Plaza	B+	732	Crazy Panda
Arma 19	B+	693	ABD architects
Streletskaya Sloboda	B-	677	FCm Travel Solutions
Silver City	A	669	MEDA Pharmaceuticals
Golden Gate	B+	599	Fond Razvitia Monogorodov
Capital City	A	590	Fond Razvitiya Dalnego Vostoka

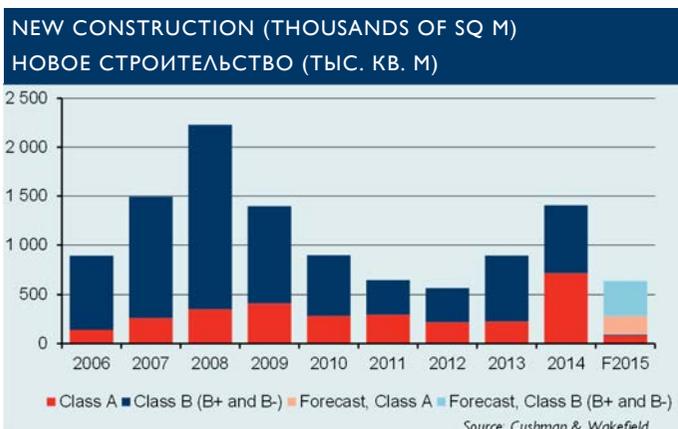
Source: Moscow Research Forum

NEW CONSTRUCTION

Q1 2015 showed a noticeable decrease of new construction volumes after a record level of new construction in 2014: 3 office buildings with total leasable area of 90,700 sq m were delivered to the market. The largest one is Evolution Tower in the Moscow International Business Center Moscow City (79,000 sq m).

The volume of premises under construction is still high – currently it is around 2.3 mln sq m. However, construction activity on the projects is decreasing. Delivery dates of the projects are shifted to later periods. On average the shift comprises 6 months for the schemes at the high level of construction. The projects on the planning stage are being postponed for indefinite period.

We expect a decrease in the volume of new deliveries in 2015 down to 640,000 sq m which is 30% lower than our forecast as of the end of 2014. We can see even sharper decrease in 2016.



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

После рекордного по объемам строительства 2014 года I квартал показал резкое снижение объемов ввода в эксплуатацию: всего было построено три объекта общей офисной площадью 90,7 тыс. кв. м. Самый большой из них – башня Эволюция в ММДЦ Москва-Сити – 79 000 кв. м.

Объем строящихся помещений продолжает быть высоким – всего строится около 2,3 млн кв. м новых качественных офисов. Однако строительная активность в последнее время заметно снизилась. Все чаще сроки ввода зданий в эксплуатацию сдвигаются на более поздние периоды. В среднем, по проектам в существенной степени готовности сроки строительства сдвигаются на полгода. Новые «бумажные» проекты откладываются на неопределенный период.

Мы ожидаем снижение объема ввода новых помещений в 2015 году до 640 тыс. кв. м - это на 30% ниже того прогнозного объема, который мы ожидали в конце 2014 года. В 2016 году объем нового предложения может сократиться еще больше.



OFFICE NEW SUPPLY, 2015, 7,000+ SQ M НОВЫЕ ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, 2015, 7 000+ КВ. М

BUILDING NAME	OFFICE AREA	CLASS	OFFICE AREA, SQ M
Completed / Введены в эксплуатацию			
Evolution Tower	Moscow-CITY	A	79 053
Slobodskoy BC	OTA	B+	9 500
Nastasinsky per., 7, bld. I	Downtown	B+	2 154
Pipeline / Планируются к вводу в эксплуатацию*			
IQ Quarter	Moscow-CITY	A	107 380
Oruzheyny	Central	A	70 000
Sirius Park	OTA	B+	65 148
Atlantic	Central	A	48 500
Neopolis	OTA	A	43 600
Nagatino i-Land, Dekart	OTA	B+	32 415
Pallau-RB	OTA	A	31 700
Kuntsevo Plaza	OTA	B+	28 109
Algoritm	OTA	B+	28 076
Bolshevik I	Downtown	A	27 870
Krylatsky Hills, phase II	OTA	A	24 426
K2, bld. B	OTA	A	18 220
K2, bld. C	OTA	A	18 220
Polkovaya ul., 3, bld. 5	Central	B+	13 200
Danilov Plaza	Central	B+	12 640
Kvadrat	OTA	A	9 483
Shabolovka ul., 31	Central	B+	7 930

Source: Cushman & Wakefield

* postpones are possible / сроки ввода в эксплуатацию могут быть перенесены

AVAILABILITY

There is a strong excess in availability on the market: the volumes of new construction exceed tenants' current demand for new spaces. Negative net absorption in Q1 2015 enlarges this gap even in terms of noticeable new construction volume decrease.

As of Q1 2015, there are 2.65 mln sq m of vacant office premises in existing buildings. Another 550,000 sq m are being offered in the buildings that are expected to be delivered by the end of 2015. Office premises are available in all submarkets; however, there are areas, where the vacancy rate is much higher than average, i.e. in the Moscow-City with vacancy rate of 42%. Traditionally, non-central submarkets have higher vacancy rate than the central regions.

The reduction in demand for new working spaces, which has been observed since 2008, caused the growth in the vacancy rate. In Q1 2015, 17.5% or 2.6 mn sq m of all existing office premises in Moscow were vacant. The vacancy is growing mostly due to existing premises being vacated instead of newly constructed ones being delivered to the market as it was registered before.

The demand for expensive class A office premises falls more significantly which may result in 35% vacancies in 2015. In class B the vacancy rate is more stable, we expect annual average at 14% here.

If the market keeps the current trends 1/5 part of all existing offices can be vacant by the end of 2015.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На рынке сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов в новых площадях. Негативный показатель чистого поглощения в I квартале 2015 даже на фоне значительного сокращения объема нового строительства только увеличивает этот разрыв.

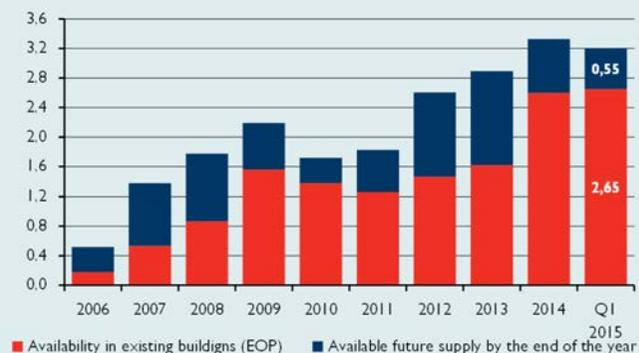
К концу I квартала 2015 года всего в Москве предлагалось в аренду и на продажу 2,65 млн кв. м офисов в существующих и 550 тыс. кв. м в зданиях, которые мы ожидаем к вводу в эксплуатацию до конца 2015 года. Свободные офисные помещения есть во всех субрынках города, но есть районы, где уровень вакансий достигает 42%, как в Москва-Сити. Уровень вакансий в отдаленных районах традиционно выше, чем в центре.

С сокращением потребности в новых рабочих офисных местах, которое наблюдается с 2008 года, уровень вакансий растет. В I квартале 2015 в Москве 17,5% или 2,6 млн кв. м всех существующих офисных помещений были не заняты. Если раньше уровень вакансий приростал в основном за счет ввода в эксплуатацию новых зданий, не заполненных арендаторами, то сейчас это происходит в большей степени за счет высвобождения ранее занятых офисов.

Особенно заметно растет процент свободных помещений в более дорогом сегменте - классе А: в 2015 году таких свободных помещений может стать 35%. В классе В уровень вакансий более стабилен. Среднегодовой показатель здесь ожидается на уровне 14%.

При сохранении текущих трендов к концу года каждый пятый квадратный метр существующих офисных помещений может оказаться невостребованным.

AVAILABILITY IN EXISTING BUILDINGS AND FUTURE SUPPLY (MLN SQ M). CLASSES A AND B
ПРЕДЛОЖЕНИЕ В СУЩЕСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ЗДАНИЯХ (МЛН КВ. М), КЛАССЫ А И В



Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATES (%)
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%)



Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES

Started in 2014, decrease in rental rates prolonged in Q1 2015. From Q4 2013 average rental rates in US dollars equivalent dropped twice already.

During five quarters the average rental rates have decreased by 29% in class A and 51% in class B. The average asking base rent for class A premises now is \$611 and for class B - \$287 (triple net).

But even such visible drop could not compensate ruble devaluation: a minor increase of average rental rate in RUB equivalent was registered in Q1 2015.

If the local currency keeps strengthening or stays stable we can expect decrease in rental rates in RUB equivalent for both class A and B offices in Q2 2015.

The dedollarization is still the main trend of the Moscow office market. Almost all the owners are ready to offer RUB denominated rental rates or fix the currency exchange rate or define currency corridor for the whole lease period or for the first 1 or 2 years of lease agreement.

QUALITY OFFICE LEASE STRUCTURE СТРУКТУРА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

Rent Payment	RUR, USD per sq m/yr. For currency exchange, landlords use the Central Bank of Russia's official rate.
Payments	Quarterly in advance.
Rent Deposit	1-3 months rent equivalent (a bank guarantee is optional).
Indexation	3-5% or at the level of the US CPI; ~15% for RUB denominated agreements. Sometimes step-rents are used.
Operational expenses	Average market payments: 100-150 USD / sq m / year for class A 80-120 USD / sq m / year for class B

VAT 18%

Source: Cushman & Wakefield

СТАВКИ АРЕНДЫ

Начавшееся в 2014 году падение ставок аренды продолжилось в I квартале 2015 года. С 4 квартала 2013 года к настоящему моменту в долларовом эквиваленте средняя ставка аренды по заключенным сделкам упала практически в два раза.

За пять предыдущих кварталов ставки в классе А снизились на 29%, на 51% - в классе В и составили в I квартале 2015 611 долл. США и 287 долл. США соответственно (ставки указаны без операционных расходов и НДС).

Но даже такое значительное падение не смогло компенсировать рост курса доллара по отношению к рублю: в рублевом эквиваленте средняя ставка аренды в I квартале 2015 года показала незначительный рост.

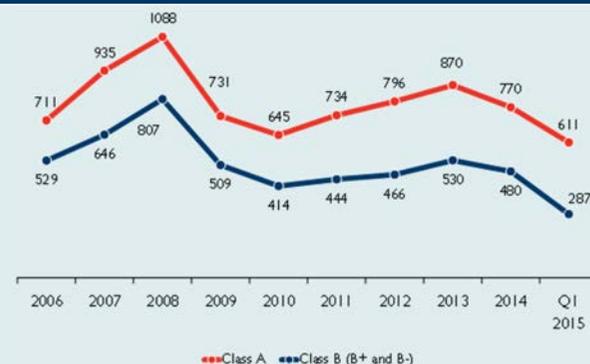
При сохранении тенденции укрепления рубля или стабильности курса уже во втором квартале мы увидим снижение ставки в рублевом эквиваленте в обоих классах.

Дедолларизация договоров аренды по-прежнему остается основным трендом рынка. Практически во всех бизнес-центрах Москвы можно арендовать помещение за рубли, или зафиксировать валютный курс, или корридор, если не на весь срок, то на 1-2 первых года аренды.

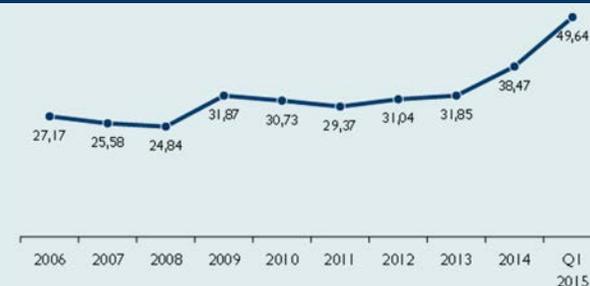
* Average asking base rental rates in closed deals, US\$ per sq m per annum, triple net

* Средние ставки аренды по закрытым сделкам, доллары США за кв. м в год без НДС и операционных расходов

AVERAGE RENTAL RATES (\$ / SQ M / YEAR, TRIPLE NET)
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ (\$ / КВ. М / ГОД БЕЗ НДС И ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ)



EXCHANGE RATES, RUB/USD
ОБМЕННЫЙ КУРС, RUB/USD



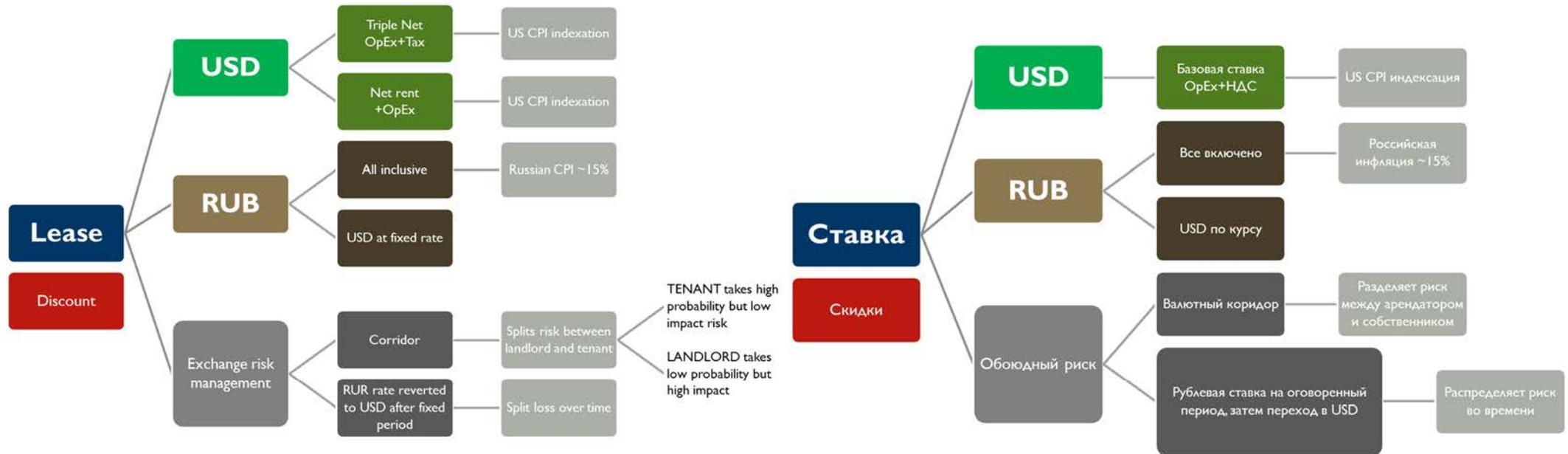
AVERAGE RENTAL RATES (RUB / SQ M / YEAR, TRIPLE NET)
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ (RUB / КВ. М / ГОД БЕЗ НДС И ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ)



Source: Cushman & Wakefield, CBRF

REAL ESTATE LEASE CONTRACTS BECOME MORE COMPLEX THAN USUAL

СТРУКТУРА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ УСЛОЖНЯЕТСЯ



WAREHOUSE & INDUSTRIAL

#MoscowRussia

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q1 2015

NEW CONSTRUCTION MOSCOW Q1 2015 | НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, МОСКВА, I КВ. 2015 260,000 sq m

VACANCY RATE FOR CLASS A | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А 9.5 %

OUTLOOK

The large volume of vacant space drives the current warehouse market trends:

- 90% of the vacant space is marketed with ruble lease rates.
- Decrease of lease length – we observe growing number of offers for less than 5 years.
- Significant decrease of new construction volume.
- Growing vacancy rate (9.5% in Class A).

TRENDS

We forecast a gradual decrease of vacancy rate by the end of the year. The top quality projects will be absorbed by the market in the course of the year. We expect deficit of warehouse space of certain size and configurations at the start of 2016. This will bring more activity into built-to-suit segment.

ОБЗОР РЫНКА

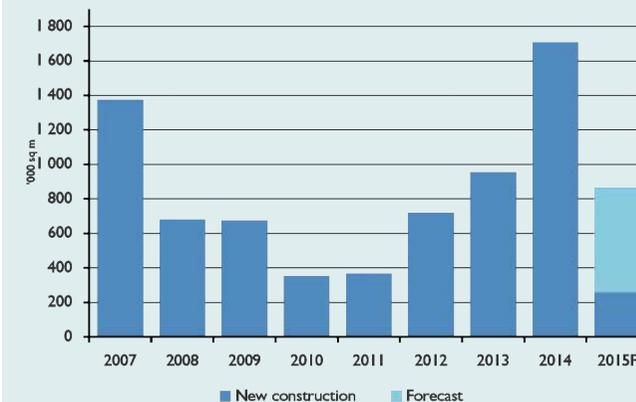
Значительный объем свободных площадей является основным фактором, формирующим текущие тенденции рынка складской недвижимости:

- Рублевые контракты - более 90% свободных складских площадей предлагается в аренду по рублевым ставкам.
- Сроки аренды – мы отмечаем рост числа предложений на срок менее 5 лет.
- Значительное сокращение объемов нового строительства.
- Рост доли вакантных площадей в классе А до 9,5%.

ТЕНДЕНЦИИ

Мы ожидаем плавного снижения доли вакантных площадей к концу года при отсутствии нового строительства. Наиболее качественные и востребованные объекты будут заполнены в течение года. Уже в начале 2016 года это может привести к дефициту складских площадей определенной площади и конфигурации, необходимых заказчику, и, как следствие, к активизации сегмента built-to-suit.

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



Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATE, THE MOSCOW REGION, CLASS A
ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION

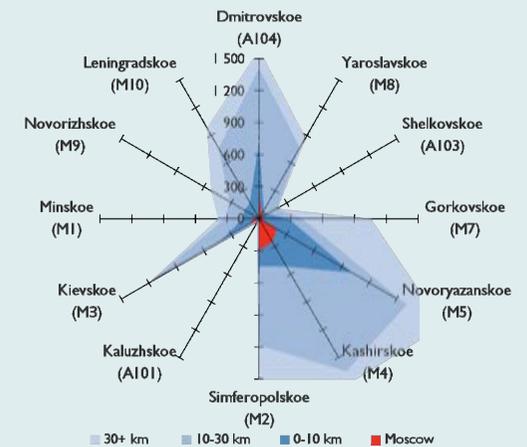
The new supply reached 260,000 sq m in Q1 2015 in the Moscow region. Vacancy rate increased by 2.4 pp and reached 9.5%. Due to the increase in the vacant space volume, most developers put on hold the construction of the new warehouse space. At the end of the last year the developers were planning to deliver up to 1.5 mn sq m in 2015. This forecast is now revised down to less than 0.8 mn sq m. New supply is concentrated in the North, North-West, South and South -East of the region.

СТРОИТЕЛЬСТВО

В Московском регионе в I кв. 2015 года прирост предложения составил 260 тыс. кв. м. Доля вакантных площадей выросла на 2,5 п.п. и составила 9,5%. В силу роста готовых к въезду площадей часть девелоперов замораживает строительство своих складских проектов. Если в конце 2014 года, по заявлениям девелоперов, рост предложения в 2015 году мог составить около 1,5 млн. кв. м, то на сегодняшний день, по нашим прогнозам, будет построено не более 0,8 млн. кв. м. Основной объем нового предложения сконцентрирован на Севере, Северо-Западе, Юге и Юго-Востоке области.

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



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW NEW CONSTRUCTION*, 2015 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО*, МОСКВА, 2015 Г.

PROJECT	HIGHWAY	TOTAL DISTANCE, KM	AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
Logopark Sever - 2	Leningradskoe	30	20.00	Q1
Sofyino Logopark	Novoryazanskoe	32	91.00	Q1
Logopark Sever - 2	Leningradskoe	30	20.00	Q2
Kholmogory	Yaroslavskoe	30	91.50	Q2
PNK - Bekasovo	Kievskoe	48	91.61	Q2, Q4
PNK - Chekhov III	Simferopolskoe	49	102.23	Q2
Sherrizon - Nord	Leningradskoe	16	62.20	Q2
Mikhaylovskaya Sloboda	Novoryazanskoe	20	64.47	Q3
Kozhukhovo	Ryazanskoe	5	50.00	Q4
PNK - Severnoe Sheremetyevo	Rogachevskoe	27	75.00	Q4

* Основные качественные складские проекты

* Key quality warehouse projects

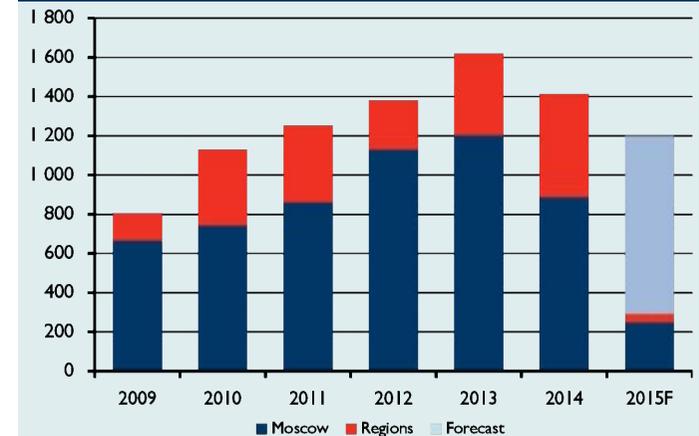
NEW CONSTRUCTION* RUSSIA EXCEPT THE MOSCOW REGION, 2015 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО* РОССИЯ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 2015

PROJECT	REGION	TOTAL AREA, '000 SQ M	DELIVERY, QUARTER
PNK - Togliatti	Samara	26.00	Q1
Sibirskiy	Novosibirsk	20.00	Q1
Direct Logistics	Voronezh	37.00	Q2
TLK Yuzhnouralsky	Chelyabinsk	82.32	Q2
Yankovskiy	Vladivostok	26.36	Q2, Q3
A Plus Park Shushary	St. Peterburg	128.65	Q3, Q4
A2logistic Rostov-on-Don	Rostov-on-Don	33.00	Q3
M60 Logopark	Vladivostok	50.00	Q3, Q4
SamaraTransAvto	Samara	62.40	Q3
PNK - Ekaterinburg	Ekaterinburg	29.67	Q4

* Основные качественные складские проекты

* Key quality warehouse projects

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



Source: Cushman & Wakefield

DEMAND

The demand for warehouse space in the Moscow region remains stable. The total volume of transactions in Q1 2015 reached 250,000 sq m. The freehold acquisition of 100,000 sq m built-to-suit building by Leroy Merlin in South Gate Industrial Park by Radius group is one of the biggest deals in the market history.

RENTAL RENTS

90% of the vacant space is marketed with ruble lease rates. The average rental rate in Q1 2015 was 4,500 rubles per sq m per year, excluding operational expenses, utility costs and VAT.

REGIONS

In Q1 2015 around 160,000 sq m of quality warehouse space was delivered to the market in the regions. Construction activity remains high, but we register some projects to be frozen or cancelled. In total developers announce about 1 mn sq m of warehouse space to be delivered in 2015 in the regions.

In Q1 2015 the total volume of transactions was 45,000 sq m, which is 20% lower than the average in 2009-2014. It is the first quarter in the last 2 years when the volume of transactions is below the average. However this we register a stable demand for quality warehouse space in the regions.

СПРОС

В Московском регионе спрос на складские площади остается стабильным. В I кв. 2015 года заключено сделок на 250 тыс. кв. м. В том числе в I квартале была заключена одна из самых крупных сделок на рынке по покупке складских площадей — компания Leroy Merlin купила 100 тыс. кв. м в Индустриальном Парке «Южные врата».

СТАВКИ АРЕНДЫ

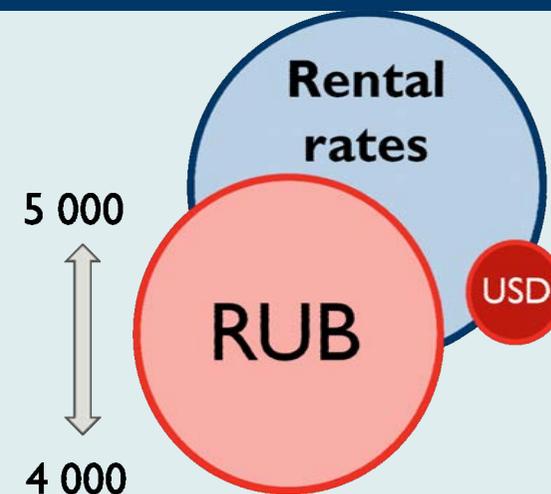
Более 90% свободных складских площадей в Московском регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам. Средняя ставка на свободные площади в первом квартале составила 4 500 руб. за кв. м в год без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

РЕГИОНЫ

В регионах в I кв. 2015 года было введено в эксплуатацию около 160 тыс. кв. м качественных складских площадей. Девелоперская активность продолжает оставаться высокой, но мы отмечаем единичные случаи остановки строительства или отмены проектов. Всего, по заявлениям девелоперов, в регионах в 2015 планируется к вводу около 1 млн кв. м.

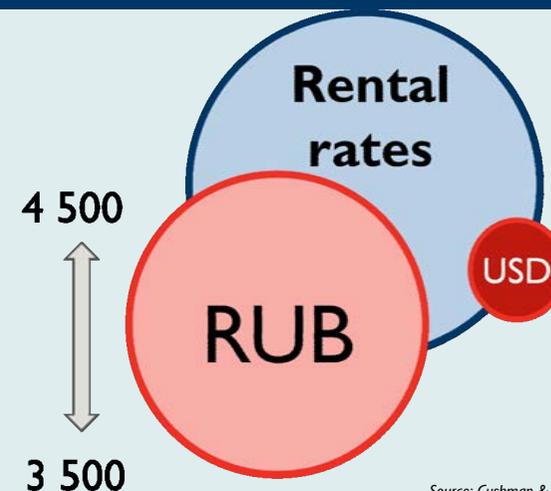
Объем заключенных сделок в I кв. 2015 года составил 45 тыс. кв. м, что ниже средних показателей 2009-2014 гг. на 20%. Это первый квартал за последние 2 года, когда объем заключенных сделок опустился ниже средних показателей. Тем не менее это не может являться индикатором падения спроса. Мы отмечаем стабильный спрос на качественные складские объекты в регионах.

RENTAL RATES IN MOSCOW REGION
СТАВКИ АРЕНДЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ



Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES EXCEPT THE MOSCOW REGION
СТАВКИ АРЕНДЫ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW REAL ESTATE MARKET INDICATORS

FORECAST

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
												Q1

2015	Previous forecast review	
EoY	+/- Prev.	% change

MOSCOW OFFICES

Stock class A *	'000 sq m	357	529	720	995	1 326	1 729	2 021	2 318	2 536	2 684	3 416	3 495
Stock class B (B+ and B-) *	'000 sq m	3 845	4 499	5 175	6 387	8 162	9 039	9 638	9 992	10 340	11 052	11 607	11 653
New Construction, A	'000 sq m	76	172	139	248	351	403	292	297	219	225	716	79
New Construction, B (B+ and B-)	'000 sq m	638	653	719	1 244	1 857	882	599	352	348	674	646	12
Vacancy rate class A *		2.3%	1.6%	3.3%	3.4%	10.6%	21.1%	19.9%	17.8%	16.6%	18.0%	32.0%	30.9%
Vacancy rate class B (B+ and B-) *		1.9%	4.0%	2.9%	4.2%	6.0%	11.0%	11.4%	11.1%	11.4%	10.2%	13.3%	13.5%
Take up class A,	'000 sq m	153	188	297	488	471	182	376	679	465	333	317	56
Take up class B (B+ and B-)	'000 sq m	601	791	840	1 009	1 246	552	922	1 230	1 514	1 244	967	154
Rental rates class A		\$540	\$600	\$710	\$930	\$1 090	\$710	\$640	\$740	\$790	\$870	\$783	\$611
Rental rates class B (B+ and B-)		\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$460	\$460	\$530	\$477	\$287
Prime capitalization rates *		13.50%	12.50%	8.25%	7.25%	12.00%	13.00%	9.00%	8.50%	8.75%	8.50%	11.00%	11.00%

3 686	-133	↓ -3.62%
12 059	-48	↓ -0.40%
270	-130	↓ -48.15%
370	-130	↓ -35.14%
35.7%	-1.3pp	
14.3%	-1.7pp	
250	50	↑ 20.00%
800	0	↑ 0.00%
\$600	-\$140	↓ -23.33%
\$300	-\$150	↓ -50.00%

MOSCOW QUALITY SHOPPING CENTERS

Total stock	'000 sq m	884	1 188	1 555	1 774	2 124	2 765	3 162	3 360	3 504	3 718	4 387	4 622
New construction	'000 sq m	339	304	367	219	350	540	397	197	145	214	669	235
Vacancy rate *		1.3%	0.7%	0.7%	1.0%	3.0%	5.0%	2.1%	0.4%	0.5%	1.2%	1.5%	2.0%
Prime rental rate indicator **				\$3 000	\$3 125	\$3 750	\$2 500	\$2 600	\$2 700	\$3 800	\$3 900	\$2 625	\$3 200
Prime capitalization rates *		13.50%	12.00%	9.50%	9.00%	12.00%	13.00%	10.00%	9.25%	9.50%	9.00%	11.00%	11.00%

4 737	-200	↓ -4.22%
350	-200	↓ -57.14%
4.0%	-2.0%	↓ -50.00%
\$3 200	\$0	↑ 0.00%

WAREHOUSE AND INDUSTRIAL

Total stock, class A	'000 sq m	744	1 080	1 943	3 129	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	7 852	8 051
Total stock, class B	'000 sq m	1 326	1 664	1 789	1 978	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 688	2 688
New construction, class A	'000 sq m	213	336	863	1 186	594	629	324	257	664	858	1 396	199
New Construction, class B	'000 sq m	356	338	126	188	82	49	48	107	53	92	279	0
Vacancy rate class A		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	10.5%	8.0%	1.0%	1.0%	1.5%	7.0%	11.0%
Vacancy rate class B		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	5.9%	6.1%	1.5%	1.5%	2.0%	5.0%	6.0%
Net Absorption Class A		208	329	846	1 162	582	247	409	580	658	817	944	-137
Net Absorption Class B		348	331	123	185	80	-33	40	205	53	78	192	-27
Rental rates class A		\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$100	\$71
Rental rates class B		\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$90	\$65
Prime capitalization rates *		16.00%	14.00%	10.50%	9.25%	13.00%	14.00%	10.50%	10.50%	11.50%	11.00%	13.00%	13.00%

8 417	-245	↓ -2.91%
2 751	63	↑ 2.29%
534	-215	↓ -40.14%
30	-30	↓ -100.00%
7.0%	0.0%	↑ 0.00%
5.0%	0.0%	↑ 0.00%
525	1	↑ 0.19%
60	0	↑ 0.10%
\$71	-\$29	↓ -40.85%
\$65	-\$25	↓ -38.46%

INVESTMENTS, MN US\$

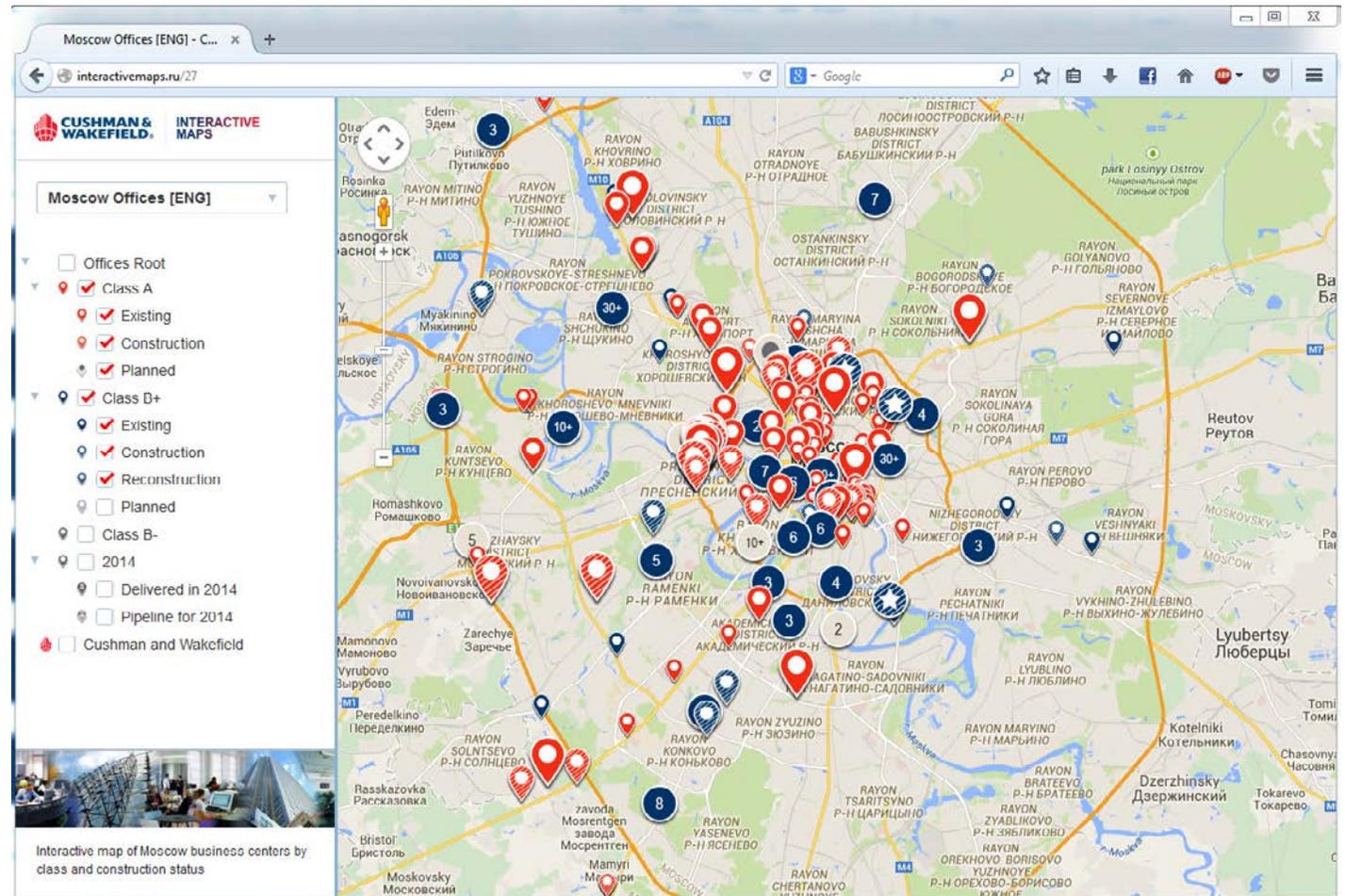
TOTAL		492	1 637	4 560	5 354	5 798	2 256	3 994	7 547	7 458	8 066	4 136	824
Office		272	126	1 244	1 719	3 149	1 998	3 282	3 322	2 854	3 517	2 230	575
Retail		130	971	2 224	2 216	2 029	30	459	1 767	2 585	2 798	639	96
Warehouse			19	616	723	110		81	1 080	660	1 395	363	120
Other		90	522	476	696	510	228	172	1 379	1 358	355	904	33

2 500	0	↑ 0.00%
-------	---	---------

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

WWW.INTERACTIVEMAPS.RU

- MOSCOW OFFICES
- SHOPPING CENTERS IN RUSSIA
- WAREHOUSES
- HOTELS



MOBILE APPLICATIONS AVAILABLE



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



ANDREI VLADIMIRSKY
ANALYST

Andrey.Vladimirsky@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