

MARKETBEAT

2011—2012

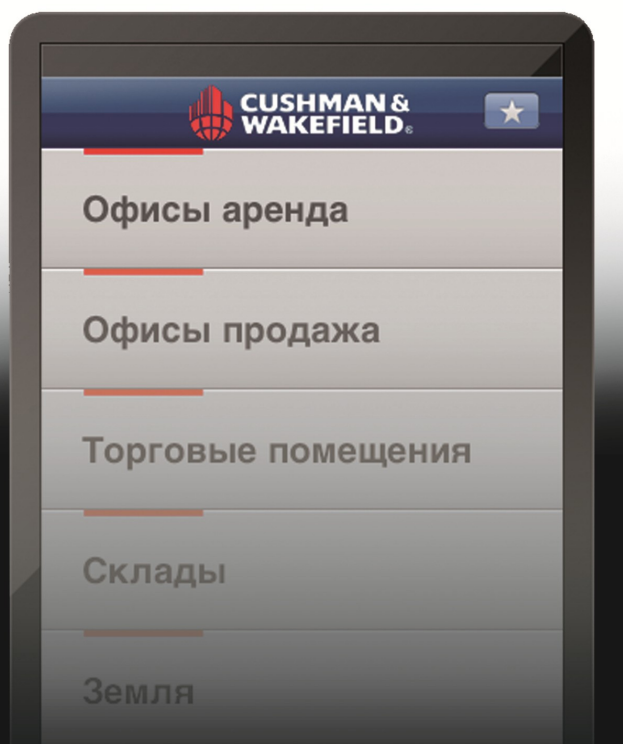


RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication



Fresh App for Smart & Fast Business



iCushman

Новое мобильное приложение iCushman включает в себя все необходимые инструменты для ведения успешного бизнеса в условиях постоянно изменяющегося рынка коммерческой недвижимости. Все начинается с iCushman...



iPad

QR
code

*click to
download



iPhone

Доступно
в App Store

cwrussia.ru

CONTENTS:

ECONOMY / ЭКОНОМИКА

CAPITAL MARKETS / РЫНКИ КАПИТАЛА

OFFICES / ОФИСЫ

W & I / СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

PROJECT MANAGEMENT / УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ

LAND / РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

TABLES:

- NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS OF 2011
- ЗНАЧИМЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ 2011
- MOSCOW REAL ESTATE MARKET INDICATORS /
- ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ
- EUROPEAN REAL ESTATE MARKET INDICATORS /
- ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЕВРОПЫ

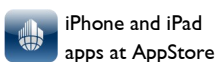
Dear colleagues,

We are glad to present you our Year end MARKETBEAT report. In this issue we focus on the 2012 outlook. We are very happy to see how Russian market has matured. Of course there were infant diseases and teenage problems. But this year we will see a more evolved market in which proper planning is essential, where developers have to consider the long term effects of their decisions and where everyone, including the city administration, realizes that quality business space is impossible without an attractive urban environment.

We offer you not only best quality agency and consulting services, but a complete, modern information network. We are still the first commercial real estate company in Russia to offers its clients a mobile application. We will continue upgrading it and this year you will see even more functions.

We welcome you to our resources:

- www.cwrussia.ru — Local corporate site
- www.marketbeat.ru — Latest reports and our archive
- [iCushman](#) — Mobile app for iPhone and iPad
- [Facebook community](#)
- [Twitter feed](#)
- [Snapshot reports](#)



Уважаемые коллеги, предлагаем Вашему вниманию итоговый выпуск нашего ежеквартального отчета MARKETBEAT.

В этом выпуске мы особое внимание уделили перспективам рынка в 2012 г. Я считаю, что нам очень повезло стать свидетелями того, как Российский рынок недвижимости взрослеет на глазах. В прошлые годы были и детские болезни и подростковые проблемы. Но сейчас в 2012 году, мы увидим зрелый рынок, где не будет места «шалымым» проектам, где строить надо будет с расчетом на десятилетия, где все понимают, что рынок недвижимости и качественная городская среда неразрывно связаны.

Мы со своей стороны предлагаем Вам не только агентские и консалтинговые услуги, но и современную информационную среду. Мы были первой и до сих пор единственной компанией, предложившей рынку мобильное приложение по коммерческой недвижимости. В этом году мы продолжим развивать мобильную платформу и вы увидите новые функции и возможности.

Приглашаем Вас пользоваться нашими информационными ресурсами.

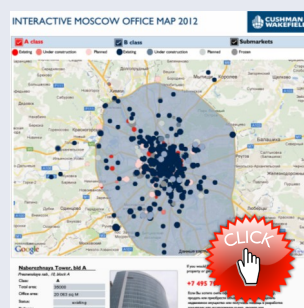
- www.cwrussia.ru — корпоративный сайт
- www.marketbeat.ru — самые свежие отчеты о рынке, а также архив предыдущих отчетов.
- [iCushman](#) — мобильное приложение для iPhone и iPad
- [Facebook community](#)
- [Twitter feed](#)

ONLINE INTERACTIVE MAPS

WAREHOUSE MAP



OFFICE MAP



RETAIL MAP



For further information please contact our Research Department. / За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь в отдел исследований:
Denis Sokolov / Денис Соколов
Denis.Sokolov@eur.cushwake.com

MARKETBEAT SUMMARY КРАТКИЙ ОБЗОР



RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication

2011–2012

ECONOMY TRENDS

GDP / ВВП QI – QIII 2011	4.1% YoY	→
INFLATION / ИНФЛЯЦИЯ	6.1%	↘
INDUSTRIAL PRODUCTION / ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	4.7% YoY	→
FIXED INVESTMENTS / ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ QI – QIII 2011	4.8% YoY	↗
UNEMPLOYMENT / УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ	6.1%	↘

ELECTIONS

State Duma elections took place on December 4, 2011. Although dominant party “Yedinaya Rossiya” won the elections, its position had weakened significantly.

Recently, there were a number of events with key figures that caused political uncertainty: D. Medvedev decided not to run for a new term, veteran Minister of Finance A. Kudrin was fired by Medvedev, V. Surkov, who used to be responsible for all internal politics has now been assigned to control the government’s modernisation process. Economic policy uncertainty will last at least until the presidential elections.

Prime minister V. Putin remains in the centre of power within the Russian state, to some extent due to the weakening of other key people and state institutions.

This means that Russia will most likely follow continue to suffer from inertia and any reforms are very unlikely.

Presidential elections will take place on March 4, 2012. There are 10 candidates registered to run. In spite of the fact that Putin is most likely to win this campaign—the key question remains: how will this be achieved? Will he be able to win in the first round and what will the result be? Elections will become a battlefield for the opposition. They will recruit thousands of observers and try to document all possible frauds. As a result there will be a legitimacy issue.

Political stability in mid term will depend on how accurate administrative resources will be allocated over the elections. If all resources are wasted for the campaign, the need for political reform may occur by end of year.

By the middle of 2012 it is likely that the federal government will have to return some power back to the regions.

In general, during the campaign government officials are very reluctant to take any serious decisions.

ВЫБОРЫ

4 декабря 2011 г. состоялись выборы депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации. Несмотря на то, что парламентское большинство по-прежнему осталось за партией «Единая Россия», ее позиции заметно пошатнулись. Отказ Дмитрия Медведева баллотироваться на второй срок, случившаяся ранее отставка бессменного министра финансов Алексея Кудрина, также переход Владислава Суркова из администрации президента на должность вице-преьера, ответственного за модернизацию, порождает неопределенность экономической политики на период до президентских выборов.

Нынешний Премьер-министр Владимир Путин остается центром власти в немалой степени за счет ослабления других фигур и государственных институтов. В такой конфигурации правительство разве что сможет продолжить инерционное развитие.

4 марта 2012 г. состоятся выборы Президента РФ. Для участия зарегистрировано 5 кандидатов. Несмотря на то, что победа Путина более чем вероятна, основная интрига заключается в формате этой победы. Удастся ли победить в первом туре, каков будет результат? Процедура выборов станет пробой сил для оппозиции — можно ожидать высокую активность наблюдателей, тщательную фиксацию нарушений и попытки подвергнуть сомнению легитимность итогов. По сути, политическая стабильность следующих лет зависит от того, насколько аккуратно будет использован властный ресурс. Если же он будет израсходован в процессе выборов — велика вероятность того, что возникнет необходимость политических реформ уже к концу 2012 г.

Кроме того, уже в середине года федеральная власть встанет перед необходимостью перераспределения полномочий и финансовых потоков в пользу регионов.

В целом, как показывает прошлый опыт, в период предвыборной кампании не следует ожидать каких-либо активных действий со стороны властей.

TAXATION/ НАЛОГИ

Social tax reform, introduced this year, and WTO accession did not have any serious impact on the economy or business climate. This proves the point that Russian economy is rather solid and can be affected only by strong factors like a liquidity crunch or oil price fluctuations, remaining immune to smaller scale influences.

From March until November 2012 the government will be busy formulating new economic policy so this year will remain relatively calm, however, tensions between influence groups in the Russian establishment will increase.

Budget deficit will force government to consider unpopular measures, like pension reform or progressive personal tax.



Mikhail Prokhorov, with **18bn USD** capital is **#3** richest person in Russia, **#32** in the world. He is running for President for the first time. While political commentators are arguing is he really an independent candidate or just a sideshow, his performance will remain a major intrigue: **can a rich man become a leader in Russia?**

Исключение составляет повышение социальных отчислений, но оно прошло относительно незаметно. Кстати, также незаметно прошло вступление России в ВТО. Это означает, что экономика страны стала инертной, на нее могут оказывать влияние только такие мощные факторы, как долговой кризис или падение цен на нефть. В рамках базовых параметров она сохраняет высокую устойчивость.

Период с марта по ноябрь новое правительство будет занято формированием своей доктрины развития. Так что в политическом плане год будет относительно спокойным, что однако не исключает нарастания внутренних противоречий между элитами. И скорее всего, в 2013 г., правительство подвергнет устойчивость российской экономики испытаниям в виде налоговой и пенсионной реформ.

TAXATION

In 2012 a new social tax system has been introduced. Previously, social tax was 34% paid on a salary under 463 thousand RUR per year. Everything over this amount was free of tax. The new system consists of a 30% rate up to 512 thousand RUR per year and 10% of everything over it. This is paid by employers and directly affects labor costs.

Companies in the service and finance sector will be negatively affected, because their labor costs will grow by almost 10%.

This may force companies to control their headcount or even cut staff, resulting in the lower demand for office space.

Apart from this measure, the State Duma is considering a law that introduces progressive income tax with a 10% to 45% progression as opposed to the current 13% flat rate. It is hard to tell whether this law be adopted, but the budget deficit may force the government to take unpopular measures.

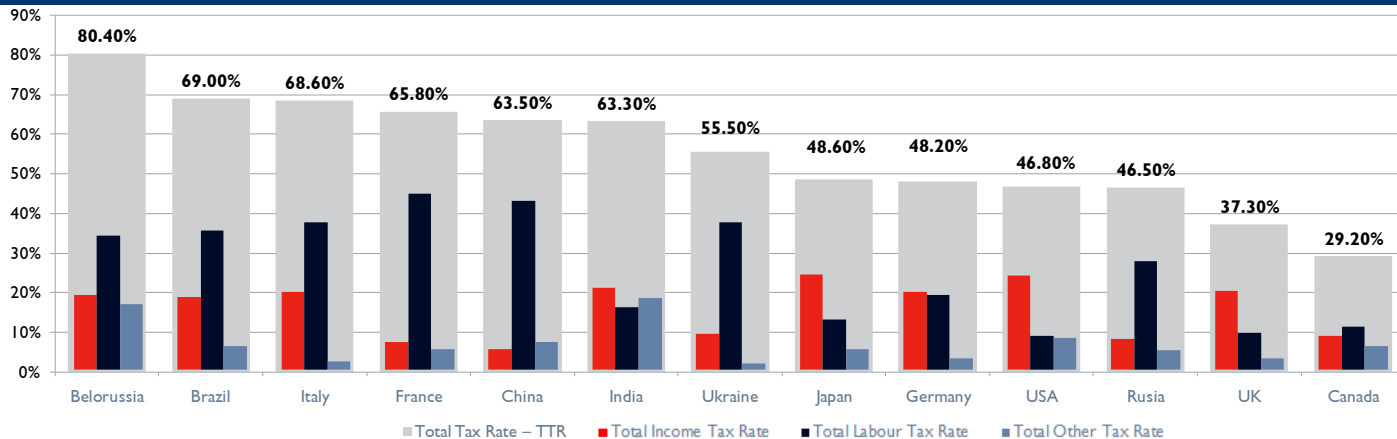
НАЛОГИ

В 2012 г. проведена реформа социальных отчислений. Теперь компании, сотрудники в которых получают более 512 тысяч руб/год вынуждены платить 10% с превышающей суммы в социальные фонды. Это значительное увеличение расходов на оплату труда для компаний сервисного и финансового сектора. А именно эти компании и занимают большую часть качественных офисов.

Не исключено, что эта реформа окажет давление на спрос на офисы и арендные ставки.

Кроме того, в Государственной Думе находится на рассмотрении проект прогрессивного налогообложения физических лиц с максимальной ставкой 45%. Пока что нет никаких данных о том будет ли он введен или нет, однако, поскольку в 2012 г правительство столкнется с дефицитом бюджета, эту возможность исключать нельзя.

TOTAL TAX RATE (TTR) COMPARISON BY COUNTRIES*



Source: annual report "Paying Taxes 2011 The Global Picture" by World Bank and PriceWaterhouseCoopers

NEW MOSCOW / НОВАЯ МОСКВА

NEW MOSCOW

On December 27 an agreement on borders between Moscow City and the Moscow Region was adopted. This means that Moscow's expansion has been finalized.

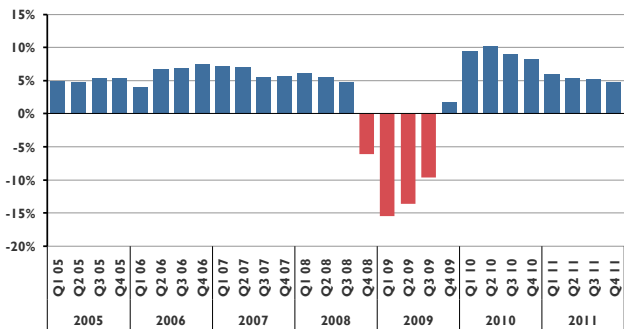
However, it looks like there is still no common understanding concerning development in this area within the City Government or the urban community.

The government will spend this year trying to formulate tasks and principles for the development of this area. As the result "New Moscow" will be developing even slower than other parts of the Moscow Region.

First of all, development will be restricted by unclear regulations. For example, there is no freehold tenure in Moscow, while in "New Moscow" area land plots are available as freeholds. Also, there is no clarity regarding land values. Obviously value have changed, but there is still no consensus between buyers and sellers as to value, as a result, transactions are being delayed.

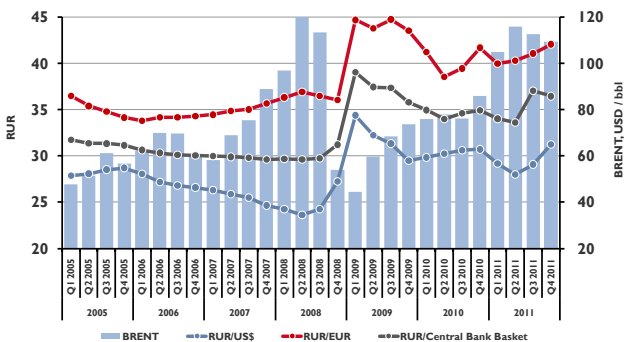
It is likely that in 2012 the market will hear about one or two individual projects in this area but for a complete development plan we may have to wait several years. However, this obscurity may provide unique development opportunities. Properly planned and developed projects may become anchor and attraction points or even development hubs for huge areas that have access to the Moscow City budget.

RUSSIA'S INDUSTRIAL PRODUCTION
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА РОССИИ



Source: Rosstat

OIL PRICE AND RUR EXCHANGE RATE
КУРС РУБЛЯ И ЦЕНА НЕФТИ



Source: CBR, US EIA

НОВАЯ МОСКВА

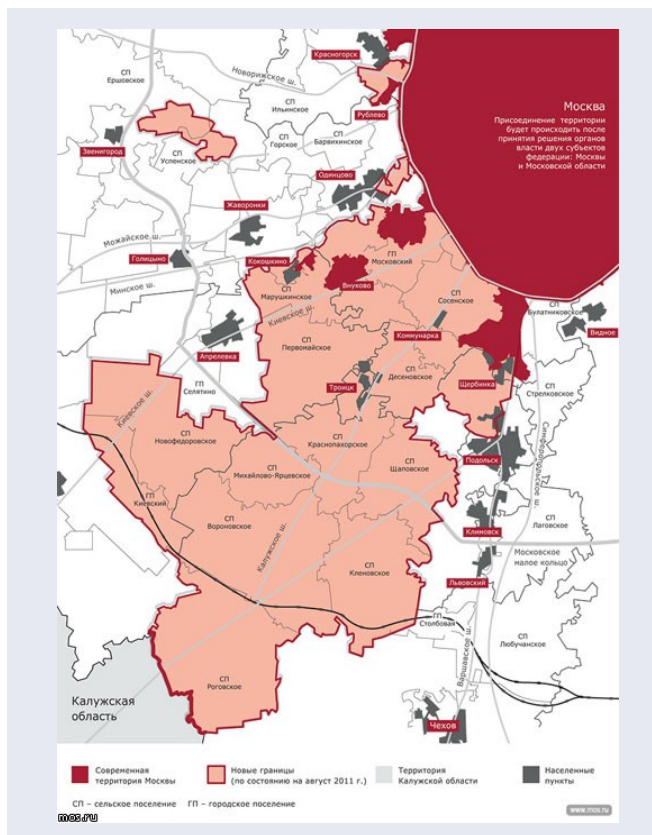
27 декабря 2011 г. Совет Федерации одобрил соглашение между Москвой и Московской областью о расширении границ Москвы, поставив точку в дискуссии о целесообразности этого процесса.

Несмотря на это, ни в московском правительстве ни в экспертном сообществе нет ясности о том, как следует развивать эту территорию.

2012 г. будет потрачен на то, чтобы понять основные задачи и принципы развития этой территории. Мы полагаем, что в краткосрочном плане, развитие этой территории будет происходить медленнее, нежели других частей Московской области. Во первых из-за неясностей с регулированием (яркий пример отсутствие частной собственности на землю в «старой Москве» и участки в собственности в «новой»). А во-вторых, из-за того, что эта мера спутала карты как землевладельцам, так и потенциальным покупателям, поскольку очевидно, что стоимость земельных участков и проектов изменилась, но консенсуса новой относительно цены ждать придется долго.

Скорее всего мы услышим в 2012 г. Об одном-двух «точных» проектах, в то время как планов комплексного развития территорий не стоит ждать раньше 2013 г.

С другой стороны, для девелоперов этот участок, при всей его неопределенности может предоставить уникальный шанс: первый предложенный крупный проект может стать якорем и центром развития для всей «Новой Москвы» и сформировать уникальную зону притяжения для территории равной площади столицы и имеющей доступ к Московскому бюджету.



MARKET CYCLES / ЦИКЛЫ РЫНКА

MARKET CYCLES

Obviously there are cycles in the Russian real state market. However, thus far the market was maturing and evolving and was not subject to cyclical development.

Now that quality build stock is present in the market and supply and demand are balanced, we can consider Y2011 as the beginning of a new cycle that starts at its peak.

The real estate cycle in Russia is much shorter than in other countries and lasts for 3–5 years. This is not only because the market is so young. It is also caused by planning and financing terms in Russia, which rarely exceed 5 years. However, such short cycles do not necessarily mean higher risk. While in EU a downturn may last a decade, whereas Russia may emerge from downturns within 1–2 years. Therefore, landlords can wait until the market improves. This was demonstrated in 2009 when the market fell by 50%, but there were almost no distressed sales—most owners managed to wait until the situation improved.

ЦИКЛЫ РЫНКА

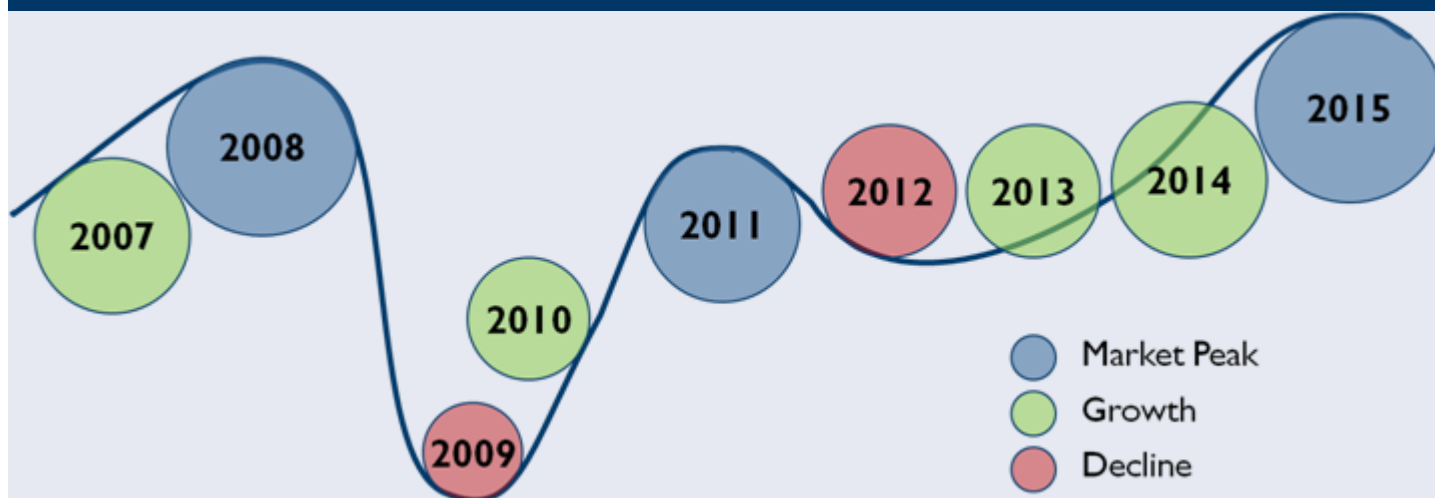
В России, как и в других городах, рынок недвижимости подвержен циклам. Однако, картину искажает тот факт, что рынок до сих пор находился в стадии формирования. По сути 2011 можно считать годом начала нового цикла на рынке: движение от локального максимума.

Мы полагаем, что российский цикл значительно короче, чем принято считать. Его продолжительность составляет 3–5 лет. Связано это не только с молодостью этого рынка, но и с тем, что и финансирование, и даже планирование носит гораздо более краткосрочный характер, нежели в Европе. Для России характерно именно 3–5 летнее планирование.

Но такая частота циклов отнюдь не означает более высоких рисков. Наоборот, если в Европе «низкий рынок» может держаться десятилетие, то в России – 1–2 года, что легко дает возможность «пересидеть» кризис.

В принципе именно такое поведение и продемонстрировал рынок в 2009 г, когда даже несмотря на 50% коррекцию, на рынке отсутствовали «стрессовые» объекты.

RUSSIAN REAL ESTATE MARKET CYCLE
ЦИКЛЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Short cycle means that downturn last only for

1–2 years

Real estate market cycle in Russia is

3–5 years

Короткие циклы означают, что спад на рынке продолжается не более

1–2 лет

что дает возможность дождаться улучшения.

Циклы на российском рынке значительно короче, чем в Европе —

3–5 лет

ECONOMY / ЭКОНОМИКА

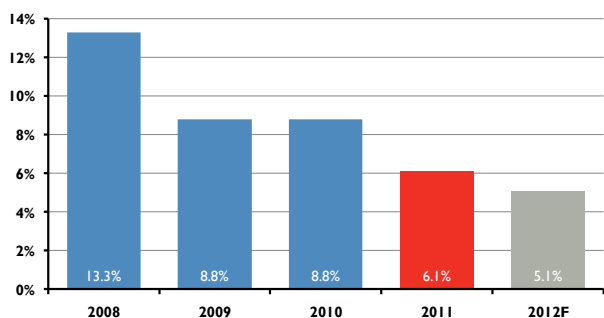
ECONOMY

In Q3 2011 GDP growth amounted to 4.1%, according to the Ministry for Economic Development. Rosstat's industrial production index totaled 2.5% YoY in December (compared to 3.9% in November) and 4.7% YoY for the whole 2011. Fixed investments showed a 4.8% growth as the result of Q1-Q3. In general, all macro indexes are positive, however a strong slow-down trend was also observed.

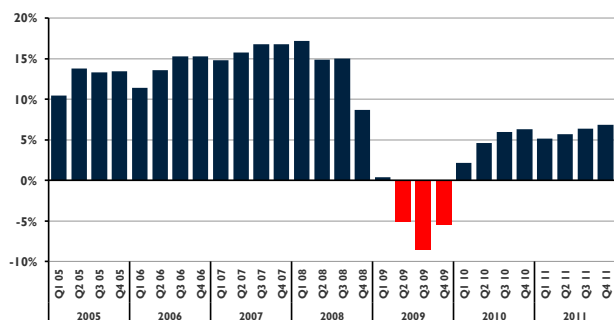
A record-breaking 6.1% CPI (the lowest number in Russia's history) was caused by low food inflation (3.9%) whereas non-food inflation (6.7%) and services, especially and traditionally, the services of state monopolies (8.7%) contributed to the CPI increase. Despite Rosstat's optimistic forecast of 5.1% in 2012, one may hardly believe that CPI will keep this year's low level in 2012.

Retail sales grew by 8.6% YoY in November, cumulating in 6.9% YoY during January-November (compared to 6.3% in January-November of 2010) however, despite low inflation the consumer confidence index shows -7%, which is a result showing consumer caution - despite promises of wages increases and the limitation of state monopoly tariff growth, consumers are pessimistic or unsure about their post-elections future, the results of which could cause changes in consumer behavior patterns in 2012 in favor of savings.

CPI PERFORMANCE / ИПЦ



Source: Federal bureau of state statistics

RETAIL TRADE TURNOVER GROWTH
РОСТ ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

Source: Federal bureau of state statistics

ЭКОНОМИКА

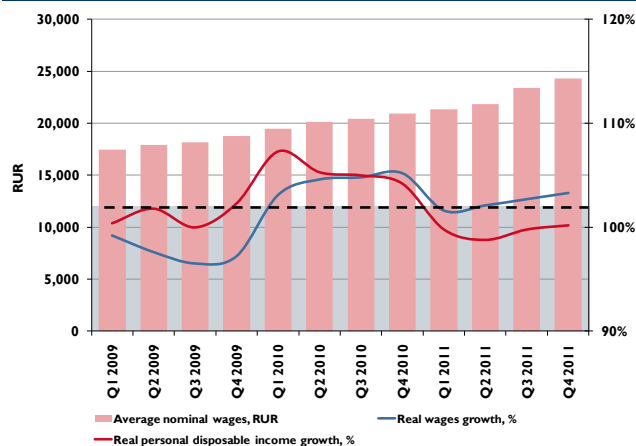
По оценкам Минэкономразвития рост ВВП России за три квартала 2011 года составил 4,1% (4,1% в I кв., 3,4% во II кв. и 4,8% в III квартале).

По данным Росстата, рост промышленного производства в декабре составил 2,5% в сравнении с декабрем 2010 (3,9% в ноябре), за 2011 года рост составил 4,7%. Инвестиции в основной капитал выросли на 4,8% по итогам трех кварталов. В целом, макроэкономические индикаторы положительны, однако четко прослеживается тенденция к замедлению.

2011 год показал рекордно низкую инфляцию в 6,1%. Этому, в основном, способствовала низкая продовольственная инфляция: рост цен на непродовольственные товары и услуги (в том числе госмонополий) составил 6,7% и 8,7% соответственно. Несмотря на прогноз Росстата в 5,1%, в 2012 году, по-видимому, будет сложно даже повторить результат 2011 г.

Оборот розничной торговли в ноябре вырос на 8,6%, таким образом, за 11 месяцев 2011 года рост составил 6,9% (против 6,3% за январь-ноябрь 2010 года).

Индекс потребительской уверенности сохранил уровень -7%, однако, на фоне низкой инфляции, это является настораживающим. Политические события, пессимизм в отношении будущего «после выборов» (несмотря на обещания роста социальных выплат и ограничения роста услуг госмонополий), сказывается на настроениях россиян и, вероятно, в первой половине 2012 мы снова увидим перераспределение потребительских предпочтений в пользу увеличения доли сбережений.

WAGES AND PERSONAL DISPOSABLE INCOME
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА И РЕАЛЬНЫЕ
РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДОХОДЫ

Source: Federal bureau of state statistics

2012–2015 REAL ESTATE MARKET FORECAST ELECTIONS / ПРОГНОЗ ДО 2015

2012: LOCAL MARKET CORRECTION

In 2012 the market will remain under pressure from external factors (uncertainty in Europe, Russian elections). In most segments there is an adequate level of supply. Construction is likely to be limited both by a lack of finance and by the Moscow Administration in 2012. The Moscow Government is attempting to limit construction in order to preserve infrastructure.

Demand will remain low. Outstanding demand that accumulated over 2009–2010 was largely met in 2011. Projected moderate economic growth will not be sufficient to bring demand for business space to high levels. Also, social tax increases will force corporations to control headcount and decrease the need for office space.

The market will remain in balance and a slight decrease in business activity will not lead to collapse. We expect that in certain sectors (class A and B offices located outside recognized business areas and shops on unpopular streets) rental rates may decrease by 5–10%. In the middle segment (successful office buildings and warehouses) rents will either remain stable or decrease by 5%.

Prime buildings and the best shopping centers will demonstrate rental growth.

Altogether this will mean a 5% rental rate decrease for the whole market.

We expect the market to pick up in 2013, when construction will still remain limited but corporations will adapt to the new economic and political reality and initiated their long-term construction plans. Maximum build rates are expected in 2014–2015.

2012: ЛОКАЛЬНОЕ СНИЖЕНИЕ.

В 2012 году рынок недвижимости России будет находиться под давлением внешних факторов (неопределенность в Европе, выборы в России). Кроме того, в большинстве сегментов сохраняется высокий уровень предложения.

Строительство также находится под давлением со стороны московской администрации, которая старается избегать крупных проектов с одной стороны, а с другой – со стороны ограниченных возможностей финансирования.

Что касается спроса, то ресурс отложенного спроса, сформировавшийся в 2009–2010г полностью исчерпан в 2011 г., а ожидаемые низкие темпы роста экономики не позволяют рассчитывать на ускорение спроса. Соответственно и увеличение налоговой нагрузки на корпорации станет препятствием для роста штатов.

Тем не менее рынок находится в состоянии относительного равновесия и снижение деловой активности не приведет к его падению. Мы ожидаем, что в отдельных сегментах (например офисы классов А и В, расположенные в неудачных местах или торговые помещения на непопулярных улицах) будет наблюдаться падение ставок на 5–10%. В «среднем сегменте» (удачные офисные и торговые проекты, а также складские комплексы) падение ставок не превысит –5%. А лучшие проекты—прайм офисы или самые популярные торговые центры продемонстрируют положительную динамику цен.

Новый виток роста мы ожидаем в 2013 г., когда строительство по-прежнему будет ограничено, но корпорации адаптируются к новой политической и экономической реальности и станут строить долгосрочные программы развития.

Очередной локальный максимум мы ожидаем в 2014–2015 гг.

Y2012 outlook

A and B class offices: –5% –10%

Warehouses: stable

Prime properties: +5%

Прогноз на 2012

Офисы классов А и В: –5% –10%

Склады: без изменения

Лучшие объекты: +5%

INVESTMENT MARKET TRENDS

INVESTMENT VOLUME / ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ	USD 7.66 bn	↗
PRIME OFFICE YIELDS (CAP RATES) / СТАВКИ ДОХОДНОСТИ НА ОФИСЫ	8.5%	→
PRIME RETAIL YIELDS (CAP RATES) / СТАВКИ ДОХОДНОСТИ НА ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	9.25%	→
PRIME INDUSTRIAL YIELDS (CAP RATES) / СТАВКИ ДОХОДНОСТИ НА СКЛАДЫ	10.5%	→

MONEY MARKET

Capital outflows in 2011 comprised 84.2 bn USD (Central Bank), higher than the 34 bn of 2010, but still lower compared to the 134 bn of 2008. Still, the risks are quite moderate, which has allowed Russia to keep its sovereign credit rating stable, although recently Fitch has decreased forecast from 'positive' to 'stable'.

The escalated political instability, has pushed the Ruble down to RUB 36.46 against the USD/EUR currency basket at the end of year.

The oil price remains supported by tensions around Iran, stable growth of BRIC economies and a moderate upturn in the US economy. However, EU financial uncertainty will continue to import volatility into the Russian economy.

In the midst of all the above political and economic development prime commercial real estate assets, with dollar and euro denominated rental rates, will remain in demand as one of the most reliable and effective investment media in the Russian market.

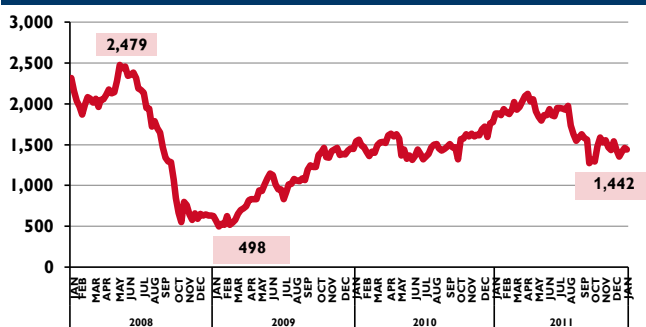
ДЕНЕЖНЫЙ РЫНОК

По итогам 2011 года отток капитала из России составил 84,2 млрд. долларов США, что более, чем вдвое выше 2010 года, но все же меньше пикового 2008 г. (134 млрд). Тем не менее, риски все еще достаточно умеренные, что позволяет России сохранять стабильный кредитный рейтинг, хотя Fitch в январе ухудшило прогноз по кредитному рейтингу до «стабильного».

Ослабление политической стабильности оказало давление на рубль, курс которого по отношению в бивалютной корзине ЦБ понизился к концу 2011 года до 36,46 р.

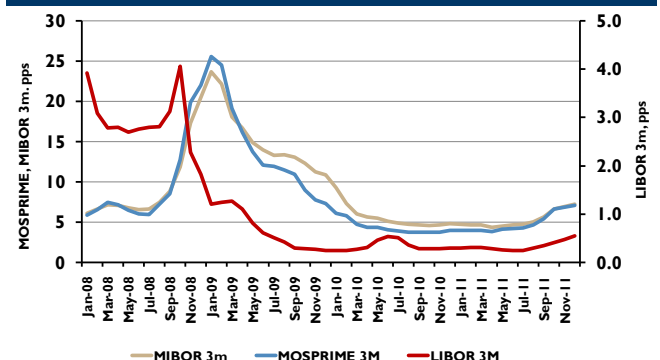
Среднегодовой уровень цены на нефть составил 109 долларов США. Напряженность на Ближнем Востоке, развитие экономик стран БРИК и улучшение состояния экономики США способствуют сохранению высоких нефтяных цен, тогда как финансовая турбулентность Евросоюза вносит нестабильность в Российскую экономику.

RTS INDEX ИНДЕКС РТС



Source: RTS

MONEY MARKET INTEREST RATES МЕЖБАНКОВСКИЕ СТАВКИ



Source: CBR, BBA Libor

REAL ESTATE INVESTMENTS / ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

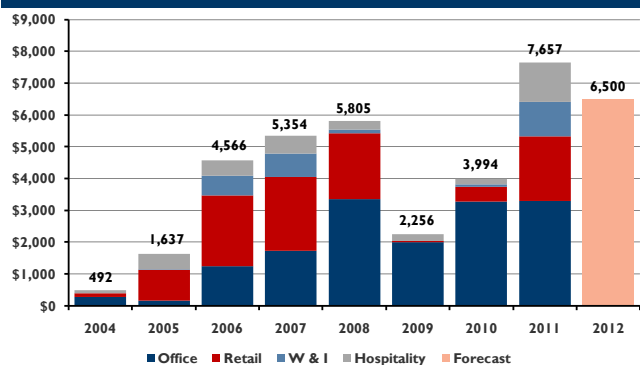
REAL ESTATE INVESTMENTS

One year ago no one expected that 2011 would become the most successful year in the history of the Russian real estate investment market. As the market developed and new opportunities appeared, investment interest responded accordingly, resulting in more than 7.66 bn USD of total investments across the sector. The figure is about twice as high as the quantum achieved in 2010 and 30% higher than 2008, which used to be the best year in the real estate investment market with 5.8 bn USD invested.

Moscow enjoyed an impressive 88% of this total investment volume in 2011. The percentage is close to pre-crisis Moscow / regions ratio and reflects both the increasing attractiveness of developed regional markets (such as St. Petersburg) and the leadership of Moscow as the core driver of the Russian investment business, whose well-developed commercial real estate market generates plenty of investment opportunities for various types of investors.

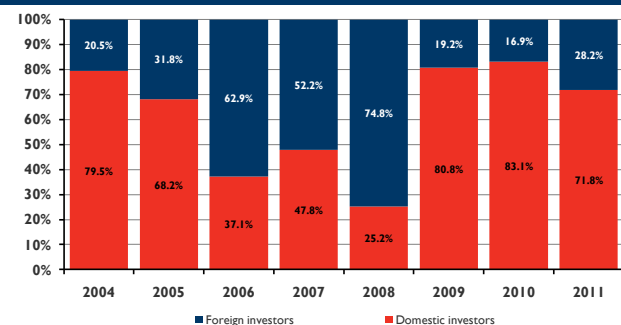
The market also experienced significant quality improvements in 2011. We witnessed transactions across all sectors, with office and retail premises in leading positions (about 41% and 27% respectively), followed by hospitality (17%) and warehousing (15%). Following this increased interest from investors, market pricing expectations on the sell side have hardened and yields for quality retail premises have compressed.

TRANSACTIONS SPLIT BY SECTOR
ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ



Source: Cushman & Wakefield

INVESTOR ORIGIN
ИСТОЧНИК КАПИТАЛА



Source: Cushman & Wakefield

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

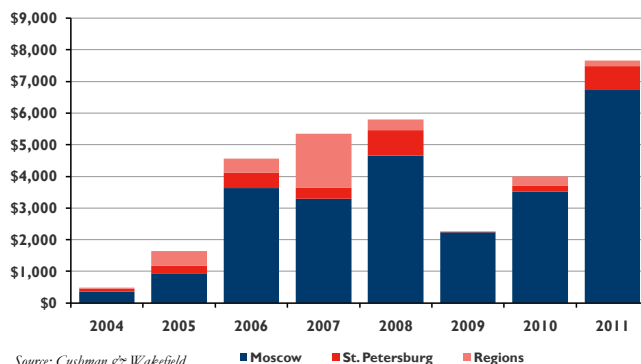
Нестабильное состояние экономики и ослабление рубля способствует усилению позиций коммерческой недвижимости как инвестиционно привлекательного продукта в глазах потенциальных инвесторов и 2011 год служит ярким этому подтверждением.

Еще год назад никто не ожидал, что 2011 год сможет стать самым успешным годом в истории российского рынка коммерческой недвижимости. Но по мере развития рынка и появления новых возможностей для инвестирования, инвесторы активизировались, в результате чего объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2011 г. составил 7,66 млрд. долларов США. Это почти вдвое превышает объемы 2010 года (почти 4 млрд) и на 30% больше объемов 2008 года (5,8 млрд. долларов США).

Москва по-прежнему является приоритетным рынком для инвесторов, на ее долю пришлось 88% общероссийского объема инвестиций. Вместе с этим, растет интерес инвесторов к регионам и, в первую очередь, к наиболее развитым, таким как Санкт-Петербург и города миллионники.

Произошел также дальнейший качественный рост инвестиционного рынка – несмотря на традиционное лидерство офисного и торгового сегментов (41 и 27% соответственно), сделки происходили также в гостиничном и складском сегментах, на долю которых пришлось 17% и 15% от общего объема инвестиций соответственно. В денежном выражении это составило 1,25 и 1,1 млрд. долларов США соответственно, что также является рекордом инвестиций для этих сегментов.

TRANSACTIONS SPLIT BY REGIONS
ИНВЕСТИЦИИ ПО РЕГИОНАМ



Source: Cushman & Wakefield

REAL ESTATE INVESTMENTS / ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

Foreign investors' interest is back, showing a range of geographies representing different investment styles. Principally, these investors are searching for core, income producing assets in Moscow and more recently in St. Petersburg also.

Despite a general preference for offices and a perception that offices are the most well-developed and least risky property sector with many investment opportunities in Moscow, especially in the early post-crisis years, special attention should be paid to retail sector, which made a milestone comeback recently in terms of investments, totaling US\$ 2.1 bn in 2011.

Although more investors entered the market this year with improved confidence and buyers are looking for other opportunities which can provide higher returns (we saw a number of transactions with developed assets and projects), there's still a lack of appetite for development risk at present. Since the middle of 2010 a small sub-set of investors have continued to investigate and query industrial and hospitality investment opportunities which have not yet attracted the kind of attention that the retail and office market have garnered.

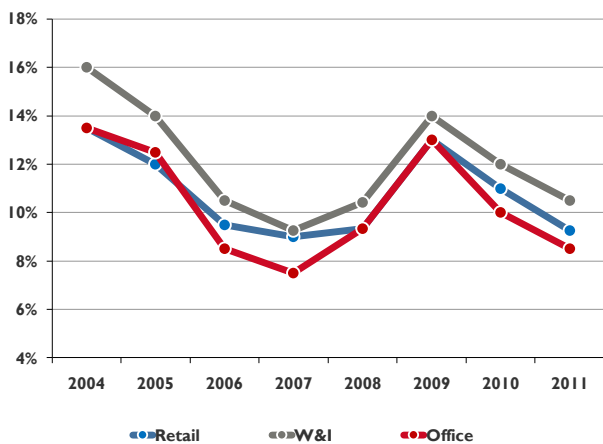
2011 стал годом возвращения иностранного капитала на инвестиционный рынок. Иностранные инвесторы в основном по-прежнему сосредоточены на наиболее качественных объектах Москвы и Санкт-Петербурга.

Вместе со стабильно высоким интересом к наиболее развитому и наименее рискованному офисному сегменту, мы наблюдали растущий интерес к торговым помещениям, сумма инвестиций в этот сегмент составила около 2,1 млрд. долларов США – аналогичный объем был зафиксирован в 2008 г., а большее количество инвестиций было сделано только в годы строительного бума: 2006 (2,23 млрд.) и 2007 (2,34 млрд. долларов США).

Стабильно растет интерес со стороны инвесторов к гостиничным и складским объектам: в силу специфики этих сегментов, интерес к ним в пост-кризисный период вернулся только во второй половине 2010 года и сейчас, в условиях растущего предложения, эти сегменты сохраняют потенциал для дальнейшего инвестиционного роста.

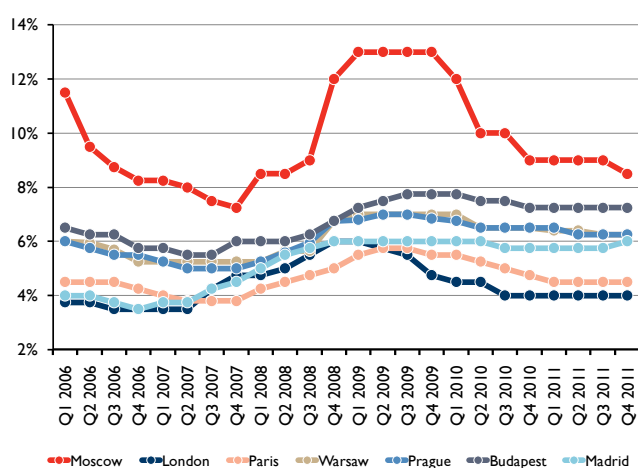
Несмотря на выход на рынок большого количества заинтересованных инвесторов и поиск ими новых инвестиционных возможностей, объекты с повышенным риском, находящиеся в стадии проектирования или строительства по-прежнему пользуются недостаточным вниманием.

CAPITALIZATION RATES IN MOSCOW
СТАВКИ ДОХОДНОСТИ В МОСКВЕ



Source: Cushman & Wakefield

CAPITALIZATION RATES IN EUROPEAN CITIES
СТАВКИ ДОХОДНОСТИ В ГОРОДАХ ЕВРОПЫ



Source: Cushman & Wakefield

CAPITALIZATION RATES / ДОХОДНОСТЬ

CAPITALIZATION RATES

As shown in the table below, prime yields for Quality Moscow premises have hardened from ~13% in Q4 2009 to approximately 9.5% and even lower, depending on the asset, by the end of 2011. At the same time, although investors remain cautious about development risk, or concerning regional investment projects, they may be prepared to enter into such projects at higher yields in exchange for higher risks.

We believe that both vendors' and investor purchasers' perceptions as to value now correspond with market conditions and yields are likely to remain stable in the first half of 2012.

ДОХОДНОСТЬ

К концу 2011 года ставки доходности для объектов «прайм» в Москве снизились с 13% (уровень 4 квартала 2009 года) до 9,5% и даже ниже. В то же время, несмотря на то, что инвесторы все еще настороженно относятся к проектам, находящимся в стадии строительства и к региональным проектам, они готовы рассматривать подобные варианты на привлекательных условиях.

Сейчас ставки доходности соответствуют ожиданиям как продавцов, так и потенциальных инвесторов и в ближайшие полгода мы не видим оснований для изменения ставок в ту или другую сторону.

MACRO STATISTICS AND FORECAST BY MINISTRY FOR ECONOMIC DEVELOPMENT
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СТАТИСТИКА И ПРОГНОЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

	2008	2009	2010	2011	FORECAST (BASE VARIANT)		
					2012	2013	2014
Urals crude annual avg price, USD / bbl	95	60	78,2	109	100	97	101
CPI eop, %	13,3	808	808	601	5,1	5,9	5,2
GDP eop, %	5,2	-7,8	4	4.1*	3,7	4	4,6
Industrial production YoY, %	0,6	-9,3	8,2	4,7	3,4	3,9	4,2
Fixed investments YoY, %	9,9	-15,7	6	4,8*	7,8	7,1	7,2
Real personal disposable income YoY, %	2,7	2,1	4,2	0,2**	1,5	4,8	5,3
Real wages YoY, %	11,5	-2,8	5,2	3,3**	5,1	5,8	6,3
Export, bn USD	471,6	303,7	400,4	471,5**	533,1	535,9	565,3
Import, bn USD	291,9	191,8	248,7	292,7**	397,4	444,6	486,1
Ruble / USD exchange rate, annual avg.	24,85	31,74	30,37	29,39	27,9	27,9	28

* Q1-Q3 2011

** January-November 2011

MARKETBEAT RETAIL OVERVIEW ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication



2011-2012

RETAIL MARKET TRENDS Q4/ ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ 4 КВ.

VACANCY RATES / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(prime shopping centers, Moscow) / (действующие прайм ТЦ, Москва)

0.4%



RENTAL RATE INDICATOR / ИНДИКАТОР АРЕНДНЫХ СТАВОК
(shopping centers retail gallery, Moscow) / (галереи в действующих ТЦ, Москва)

US\$ 2,700



CONSUMERS

According to Rosstat, the real income of Russian consumers is stable (has grown in November by 0.2%). At the same time, consumer activity remains high and retail turnover in November increased by 8.6% (compared with the same period of 2011).

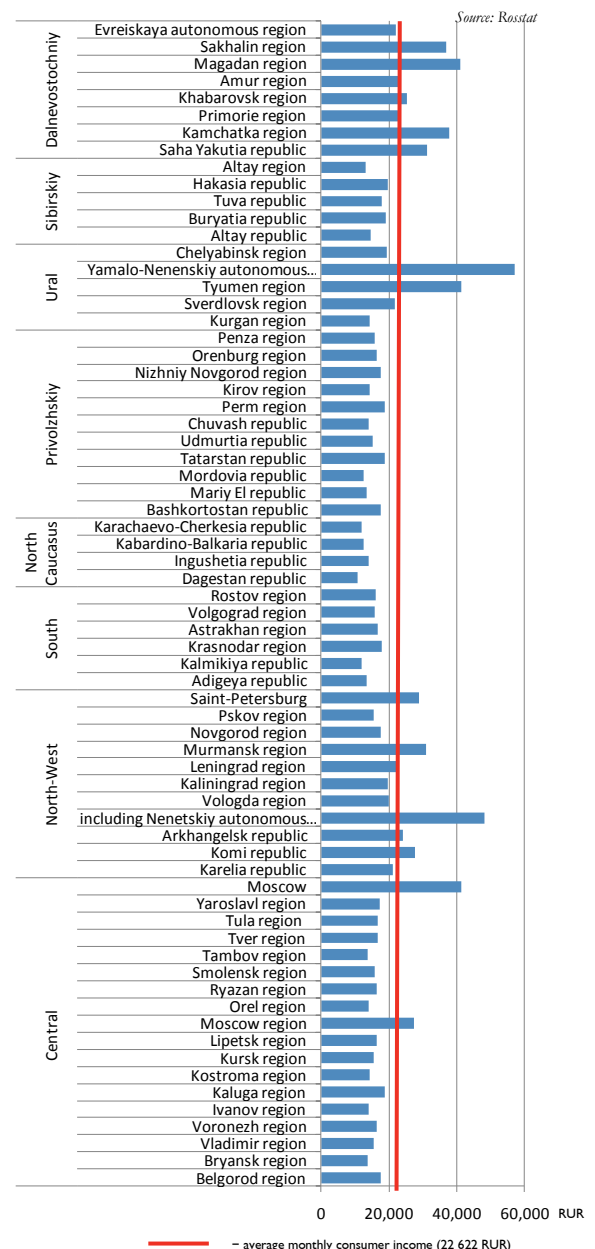
About 5% of consumer payments paid by plastic cards or web money. At the moment there are about 167 mn cards issued in Russia, an increase of 40% on the number issued three years ago. The share of payments by plastic cards (as opposed to cash withdrawals) is growing and is 28% for Moscow and 18% for Russia, in total. Within the last several years, most retailers enabled credit payment systems in their stores and some retailers are going further: X5 Retail group has co-branding programs (with Alfa-bank), IKEA is planning to open an in-house bank to offer credit to its customers.

ПОТРЕБИТЕЛИ

В 2011 году реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) практически перестали расти: по оценке Росстата, в ноябре 2011 г., по отношению к соответствующему периоду 2010 года, возросли на 0,2%, а в январе-ноябре 2011 г. – на 0,2%. Однако потребительская активность россиян продолжает находиться на высоком уровне: оборот розничной торговли в ноябре 2011 г. вырос на 8,6% относительно соответствующего периода 2010 года. В России около 5% платежей частных лиц совершается без использования наличных денег. Платежи с помощью мобильных телефонов и интернет-кошельков пока еще распространены слабо, однако пластиковые карты активно используются как платежное средство. На данный момент по данным ЦБ России в стране выпущено около 167 млн. пластиковых карт, что на 40% больше, чем три года назад (осенью 2008 года). Доля платежей по пластиковым картам растет. В III кв. 2011 года объем платежей по пластиковым картам в Москве составил 28%, в среднем по России 18% (остальные транзакции были снятием денег в банкоматах). В течение 2010-2011 года значительное количество ритейлеров обеспечили возможность оплаты своих товаров пластиковыми картами: одним из последних крупных ритейлеров Ашан с октября начал принимать платежи по пластиковым картам, X5 Ритейл Групп выпускает кобрендинговые карты (совместно с Альфа-банком), а ИКЕА планирует создать собственный банк для кредитования своих покупателей.

MONTHLY CONSUMER INCOME, RUR (JAN-SEPT 2011 AVERAGE)

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА, РУБ. (СРЕДНЯЯ ЗА ЯНВ.-СЕНТ. 2011)



RETAILERS/ РИТЕЙЛЕРЫ

RETAILERS

NEW EXPANSION PLANS:

- Detsky Mir is planning to double its total occupied retail space by 2015 with new stores in the regional cities with populations exceeding 300,000;
- Auchan plans to open 5 new hypermarkets in 2012 – in Rязан, Tyumen, Ulyanovsk, Volgograd and Rostov-on-Don;
- Stenders plans to open 50 new stores in Russia over the next three years.

NEW SERVICES:

- From autumn 2011 X5 Retail Group stores are working 24/7;
- X5 Retail Group is planning to open an online store, beginning with non-food goods in Q1 2012 and then enlarging to food goods. Carusel hypermarkets will also offering a pick-up of purchases service.

NEW RETAILERS:

- Among new openings in Q4 were: Imaginarium (children's goods), and two new restaurants— Osteria Numero Uno and Tonino Lamborghini Boutique Cafe, all of which opened in Moscow.

РИТЕЙЛЕРЫ

ЭКСПАНСИЯ ТОРГОВЫХ КОМПАНИЙ:

- «Детский мир» предполагает к 2015 году увеличение торговой площади компании вдвое за счет открытия новых магазинов в городах с численностью от 300 тысяч жителей;
- «Ашан» планирует открыть пять гипермаркетов в 2012 году. Новые крупноформатные магазины появятся в Рязани, Тюмени, Ульяновске, Волгограде и Ростове-на-Дону;
- Латвийская компания Stenders, развивающая розничную сеть магазинов по продаже натуральной косметики, планирует открыть в России до 50 новых торговых точек в ближайшие три года.

НОВЫЕ УСЛУГИ:

- Компания X5 Retail Group (торговые сети «Пятерочка», «Перекресток», «Карусель») перевела работу своих магазинов на круглосуточный режим.
- Компания X5 Retail Group готовится к запуску онлайн-сервиса по продаже товаров через интернет. Первый розничный интернет-магазин X5 Retail будет представлять линейку непродуктовых товаров. При этом выдача товаров возможна будет, в том числе, через розничную сеть гипермаркетов «Карусель». В будущем X5 не исключает возможности добавления в интернет-магазин и продуктовых товаров.

НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ:

Среди новых ритейлеров, открывших магазины в IV квартале 2011 года – испанская сеть магазинов по продаже развивающих игрушек и товаров для детей Imaginarium, рестораны Osteria Numero Uno и Tonino Lamborghini Boutique Caffè, открывшиеся в Москве.

New retailers in Russia 2011



TALLY WEIJL
Totally Sessy!

Imaginarium



BANANA REPUBLIC



DKNY
DONNA KARAN NEW YORK

REISS

RETAIL SPACE/ ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

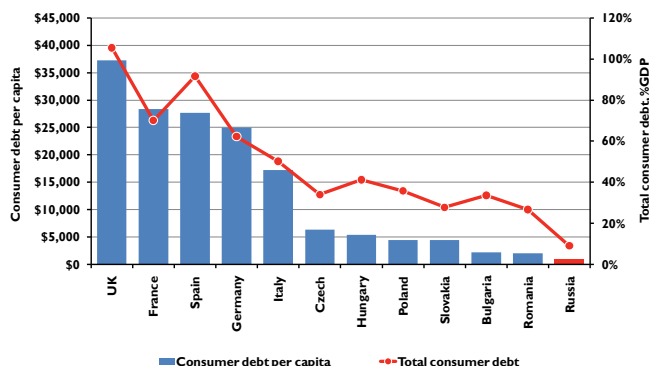
RETAIL SPACE

- In Q4 foot fall has grown in accordance with the usual seasonal trend, it is virtually at the same level as in Q4 2010 (only 5% less). The vacancy rate for quality shopping centres* in Moscow decreased again from 0.9% to 0.4%. There is a strong deficit of retail space in shopping centres with a clear catchment area.
- In Moscow the development focus is now concentrated on small formats (convenience stores, street retail units). Among interesting new schemes is the new shopping centre Ecobazar in Mitishi (GLA 10,000 sq m, Rostik Group). 60% of retail space is occupied by Russian farmers and entrepreneurs with local food goods, with the remained comprising traditional retailers. It is hoped that this approach will help local producers compete with large food retailers.
- Outside Moscow large shopping centers still have development potential. Frequently a new, quality shopping centers built in a small city works as the anchor for new development in the vicinity and creates a local city center.

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

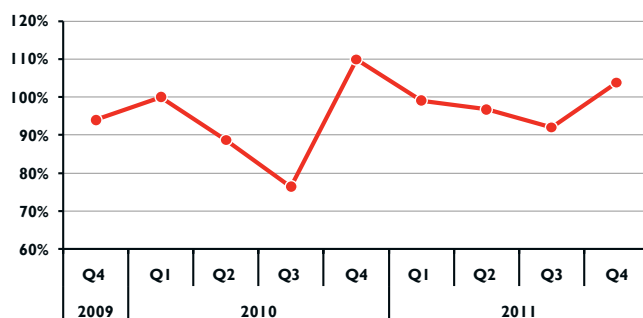
- В IV квартале посещаемость торговых центров выросла в соответствии с сезонным трендом (предновогодний высокий сезон), однако она несколько ниже (на 5%), чем год назад. Несмотря на то, что еще с конца 2010 года уровень свободных помещений в качественных торговых центрах был менее 1%, в IV квартале свободных помещений стало еще меньше, 0,4% по данным мониторинга, во многих торговых центрах свободных помещений нет.
- Московское правительство стимулирует развитие небольших торговых помещений в жилых районах. Среди новых решений можно отметить появление ТЦ “Экобазар” в Мытищах (“Ростик Групп”), в торговом центре площадью 10 000 кв.м GLA, 60% занимают фермеры и мелкие российские производители продуктов. Предполагается, что отсутствие посредников в торговле в новом формате позволит фермерским базарам конкурировать с торговыми сетями.
- Вне Москвы продолжают строиться крупные торговые центры, которые зачастую становятся ядром культурно-развлекательных локальных городских центров. Российские регионы продолжают сохранять высокий потенциал для строительства торговых центров.

CONSUMER DEBT FOR SELECTED EUROPEAN COUNTRIES 2011 ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН 2011



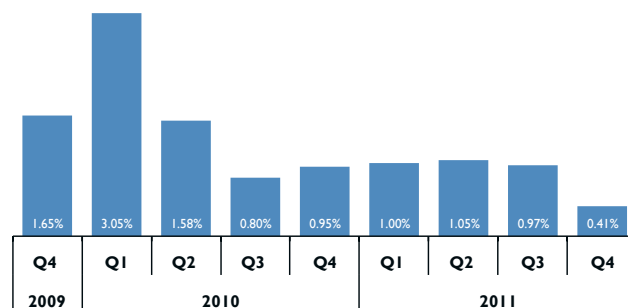
Source: Eurostat

FOOT FALL* ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ*



Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATE* УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ*



Source: Cushman & Wakefield

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

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

SHOPPING CENTERS, MOSCOW / ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА

SHOPPING CENTERS, MOSCOW

2011 became a year of further slowdown in new retail construction in Moscow. At the beginning of the year developers announced that 12 quality shopping centers with a total GLA of 328,000 sq m was to be delivered in 2011. The result by year end was significantly lower – only 165,000 sq m of retail premises were put into operation. During the first three quarters only 3 shopping centres were delivered and during Q4 one project, Aventura (part of the residential complex Avenue 77), entered the market. The soft opening of the Otrada shopping centre (GLA 70,000 sq m) also took place.

This is a result of two influence factors:

- During the recession a limited number of new projects were started and developers mainly focused on completing current construction projects;
- Moscow local authorities restricted construction of commercial real estate in the Moscow territory.

At the same time, the activity of developers in the Moscow Region was growing: new projects appeared in Electrostal (Park Plaza GLA 9,000 sq m) and Domodedovo (Torgoviy Kvartal GLA 22,500 sq m).



Ecobazar (GLA 10,000 sq m, Rostic Group) Mitishi, Moscow region

NEW QUALITY SHOPPING CENTERS DELIVERED IN 2011 IN MOSCOW, GLA > 10,000 SQ.M
КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2011, МОСКВА, GLA > 10,000 КВ.М

Property Name	Retail GLA, sq.m	Delivery
Monarch	16,000	Q1 2011
AFImall City (Mall of Russia)	114,213	Q1 2011
Severnoe Siyanie	15,000	Q2 2011
Aventura	20,000	Q4 2011
Total GLA > 10,000 sq m	165,213	
Total GLA 2011 new construction, sq m	174,213	

Source: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА

В Москве в начале года девелоперы заявляли о планах по вводу в строй 12 торговых центров суммарной GLA 328 000 кв. м. Однако динамика ввода оказалась значительно ниже. За первые три квартала было построено только 3 торговых центра. В течение четвертого квартала завершилось строительство одного качественного торгового центра «Аventura» в составе жилого комплекса «Авеню 77», а также открылся после реконструкции торговый дом «Лейпциг». Кроме того, произошло техническое открытие торгового центра «Отрада» в районе Митино (GLA 70 000 кв.м), официальное открытие которого планируется во 2 кв. 2012 г.

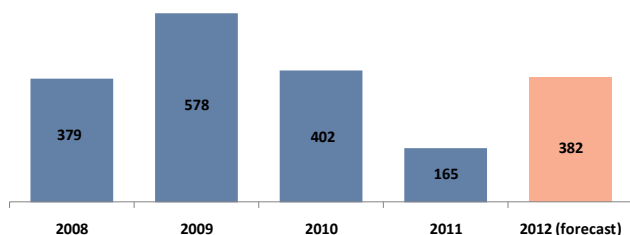
8 торговых центров с GLA около 163 000 кв.м было перенесено на 2012—2013 годы. Таким образом, в 2011 году было введено 165 000 кв.м качественных торговых площадей, что рекордно мало по сравнению с предыдущими годами. Это связано с тем, что в период кризиса строительство новых проектов не начиналось. Ограничения на строительство крупных объектов коммерческой недвижимости в Москве со стороны администрации города также сдерживает рост количества качественных торговых центров.

Вместе с тем растет активность девелоперов в Московском регионе, в четвертом квартале завершилось строительство торгового центра «Торговый Квартал» в г. Домодедово (GLA 22 500 кв.м), открылся торговый центр «Парк-Плаза» в городе Электросталь (GLA 9 000 кв.м).

В течение четвертого квартала были озвучены планы строительства нескольких новых качественных торговых объектов в Москве и Московском регионе:

- Ритейл-парки в Московской области в Волоколамском и в Дмитровском районах. Площадь участков парков составляет 7 и 10 га соответственно;
- В 2012 году девелоперская компания «Торговый квартал» планирует начать реализацию проекта по реновации ряда торгово-развлекательных центров на территории России, в том числе в Москве;
- Компания «Финстрой» планирует построить к 2013 г. торговый центр на Алтуфьевском шоссе общей площадью около 126 000 кв.м, а также торговый центр в Лыткарино общей площадью 31 500 кв.м (бренд «Весна»).

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



Source: Cushman & Wakefield

SHOPPING CENTERS, RUSSIA/ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, РОССИЯ

SHOPPING CENTERS, RUSSIA

50 shopping centers with a total area of nearly 1.7 mn sq.m were planned to enter the market in 2011. By the end of the year, construction of 32 objects with a total GLA nearly 1.2 mn sq m were completed. Traditionally, the majority of projects was delivered in Q4 each year – 17 shopping centers with a total GLA of 632,160 sq m were delivered in 2011.

Among the largest projects which entered the market in Q4 are: the MEGA centres in Ufa and Samara (GLA 114,000 sq m and 102,000 sq m correspondingly), Leto in Saint-Petersburg (GLA 77,695 sq m), M5 Mall in Ryazan (GLA 66,500 sq m), Solnechniy in Saratov (GLA 37,000 sq m) and Yarmarka in Astrakhan (GLA 37,000 sq m).

The majority of new shopping centres have GLAs from 20,000 to 45,000 sq.m (15 shopping centers) and were constructed in the Povolzhie region (11 centers). In 2011 there was also a continued the growth of retail development activity in cities with a population of less than 1 mn people.

In 2012 nearly 2 mn sq m of retail premises announced to be delivered. 9 of these projects have GLAs that extend to more than 50,000 sq m. Active construction will take place in Povolzhie's largest cities and in the Central Region, as well as in the largest cities in the Southern Region: Krasnodar, Rostov-on-Don and Sochi.

**NEW QUALITY SHOPPING CENTERS DELIVERED IN 2011 IN RUSSIA, GLA>30,000 SQ M
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2011 В РОССИИ, GLA > 30 000 КВ. М**

City	Property Name	Retail GLA, sq.m	Delivery
Ufa	MEGA - Ufa	114,700	Q4 2011
Samara	MEGA - Samara	102,000	Q4 2011
St. Petersburg	Leto	80,000	Q4 2011
Ryazan	M5 Mall	66,490	Q4 2011
Novosibirsk	Aura	60,439	Q1 2011
Chelyabinsk	Rodnik	58,000	Q3 2011
Yaroslavl	RIO	53,000	Q3 2011
Kazan	Uzhny	46,800	Q3 2011
Novosibirsk	Sun City	44,000	Q2 2011
Orenburg	Gulliver	40,200	Q3 2011
St. Petersburg	Osinovaya Rosha I phase	40,000	Q2 2011
Saratov	Solnechniy	37,000	Q4 2011
Astrakhan	Yarmarka	36,980	Q4 2011
Surgut	Faraon	35,700	Q1 2011
Vologda	RIO	35,000	Q3 2011
Nizhnyi	NASH	32,300	Q3 2011
Syktvykar	Maxi	31,190	Q4 2011
Total GLA of shopping centers > 30,000 sq m:		913,799	
Total GLA 2011 new construction, sq m		1,189,911	

Source: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, РОССИЯ

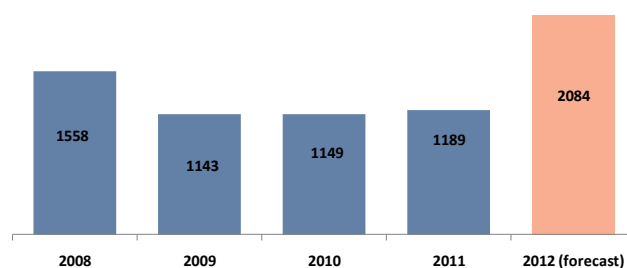
В течение всего 2011 года в России было запланировано к вводу около 50 торговых центров с общей торговой площадью 1,7 млн. кв.м, из них к концу года на рынок вышло около 1,2 млн кв.м в 32 торговых центрах. В IV квартале традиционно было введено наибольшее количество торговых центров – 17 с общей GLA 632 160 кв.м.

Наибольшее количество завершенных в 2011 году проектов имеет торговую площадь от 20 000 до 45 000 кв.м (15 торговых центров). Основной объем проектов был введен в городах Поволжья (11 торговых центров). На втором месте города Северо-Запада РФ, например, только в Санкт-Петербурге было построено 4 торговых центра. В 2011 году продолжилась тенденция роста объемов нового строительства в городах с населением меньше миллиона человек. Всего в таких городах было введено 16 качественных торговых центров. При этом только половина объектов появилась в районных центрах, остальные объекты вышли в городах с населением менее 500 000 человек.

Среди наиболее крупных новых торговых центров в городах России: проекты МЕГА в Уфе и Самаре (GLA 114 000 кв.м и 102 000 кв.м соответственно), «Лето» в Санкт-Петербурге (GLA 77 696 кв.м), «М5 Молл» в Рязани (GLA 66 500 кв.м), «Солнечный» в Саратове (37 000 кв.м), «Ярмарка» в Астрахани (GLA 37 000 кв.м).

На 2012 год запланирован ввод значительного объема качественных торговых площадей – около 2 млн. кв.м. Среди них 9 крупных объектов с GLA более 50 000 кв.м, однако в общем объеме в основном представлены проекты меньшей площади. Наибольший объем планируемых к вводу торговых центров приходится на Центральные районы и Поволжье, однако также значительный объем площадей запланирован в крупных городах Юга РФ: Краснодар, Ростов-на-Дону, Сочи.

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



Source: Cushman & Wakefield

RENTAL RATES / СТАВКИ АРЕНДЫ

RENTAL RATES

Rental rates for retail gallery space in Moscow are in the range of \$500-\$4,000 (per sq m per year) depending on the size of retail unit and the type of retailer. In the image below we have produced a rental rate distribution by tenant type and occupied area for the typical quality Moscow shopping centre. In 2011 base rental rates were subject to moderate growth of 3-5% per quarter.

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

In the stable economy rental rates might grow over the next four years up to 2015 by 10% annually on average (in line with inflation or slightly ahead of it).

СТАВКИ АРЕНДЫ

Ставки аренды для помещений в торговых галереях в Москве находятся в диапазоне от 500 до 4 000 долларов США (за кв.м в год без НДС и других платежей). На схеме ниже показана оценка средних ставок аренды в зависимости от типа помещения и сегмента, на котором работает ритейлер. Ставки аренды указаны для качественного торгового центра со сформировавшейся зоной охвата. В течение 2011 года ставки умеренно росли (3-5% в квартал в среднем).

Вне Москвы ставки аренды ниже в среднем на 30-60% в зависимости от региона. При условии сохранения относительной экономической стабильности в России, ожидается умеренный рост арендных ставок на торговые помещения в до 2015 года порядка 10% в год (на уровне инфляции или немного выше).

STREET RETAIL RENTAL RATES, MOSCOW
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ, МОСКВА

	USD/SQ. M/ANNUM	Q4 2011 TREND
Ist Tverskaya Yamskaya	\$1,500 – \$2,500	up
Arbat	\$1,000 – \$2,000	stable
Garden Ring	\$1,000 – \$2,500	stable
Kutuzovsky Prospekt	\$1,000 – \$2,500	stable
Kuznetsky Most	\$2,000 – \$2,500	stable
Leningradsky Prospekt	\$1,000 – \$2,000	stable
Leninsky prospect	\$1,000 – \$2,000	stable
Prospect Mira	\$1,200 – \$2,000	stable
Novy Arbat	\$2,000 – \$2,500	up
Petrovka	\$2,500 – \$3,500	up
Pyatnitskaya	\$1,500 – \$2,000	stable
Tverskaya	\$3,500 – \$4,500	up
Stoleshnikov per.	\$3,500 – \$4,500	up

Source: Cushman & Wakefield

AVERAGE RENTAL RATES IN QUALITY SHOPPING CENTERS, MOSCOW (USD PER SQ M PER ANNUM, TRIPLE NET)
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ, МОСКВА (USD ЗА КВ.М. В ГОД, TRIPLE NET)



Source: Cushman & Wakefield

CONSTRUCTION PIPELINES / ПРОГНОЗЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2012 CONSTRUCTION PIPELINE , MOSCOW,
QUALITY OBJECTS
ПРОГНОЗ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 2012,
МОСКВА КАЧЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

Property Name	Retail GLA, sq.m	Delivery
Kaleidoskop (Tushino Plaza)	41,000	Q1 2012
Parus	17,270	Q1 2012
Mikluho-Maklaya st, vl. 36	9,000	Q1 2012
Sombrero	6,110	Q1 2012
Hotel Moskva	21,000	Q1 2012
Outlet Village Belaya Dacha	38,000	Q3 2012
Goodzone	64,000	Q2 2012
Favorit	21,900	Q2 2012
Otrada	51,000	Q2 2012
Freez	15,000	Q2 2012
Fashion House Outlet-Mall	28,760	Q3 2012
Street	22,870	Q3 2012
Vnukovo Outlet Village	26,250	Q3 2012
Moskvorechye	19,780	Q4 2012
Total GLA 2012 new construction, sq m	381,940	

Source: Cushman & Wakefield

2012 CONSTRUCTION PIPELINE , RUSSIA,
QUALITY OBJECTS > 50,000 SQ.M
ПРОГНОЗ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 2012,
РОССИЯ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ, > 50,000 КВ.М

City	Property Name	Retail GLA, sq.m	Delivery
Krasnodar	Oz	169,000	Q1 2012
Surgut	Surgut City Mall	84,870	Q3 2012
Sochi	Moremall	80,000	Q4 2012
Nizhnyi Novgorod	Nebo	75,000	Q4 2012
Mytishi	June	75,000	Q3 2012
Tumen	Tyumen	75,000	Q4 2012
Ekaterinburg	Prizma	70,397	Q1 2012
Saratov	Atlas Torgovli project	69,500	Q4 2012
Volgograd	KomsoMall	68,000	Q1 2012
Nizhnyi Novgorod	Sedmoe Nebo	68,000	Q2 2012
Surgut	Aura (Surgut-City)	65,000	Q4 2012
Kurgan	HyperCity Mall phase 2	60,000	Q2 2012
Irkutsk	KomsoMall	57,700	Q4 2012
Ryazan	Premier	50,000	Q1 2012
Krasnodar	Krasnaya Plozhad	50,000	Q1 2012
Total GLA of shopping centers > 50,000 sq m:		1,117,467	
Total GLA 2012 new construction, sq m		2,117,943	

Source: Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

OFFICE MARKET

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication



2011-2012

OFFICE MARKET TRENDS Q4/ ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ 4 КВ.

TOTAL STOCK / ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	12.5 mn sq m	↗
VACANCY RATES / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	13.4%	→
AVERAGE RENTAL RATES, CLASS A / СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ, КЛАСС А	US \$750	→
DEMAND (TAKE UP) / СПРОС (ОБЪЕМ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ)	516,000 sq m	→

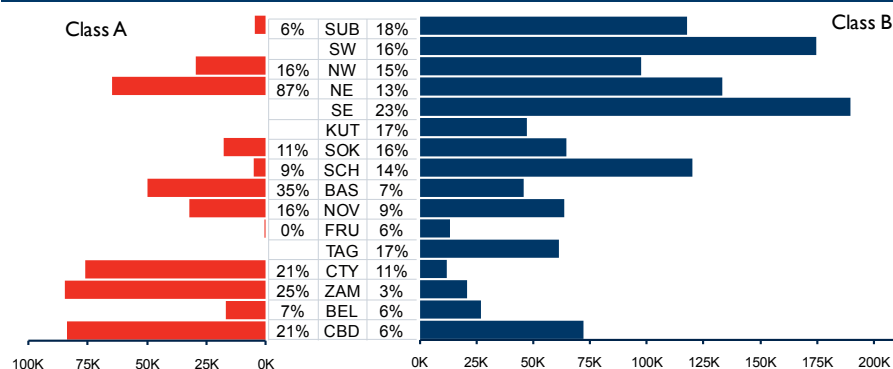
OVERVIEW

2011 was an exceptionally good year for every sector of commercial real estate. However, in H2 2011 the market began to slowdown and by end of year market became becalmed. According to our analysis, in 2011 the commercial real estate market reached the top of the cycle and in 2012 it will be subject to a downturn. While the overall market correction will not be deeper than -5%, secondary properties will be highly exposed to risks, while prime properties will become even more expensive, supported by development restrictions in the city centre. Tenant activity will remain high, but Net Absorption will be under pressure. So, it is likely that the current 13% vacancy rate will remain unchanged for some time.

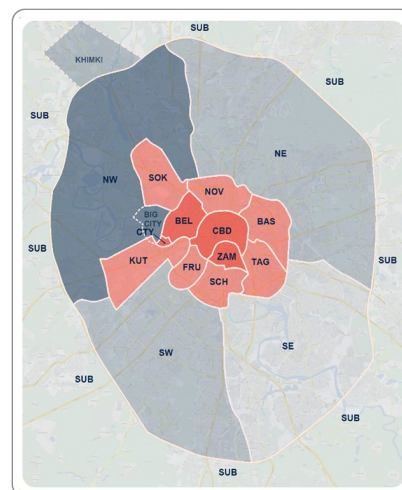
ОБЗОР РЫНКА

Первая половина 2011 года характеризовалась высокой активностью арендаторов и инвесторов, во второй половине года (начиная с конца лета) стали наблюдаться первые признаки торможения. Хотя в IV квартале сделок было много, однако сезонного увеличения количества сделок (характерного для офисного рынка Москвы) не наблюдалось. В следующем году ожидается умеренная активность арендаторов, большая часть из которых будет переезжать без увеличения занимаемых площадей. Уровень свободных помещений, скорее всего, останется на уровне 13%. Ставки аренды на прайм помещения будут высокими, и, возможно, расти. В целом по рынку ставки аренды будут стабильны, возможна небольшая коррекция ставок аренды (на уровне 5%).

VACANCY RATES (%) AND AVAILABILITY (SQ M) BY SUBMARKETS, УРОВЕНЬ НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЯ (%) И ПРЕДЛОЖЕНИЕ (КВ.М) ПО СУБРЫНКАМ, %



Source: Cushman & Wakefield



High demand at the beginning of the year resulted in the soft slowdown in the last quarter

SUPPLY/ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

SUPPLY

New construction in 2011 was lowest since 2003. But this is good news for the market, because it means that there is a balance and that a large portion of uncompleted projects started during the construction boom are already delivered. During 2011 construction activity has remained low, this trend will continue and the threat of oversupply will diminish.

Deliveries of class A and B offices became almost equal—another sign of market maturity. We expect that in future class A deliveries will outpace class B.

For 2012–2015 new construction will be approximately 500 000 sq.m per year. This will be sufficient to balance the market.

Restrictions placed by the Moscow Administration have influenced this process to some extent, however, the construction slowdown is driven mainly by market reasons. The development of “New Moscow” may boost construction, but this will not take place before 2014.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

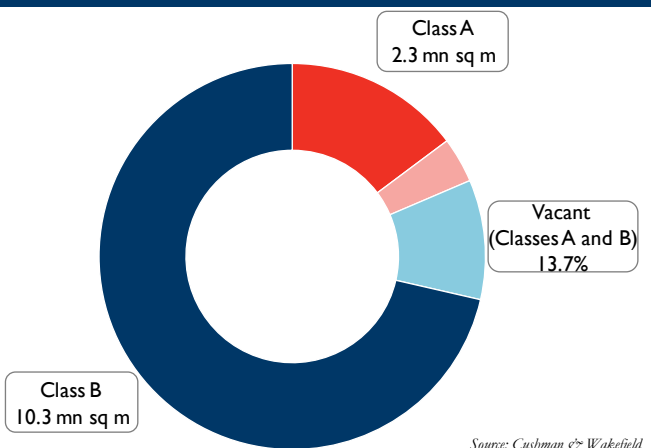
После уникального 2008 года, когда в течение года на рынок было выведено более 2 млн кв.м качественных офисов, объемы нового строительства ежегодно снижаются: в 2011 году в Москве было введено в эксплуатацию 626 000 кв.м офисных помещений. В 2012 году мы ожидаем, что объемы нового строительства снова уменьшатся.

По состоянию на конец 2011 года в Москве насчитывалось 12,5 млн кв. м качественных офисов. За последний квартал года было введено в эксплуатацию всего 8 офисных зданий общей арендуемой площадью 162 000 кв. м, в том числе такие здания класса А, как Башня Империя и офисная часть многофункционального комплекса Москва. Во всех новых зданиях есть свободные площади, всего свободно около 70% новых площадей. В течение квартала уровень свободных площадей в существующих качественных офисных зданиях в Москве незначительно вырос (порядка 1%) и составил в среднем 13,4% (6 в классе А и 12,3% в классе В). Свободные помещения есть в трети существующих офисных зданий (в 466 из 1 715 существующих качественных офисных зданий).

Доля площадей класса А в новом строительстве остается высокой, так в IV квартале 40% введенных в эксплуатацию площадей относятся к классу А. В объеме всех строящихся площадей (планируемых к вводу в ближайшие три года) доля площадей класса А еще выше и составляет 63% : 1,7 млн кв.м из 2,7 млн кв.м всех строящихся офисов относятся к классу А (согласно заявлениям девелоперов и параметрам проектов).

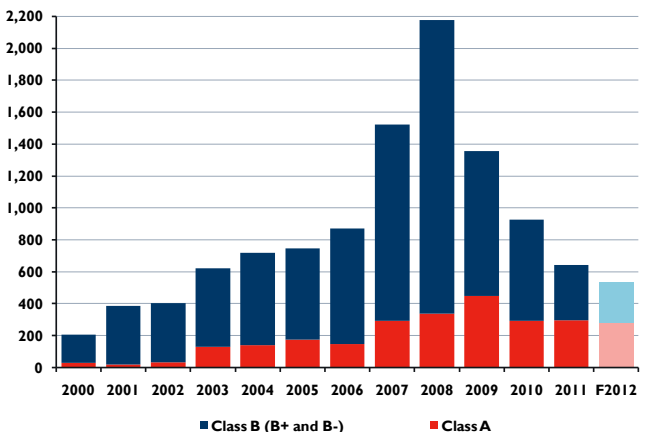
В течение ближайших трех лет (2012–2014) объемы ввода новых офисных площадей останутся на низком уровне, порядка 500 000 кв. м в год. Снижение объемов нового офисного строительства является позитивным фактором, обеспечивающим баланс рынка и стабильность ставок аренды.

OFFICE STOCK
КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСЫ



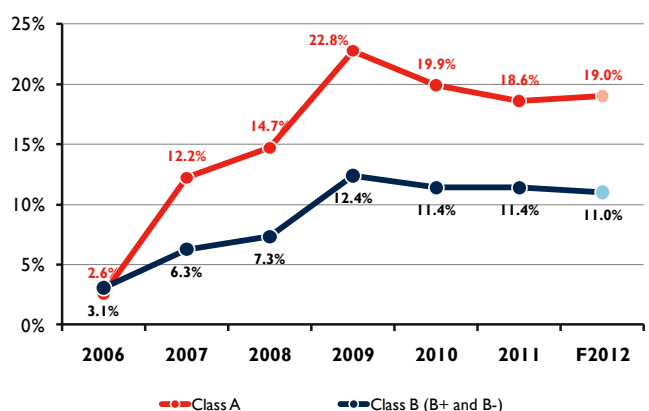
Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION, '000 SQ M
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, '000 КВ. М



Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATE, %
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, %



Source: Cushman & Wakefield

DEMAND / СПРОС

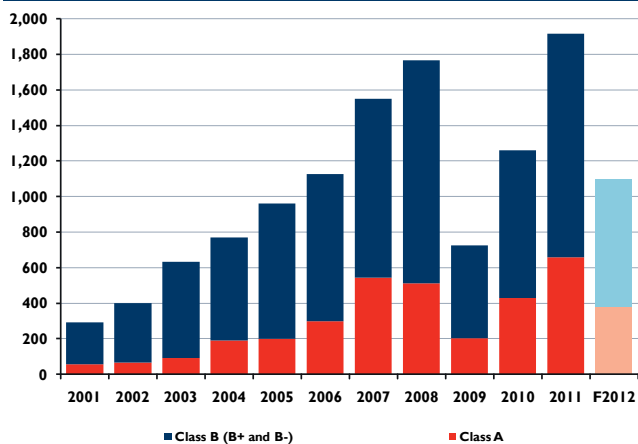
DEMAND

In 2011 we saw a major shift in office space demand. For years Net Absorption was 80–100% of Gross Absorption, or Take-Up. Presently most tenants already reside in quality buildings, so even if they change offices they free up older space.

On other hand, there are over 11 million sq m of occupied office space in Moscow with average lease lengths of 5 years. Which means a relatively high rotation of tenants and significant Take-Up volume. We expect that in coming years take up will be well over 1.1 million sq.m and net absorption will account for less than one half of this figure.

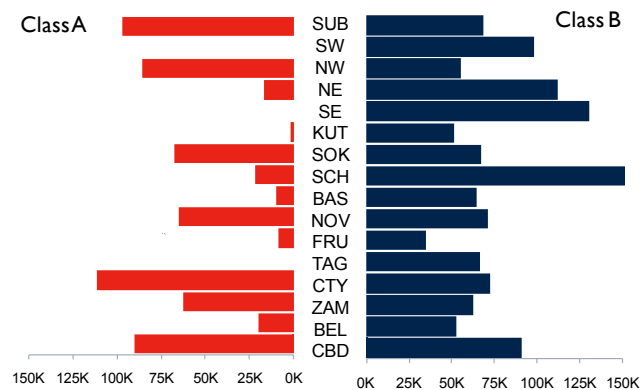
A high rotation rate will mean that even with a 13% overall market vacancy rate landlords will have a chance to lease their buildings. Landlords will need to be more flexible and creative in the competition for tenants in the market.

TAKE-UP IN MOSCOW, '000 SQ M
ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, '000 КВ. М



Source: Cushman & Wakefield

TAKE-UP BY SUBMARKETS 2011 SQ M
СПРОС ПО СУБРЫНКАМ 1–3 КВ. 2011 КВ. М



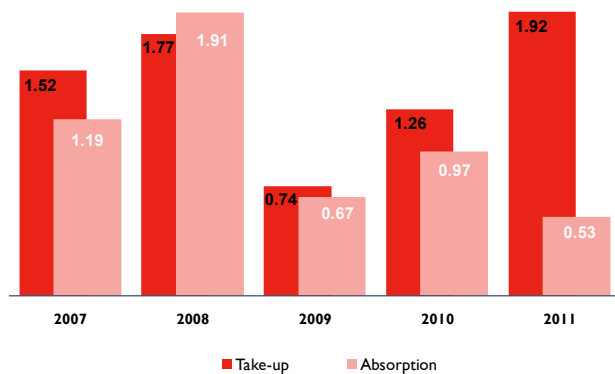
Source: Cushman & Wakefield

СПРОС

В 2011 году в Москве впервые за историю рынка коммерческой недвижимости (начиная с 2003 года) мы наблюдали значительное снижение темпов расширения рынка. Основное количество арендаторов, которые интересуются качественными офисами, уже арендуют помещения зданиях класса А и В, соответственно, переезжая новое качественное помещение, они чаще всего освобождают старое. Рынок расширяется в основном за счет арендаторов, желающих увеличить площадь своих офисов, и в меньше мере чем в предыдущие годы за счет новых арендаторов, либо только начинающих свой бизнес в Москве, либо значительно улучшающих качество своих офисов. Поглощение в 2011 году составило 28% от общего количества сделок. Тем не менее, объемы заключаемых сделок и переездов велики. Всего за четвертый квартал 2011 года было арендовано и куплено 516 000 кв. м качественных офисных помещений. Таким образом, за весь 2011 год в Москве было арендовано и куплено 1,92 млн кв.м качественных офисов, что является рекордом для Москвы.

При общем объеме офисных помещений в 12,5 млн кв.м (из которых 11 млн кв.м занято арендаторами) и относительно небольшом сроке аренды в 5 лет (по сравнению с более развитыми рынками, где сроки аренды длинее, от 7 лет и более) ежегодно значительное количество арендаторов выходит на рынок в поисках альтернатив текущего размещения и многие из них осуществляют переезды. По нашим оценкам, в ближайшие годы в Москве общий объем заключаемых сделок покупки и аренды будет находится на уровне 1,1 млн кв.м в год, а поглощение (абсорбция) будет составлять менее половины от этого объема.

TAKE-UP AND ABSORPTION* (MN SQ M),
CLASSES A AND B
ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПОГЛОЩЕНИЕ (МЛН КВ.М), КЛАССЫ А И В



Source: Cushman & Wakefield

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

Поглощение — показывает изменение занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода. Рассчитывается как: X–Y = Net Absorption
X= (Общее количество существующих офисных площадей—свободные помещения) в конце периода
Y = (Общее количество существующих площадей—свободные помещения) в начале периода

RENTAL RATES / СТАВКИ АРЕНДЫ

RENTAL RATES

Rental rates in 2011 demonstrated 11% growth with 13% in A class and 10% in B Class. While availability on the market is high, quality product remain scarce. As a result class A offices in the CBD became 18% more expensive. Offices located outside the Moscow Ring Road became 10% cheaper.

In 2012 the trend will probably change and the market will show a 5–10% correction with class A on the lower end and B on the higher. Prime buildings will outperform the market with 5–10% growth due to scarcity of supply.

Class B offices in secondary locations will be exposed to correction risk .

We anticipate that in 2013 the market will start recovering and by 2014 we will see strong rental growth, supported by increasing demand and diminishing vacancy rates.

Base rental rates*

Prime Class A: **\$1,200**

Class A: **\$750**

Class B+: **\$520**

СТАВКИ

Запрашиваемые ставки аренды на офисные помещения класса А, выросшие в начале 2011 года на 10%, во второй половине 2011 года были стабильны. В четвертом квартале наблюдался рост ставок аренды на офисы класса В, что объясняется как повышенным спросом на офисы класса В в связи с относительно высокой ценой на помещения класса А, так и постепенным уходом с рынка недорогих качественных предложений. Средние ставки аренды по классу А продолжают находиться на уровне 750 долларов США, средние ставки аренды по классу В+ выросли в течение квартала с 470 до 520 долларов США за кв. м в год (без НДС и операционных расходов). В то же время средняя ставка на лучшие помещения (в прайм зданиях) выросла в течение квартала на 10% и в настоящее время находится на уровне 1 200 долларов США за кв. м в год (без НДС и операционных расходов).

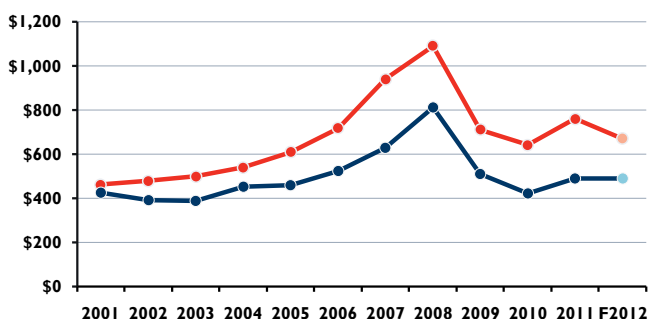
В 2012 году, скорее всего, будет умеренная активность арендаторов и стабильность на рынке офисной недвижимости. Мы ожидаем, что в 2013 году снова начнется активное развитие рынка, за которым последует рост ставок аренды в 2014.

Базовые ставки аренды*

Класс А прайм: **\$1,200**

Класс А: **\$750**

Класс В+: **\$520**

AVERAGE BASE RENTAL RATES*
СРЕДНИЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ*

Source: Cushman & Wakefield

—●— Class A —●— Class B (B+ and B-)

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

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

MARKETBEAT

WAREHOUSE & INDUSTRIAL

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication

2011-2012

MAIN TRENDS / ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ (РЫНОК МОСКВЫ)

SUPPLY / ПРЕДЛОЖЕНИЕ	5.2 MN SQ M	↗
DEMAND / СПРОС	100,000 SQ M	→
RENTAL RATES / АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	135 USD	→
VACANCY RATES / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ CLASS A	1.0 %	→

The distinctive features of the Warehouse & Industrial (W&I) market in 2011 were stable demand and a low pace of construction. About 700,000 sq m were leased in the Moscow Region and 400,000 sq m in other regions. This ratio is quite similar to the one we observed in 2010. The total amount of the space delivered in 2011 is 364,000 sq m which is more than 50% less than the total space leased in 2011 (compared to 352,000 sq m delivered in 2010).

In 2011 rental rates increased 25% and reached 135 USD per sq m per annum, triple net. The practice of entering into preliminary/per-lease agreements returned to the market (for the first time after 2008). Additionally, the build-to-suit concept became more popular among Developers in 2011.

The lack of financing that developers experienced in 2011 became the main reason for the shortage of warehouse space on the market.

The increase of the net rental rates to the pre-crisis level of 135 USD in the first part of the 2011 and its further stabilization helped to stimulate limited warehouse development. The total supply for 2012 is pre-estimated now as 900,000 sq m of warehouse space, which is more than double the total supply of 2011.

2011 год характеризовался стабильным спросом и низкими объемами строительства. Было арендовано 700 тыс. кв. м в Московском и 400 тыс. кв. м качественных складских площадей в остальных регионах, что аналогично показателям 2010 года. В эксплуатацию было введено в 2 раза меньше площадей, чем арендовано: 365 тыс. кв. м. (352 тыс. кв. м в 2010 году).

Ставки аренды выросли почти на 25%, до \$135 за квадратный метр без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Возобновилась забытая после 2008 года практика предварительных договоров аренды. Девелоперы активно строили объекты «под клиента».

Основной причиной возникшего на рынке дефицита площадей являются сложности с финансированием, которые испытывали складские девелоперы.

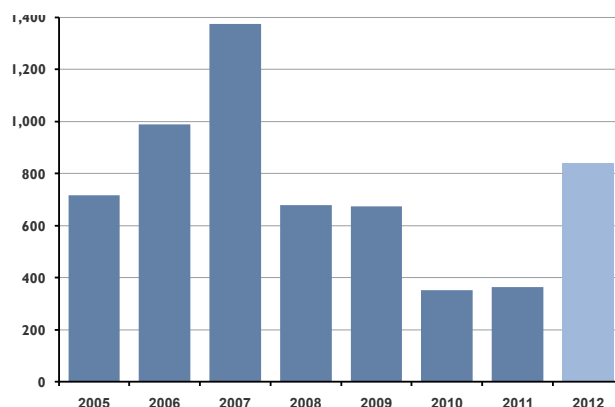
Повышение в первом полугодии и дальнейшая стабилизация чистой ставки аренды до докризисного уровня в \$135 способствовало возобновлению строительства. По нашим предварительным оценкам, в 2012 году будет введено в эксплуатацию более 900 тыс. кв. м. качественных складов.

MOSCOW REGION AVERAGE RENTAL RATE СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ



Source: Cushman & Wakefield

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



Source: Cushman & Wakefield

SUPPLY / ПРЕДЛОЖЕНИЕ

SUPPLY

In Q4 2011 more than 147,000 sq m was commissioned in the Moscow Region. 365,000 sq m is the total warehouse space commissioned in 2011. PNK Group and VVV Company were the most active developers in the market.

During 2011 Class A rental rates rose 25% up to the level of 135 USD per sq m per annum, triple net. Vacancy rates decreased from 3.9% at year end 2010, to a level of 1% by the end of 2011.

In the first part of 2011, despite a growing shortage and under-supply of warehouse space, few developers were able to obtain project financing as rental rates remained at 110–120 USD per sq m per annum, triple net.

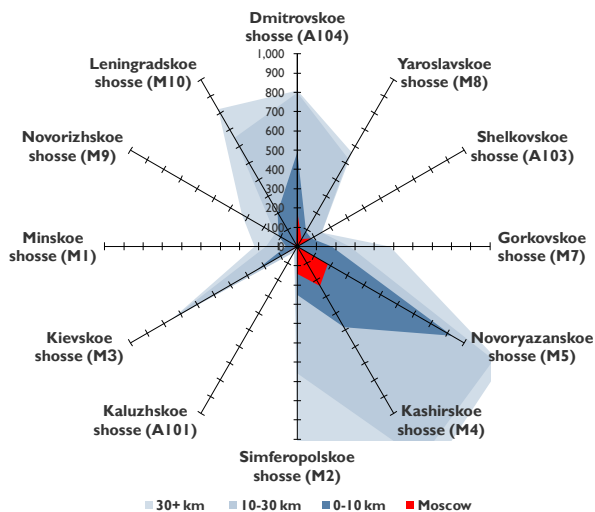
The increase of the rental rates up to 135 USD per sq m per annum, triple net, secured the required cost-efficiency of the projects and subsequent growth of development activity in the second part of the year.

About 900,000 sq m of warehouse space is expected to be completed in 2012. PNK Group is the leading developer in terms of this projected stock. PNK's share comprises 28% of total development planned for 2012. The second largest developers are Gelamco and Ifracstroy together comprising about 15% of total development in 2012.

The majority of these projects are sold or leased on the basis of presale or prelease agreements.

The situation in the regional market differs from that of the Moscow Region. Over 2011 vacancy rates have been decreasing, whilst rental rates kept escalating in the Moscow Region. But developers were not agitating to start regional projects elsewhere apart for the south of Russia and Krasnodar in particular with three on-going projects.

DISTRIBUTION OF W&I SPACE IN MOSCOW REGION, '000 SQ M
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Source: Cushman&Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV кв. 2011 в Московском регионе было введено более 147 тыс. кв. метров качественных складов и 365 тыс. кв. м. за весь 2011 год. Наиболее активными девелоперами в 2011 году стали компании PNK Group и VVV Company. Ставки аренды в классе А выросли на 25% и составили \$135 за кв. м без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Доля вакантных площадей за год сократилась в почти в 4 раза и составила в конце года всего 1%.

В первой половине года при ставках аренды в \$110–\$120, не многие девелоперы смогли привлечь финансирование даже не смотря на усиливающийся дефицит складских помещений на рынке. Повышение ставок до \$135 за кв. м обеспечило девелоперам приемлемую рентабельность проектов и во втором полугодии темпы строительства заметно выросли. В следующем году может быть построено более 900 тыс. кв. м качественных складских площадей. Лидером среди строящихся девелоперов является компания PNK Group, на долю которой приходится более 28% строящихся площадей. На долю ближайших конкурентов (Ghelamko и Инфрастрой) приходится только по 15% строительства. Большинство из строящихся площадей уже предварительно сдано в аренду или продано.

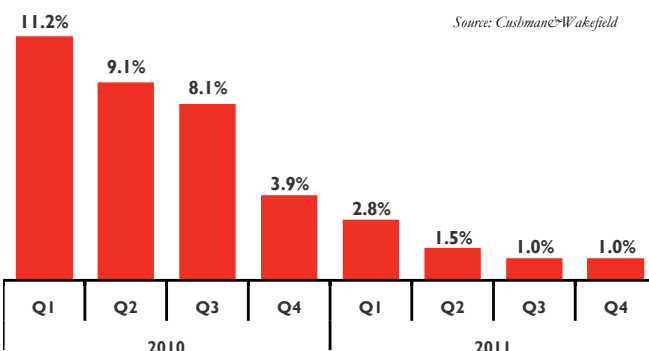
На региональных рынках ситуация несколько иная. Доля вакантных площадей сокращается, ставки растут. Девелоперы не торопятся строить региональные проекты. Исключение составляет только юг России, где реализуются сразу три новых проекта в Краснодаре.

2011 CLASS A PIPELINE
ОБЪЕКТЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2011

PROJECT	GRADE	DIRECTION	DISTANCE FROM MKAD	TOTAL AREA, SQ M	EXPECTED DELIVERY
Belaya Dacha logopark	A	Novoryazanskoye	4	33,000	Q3
Krekshino logistic park	A	Kievskoye	24	20,000	Q3
PNK-Chekhov	A	Simferopolskoye	50	32,000	Q3
PNK-Vnukovo	A	Kievskoye	19	37,330	Q4
Sakar'evoye wh complex	A	Kievskoye	2	20,000	Q1
Springs park	A	Egoryevskoye	15	13,300	Q4
VVV Aparinki	B	Kashirskoye	3	80,000	Q4

Source: Cushman&Wakefield

VACANCY RATE, A CLASS
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



Source: Cushman&Wakefield

DEMAND / СПРОС

DEMAND

Approximately 700,000 sq. m of warehouse premises were leased out and sold in the Moscow Region during 2011, 3% less than in 2010. The lack of warehouse space caused a small volume of deals to be executed – only about 100,000 sq. m. Such a decline in transactions was registered only in the crisis period of 2008. Apparently, deferred demand continues to accumulate; the choice of available premises for pre-lease contracts and built-to-suit projects was not large. It was only close to year end that new supply reached the market.

Increased retailer requirements formed the basis of demand during the entire year. According to our estimations, retailer demand will shape supply in 2012 too. Logistics operator demand also rose during the year and now is about 23% of the volume, whilst at the same time, the amount of distribution requirements decreased. Despite the fact that industrial companies leased just 17% of space, they executed the highest number of the deals.

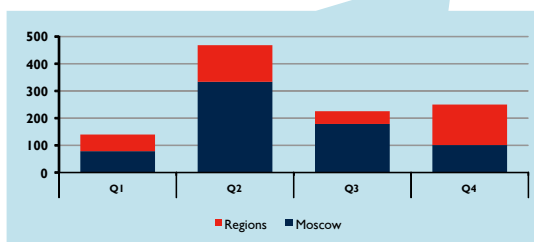
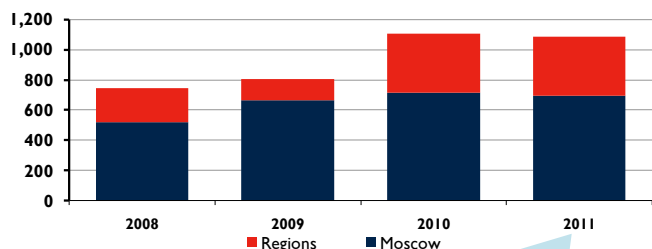
The average size of deals remained the same. Retail – 16,000 sq. m., logistics – 13,000 sq. m., distribution – 10,000 sq. m.

There were 2 first-rate deals executed in the market during 2011:

- X5 Retail group leased 75,000 sq. m in the “Noginsk-Vostochny” logistic park, and
- Dixi bought 47,000 sq. m in PNK-Vnukovo.

Approximately 400,000 sq. m of quality warehouse space was leased out in the other regions in 2011, a repeat of 2010’s figure. In Q4 deal volume didn’t decrease. Warehouse and industrial real estate demand remained stable. Principal demand generators are different companies according to the region. Industrial premises are preferred in the those regions where major foreign companies build their factories for manufacturing; retail – near large cities with a high concentration of developed trading.

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



Source: Cushman&Wakefield

СПРОС

В 2011 году в Московском регионе было арендовано и куплено около 700 тыс. кв. м складских площадей, что всего на 3% меньше аналогичного показателя 2010 года. Дефицит складских площадей не мог не сказаться на объеме сделок, в IV квартале было арендовано чуть больше 100 тыс. кв. м. Подобное падение объема заключенных сделок в конце года фиксировалось только в «кризисный» 2008 год. По видимому накапливается отложенный спрос, выбор предлагаемых объектов для заключения договоров предварительной аренды и строительство «под клиента» был невелик. Только к концу года предложение пополнилось новыми направлениями и объектами.

На протяжении всего года основу спроса составляли запросы ритейлеров. По нашим оценкам они же будут формировать спрос в следующем году. Спрос со стороны логистических операторов в течении года увеличивался и сейчас составляет около 23% общего объема, в то время как запросы от дистрибьюторских компаний наоборот, сокращались. Производственные компании, хотя и арендовали всего 17% площадей, зато заключили больше всего сделок.

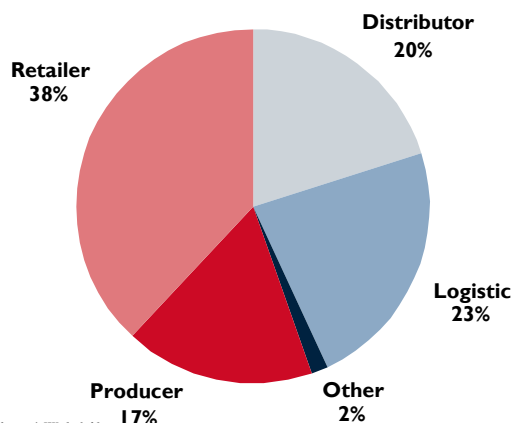
Средняя площадь сделки в течении года сильно не менялась. Средняя сделка ритейлеров—16 тыс. кв. м, логистов—13 тыс. и дистрибьюторов 10 тыс. кв. м.

В 2011 году были заключены две крупнейшие сделки на рынке:

- X5 Retail group арендовала 75 тыс. кв. м в логистическом парке «Ногинск-Восточный»;
- Dixi купила 47 тыс. кв. м в PNK-Внуково.

В остальных регионах в 2011 году было арендовано около 400 тыс. кв. м качественных складских площадей, столько же сколько и в 2010 году. Здесь в IV квартале не было замечено уменьшения объема сделок, спрос на складскую и промышленную недвижимость в регионах остается стабильным. В зависимости от региона основными генераторами спроса выступают разные компании. Производственные — предпочитают регионы, где разворачивают свое производство крупные иностранные компании, ритейлеры — города с высокой концентрацией современной торговли.

STRUCTURE OF THE DEMAND, 2011
СТРУКТУРА СПРОСА, 2011



Source: Cushman&Wakefield

OUTLOOK / ТЕНДЕНЦИИ

OUTLOOK

According to our forecasts, rental rates are unlikely to change sharply in 2012, they may fluctuate from 135 to 140 USD per sq. m excluding VAT, operational expenses and municipal payments. The price suits developers as well as tenants. The increase of development activity is likely to influence vacancy rate, which we expect will rise up to 1.5–2%, as tenants will have more variety of choice. Consumer demand, restored after 2009, will positively affect companies' expansion and retail chain reorganization, despite the fact that tenants made their development plans with more accuracy after 2008 taking into the account the high probability of a second crisis wave, demand for warehouse premises will remain stable in Moscow Region. In the other regions the demand will depend greatly on business activity.

The current programme of the development of a touristic hub in the south of Russia should have a positive influence on demand for quality warehouse space there.

We expect demand growth for warehouse space in Saint Petersburg and Kaluga, where active industrial development is observed. There, demand will be generated by producers and their supply chain contractors.

The apprehension of a second wave of the crisis will moderate development activity in general. Developers will not be able to attract capital for development and will thus not be able to over supply the market with space. Pre-lease agreements and build-to-suit development will also continue to stabilize the market.

 RENTAL RATES IN MOSCOW
 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В МОСКВЕ

	CLASS A	CLASS B	CLASS C	COLD STORAGES
Net Rent Rates*, \$/sq m/year	135–140	120–130**	170**	251
Operating Expenses, \$/sq m/year	35–45	20–30	–	–
Utility Charges, \$/sq m/year	10–15	10	–	–
Yearly rent indexation	CPI–3%	8–10%	n/d	n/d
Minimum Lease Term, years	5–10	1–5	–	–
Deposit, months	1–3	1–3	–	–
Advance Payment, months	1–3	1–3	1	–
Contract currency	USD/EUR	RUB	RUB	RUB
Minimal lease area, sq m	3,000	500	–	–

* Net Rent is exclusive of Operating Expenses, Utility Charges and VAT

**For B, C and Cold storages: OPEX inclusive, VAT exclusive.

Source: Cushman&Wakefield

ТЕНДЕНЦИИ

По нашим прогнозам, в 2012 году не следует ожидать резкого изменения ставок аренды, возможны колебания в диапазоне 135–140 долларов США за кв. м без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Установившаяся цена устраивает как девелоперов, так и арендаторов. Увеличение девелоперской активности повлияет только на долю вакантных площадей, увеличив ее значение до 1,5–2%, благодаря чему у арендаторов появится больше выбора.

Восстановившейся после 2009 года потребительский спрос благоприятно повлияет на планы компаний по расширению и реорганизации сетей продаж, несмотря на то, что после 2008 года арендаторы более аккуратно составляют планы своего развития и их аппетиты сдерживает высокая вероятность второй волны кризиса, спрос на складские объекты в Московском регионе останется стабильным. В остальных регионах спрос будет сильно зависеть от бизнес активности в регионе. В частности, реализуемая программа по созданию на Юге туристического кластера должна благоприятно сказаться на спросе на качественные складские площади на юге России. Будет спрос на склады в Санкт-Петербурге и Калуге, где идет активное развитие производства.

«Признак» второй волны кризиса также ограничит излишнюю активность девелоперов. Они не смогут привлечь много денежных средств и построить больше складских площадей, чем позволит поглотить рынок. Дополнительным стабилизирующим фактором будет являться практика предварительных договоров аренды и строительство «под заказчика».

 TRANSACTIONS SPLIT BY REGIONS
 ИНВЕСТИЦИИ ПО РЕГИОНАМ

CITY	AVERAGE BASE RENTAL, USD / ANNUM	AVERAGE RENTED AREA, SQ M
Moscow	135–140	10,000–15,000
St. Petersburg	115–100	2,000–10,000
Ekaterinburg	100–105	5,000–10,000
Nizhnyi Novgorod	110–120	3,000–5,000
Samara	105–110	3,000–5,000
Kazan	90–100	3,000–5,000
Rostov-On-Don	105–115	3,000–5,000
Krasnodar	105–115	3,000–5,000
Novosibirsk	105–110	2,000–5,000
Ufa	90–100	3,000–5,000

Source: Cushman&Wakefield

MARKETBEAT PROJECT MANAGEMENT УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ



RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication

2011-2012

MAIN TRENDS

FIT-OUT COSTS / ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

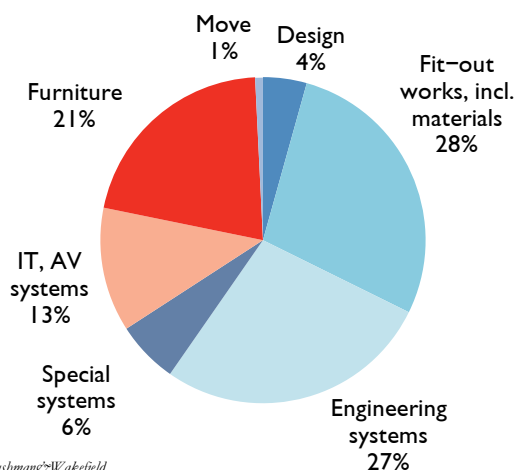


Despite the increase of the demand on office fit-out services, the prices on the market were remaining relatively stable. As a result the price growth in the 2011 is estimated at approximately 1%. It was caused by the rising of manpower costs; materials and equipment went up insignificantly. The next year is unlikely bring any surprises. The volume of the deals in office real estate sector is expected to be lower, than in 2011, therefore the market volume will decrease. Since the middle of 2009, when the most companies had the minimal portfolio of orders, the prices risen by only 2%.

Несмотря на рост спроса на услуги офисной отделки цены на рынке оставались относительно стабильными. Рост цен по итогам года ставил около 1%. Повышение произошло за счет увеличения стоимости работ, материалы и оборудование подорожали незначительно. Компании стали все чаще прибегать к импортозамещению, используя элементы и инженерное оборудование отечественного производства.

Следующий год на рынке услуг отделки не должен принести сюрпризов. Объем сделок в секторе офисной недвижимости предполагается ниже, чем в 2011, поэтому объем рынка сократиться. С середины 2009 года, когда у большинства компаний был минимальный портфель заказов, цены выросли всего на 2%.

FIT-OUT COSTS STRUCTURE, CLASS A СТРУКТУРА ЗАТРАТ НА ОТДЕЛКУ ОФИСА КЛАССА



Source: Cushman & Wakefield

OFFICE FIT-OUT COSTS, USD РАСХОДЫ НА ОТДЕЛКУ ОФИСОВ, ДОЛЛАРЫ США

ITEMS DESCRIPTION / НАИМЕНОВАНИЕ	CLASS A		CLASS B	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Architectural and engineering design / Архитектурное и инженерное проектирование	45	95	35	80
Fit-out works, incl. materials / Строительно-отделочные работы, включая материалы	345	560	245	485
Engineering systems and equipment / Инженерные системы и оборудование	360	525	330	420
Total for design and fit-out works / стоимость работ по проектированию и проведению отделочных работ	750	1180	610	985
Extras / Дополнительные элементы:				
Special systems (security, access control, etc) / специализированные системы (контроль доступа, система безопасности и т.д.)	60	140	40	90
IT, AV systems/ Системы ИТ, аудио-видео оборудование	85	315	80	135
Furniture (incl. common areas meeting rooms, reception) / Мебель (вкл. общественные зоны, переговорные, ресепшн)	180	500	110	300
Move / Затраты на переезд	10	15	10	15
Total cost / Общая стоимость проекта	1,085	2,150	850	1,525

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

MARKETBEAT

LAND

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication

2011-2012

MAIN TRENDS / ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ (РЫНОК МОСКВЫ)

SUPPLY / ПРЕДЛОЖЕНИЕ →

DEMAND / СПРОС ↗

PRICE / ЦЕНА →

MARKET REVIEW

Demand, supply and pricing were stable in the land market during Q4 2011, except for the new segment of the recently publicized "Big Moscow" expansion, where speculative asking prices grew 20% a year for key, most attractive land plots. However, cases of land disposals and acquisitions were not systematic in this area. The majority of the land developers have tended not to sell these land assets, as it takes time to determine the optimal use of each land plot and to provide the necessary "package" of documents.

Industrial enterprises remained the main demand-setters of the land market in 2011.

Since the financial crisis of 2008 the demand pattern for industrial land has changed from large to the smaller plots. Major developers, e.g. RDI Group, The Mashtab Company, Absolute, EastLine, Coalco, etc. began parceling large land assets out, offering them in a size acceptable to medium and small companies.

The standard acquisition requests in the market were for land plots from 1-1.5 ha and 3-5 ha from industrial companies.

The larger requests (20-25 ha land plots) are transacted in the primary land market. The Local Administration allocates a land plot on the basis of the long-term lease or transfers the ownership rights to the relevant industrial company.

ОБЗОР РЫНКА

Прошедший год на рынке земли можно охарактеризовать как стабильный. На общем фоне IV кв. не отличался колебаниями спроса, предложения и цен.

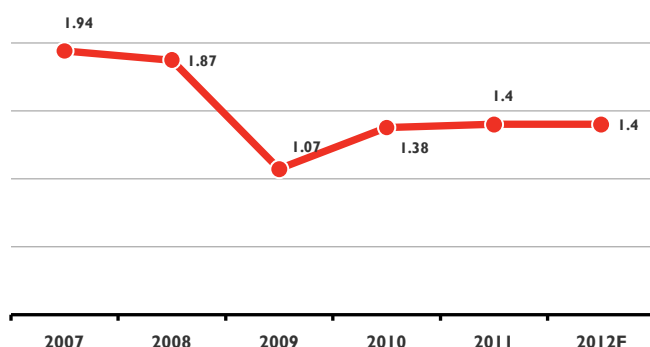
Исключение составляет образовавшийся сегмент земель «Большой Москвы», рост спекулятивных цен, на отдельные участки которой доходил до 20% в год. Однако случаи продажи земель в «Большой Москве» единичны. Большинство лэнд девелоперов не стремится расставаться с активами. Требуется время для того, чтобы определиться каким будет оптимальное использование участков, процедура получения необходимых разрешений по новому профилю участка, подготовка необходимого пакета сопроводительных документов, «упаковка» проекта.

В прошедшем году основными генераторами спроса на рынке земли являлись производственные компании. С начала кризиса спрос на промышленную землю в Московской области «разукрупнился». Основные лэнд девелоперы – RDI Group, Масштаб, Абсолют, ИстЛайн, Coalco и др. – были вынуждены «нарезать» свои обширные земельные активы, предлагая их в приемлемом для средних и мелких промышленников формате. К стандартным запросам производственных компаний можно отнести запросы на приобретение участка площадью 1-1,5 га, 3-5 га.

Более крупные запросы (участки от 20-25 га) находятся вне поля зрения частных лэнд девелоперов и сделки в данном сегменте земельных участков происходят как правило на первичном рынке, т.е. земля выделяется администрацией в долгосрочную аренду или передается в собственность. Спросом пользовались не только участки промышленного назначения. Компании уже не интересуют просто гринфилды. Большинство современных индустриальных кластеров предлагают полностью подготовленные площадки со всей необходимой инфраструктурой. Основным требованием компаний-резидентов стало обеспечение участка необходимыми мощностями, наличие инфраструктуры и кадровый вопрос. Географическое направление и удаленность от Москвы становится все более размытым и широким понятием.

MOSCOW REGION AVERAGE INDUSTRIAL LAND PRICE, MN USD / HA

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



Source: Cushman & Wakefield

Industrial land was not the only subject of demand. Many contemporary industrial clusters offer land plots with all necessary utilities at the site, thus there are plenty of choices beyond “traditional” greenfield plots. Availability of sufficient utility capacity, infrastructure and labor force are the main requirements of the industrial companies. Geographical location as well as proximity to Moscow became less strict and less important.

Large producers, the “anchors” of industrial parks, have not disappeared. Many have shifted outside the Moscow Region. During the past two years industrial plant start-ups were initiated in the areas bordering the Moscow Region, such as: Kaluzhskaya (Lafarge, Mitsubishi Automobiles Rus, etc.), Tverskaya (Hitachi, Hamilton Standard, Cisco, etc.), Yaroslavskaia (Nykomed, ROLS ISOMARKET), Vladimirskaia (Nestle, NST, etc.) and others.

There are several reasons for this ongoing decentralization:

- There are no decent land plots left in the primary market of the Moscow Region (land plots allocated by administrations). Miscellaneous offers from land developers are several times more expensive than similar land plots from administrations.
- The land plots in the regions adjacent to Moscow Region located 120–170 km from the Capital (a 1.5–2 hour drive from the MKAD) attract even those companies which are producing primarily for the Moscow market.
- The regional administration in Russia in comparison to the Moscow Region are much more focused on attracting investments. Approximately 30 regions run regular promotions via conferences and exhibitions to attract investment. The Moscow Region, which enjoys high demand, provides no tax incentives for resident companies comparable to those provided in the regions.
- Cost of the long-term rent and land tax is also lower than in Moscow region.
- Lower cost of connection to off-site utilities.

We observe the relocation of the “anchor” industrial companies from Moscow region to the neighboring areas and from the secondary market to the regional prime.

Крупные компании, докризисные «якоря» промышленных парков отнюдь не исчезли. Многие из них сместились за пределы Московской области. За последние 2 года основные проекты по строительству заводов иностранных производителей иницируются в следующих областях, граничащих с Московской: Калужской (Lafarge, Mitsubishi Automobiles Rus, др.), Тверской (Hitachi, Hamilton Standard, Cisco, др.), Ярославской (Nykomed, ROLS ISOMARKET), Владимирской (Nestle, НСТ, др.) и т.д.

Причин происходящей децентрализации несколько:

- В Московской области не осталось достойных участков на первичном рынке земли (участки от администрации), а проекты промышленных лэнд девелоперов, коих огромное количество, в разы превосходят участки от администрации по стоимости.
- Участки в прилегающих областях зачастую находятся на расстоянии 120–170 км. от Москвы (1,5–2 часа езды до МКАД), что устраивает даже те компании, которые строят завод в расчете в первую очередь на московский спрос.
- Региональные администрации гораздо больше нацелены на привлечение инвестиций. Порядка 30 округов ведут постоянную работу по привлечению новых компаний через выставки и конференции. Московская область будучи популярным регионом не предлагает компаниям-резидентам налоговых преференций сопоставимых с региональными.
- Стоимость подключения к инженерным коммуникациям, стоимость долгосрочной аренды земли и земельный налог также ниже, чем в Московской области.

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

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

Source: Cushman&Wakefield

In the surrounding regions the cost of long-term rent and land tax is also lower than in the Moscow Region.

It is worth mentioning that an allocation of prime land from the administration is usually documented as an acquisition by a private owner. The land plot is earlier privatized by the administration and then allocated to the “affiliated” physical entity—the new private owner. Even in this case the cost of the land is competitive in comparison to offers made by Moscow Region developers.

A moderately optimistic forecast for the Moscow Region and the neighboring areas is likely to be sustained for the coming quarter. However, after the parliamentary elections held in December 2011 the majority of market “consumers” have postponed their decision-making deadlines. This is a result of the unclear economic course of the country before and after the presidential elections, downgrading of the Russian stock exchange indices as a result of the downgrade of the credit and investment rating of the Russian market in general.

Thus the investment rating of the region—a result of economic and political factors— will influence the land market in its way too. Similar to other market sectors, the dependence of the further activity of the land market on the political situation in Russia is apparent.

The country houses and cottages real estate market continues its trend of increased development of middle class projects. According to the dominant developers in the sector, current projects are at different stages of realization, from the initial design stage to the final phases of construction. However, similar to the industrial sector, demand and decisions in the cottage real estate sector have also been postponed. According to developers, a significant increase in prices is expected after the elections, resulting in a market revival.

Таким образом, мы наблюдаем перетекание «якорных» производственных компаний из Московской области в смежные, а также со вторичного рынка земли на первичный. При этом стоит отметить, что зачастую в реальности «первичное выделение» участков от администрации оформляется через договор купли-продажи приватизированных участков, ранее оформленных на подконтрольных администрации физических лиц. И даже в этом случае стоимость земли оказывается более привлекательной для покупателя на фоне предложения подмосковных лэнд девелоперов.

Прогноз по рынку земли Московского региона и смежных областей можно было бы сохранить на уровне умеренного оптимизма. Однако на фоне прошедших парламентских выборов, большинство потенциальных «потребителей» рынка предпочитают отложить принятие решений. Последнее связано, как с отсутствием ясности в предстоящем экономическом курсе страны до и после момента проведения президентских выборов, так и с понижением котировок российских бирж, как следствие снижения уровня надежности и инвестиционной привлекательности российского рынка в целом.

Таким образом, инвестиционная привлекательность региона, воспринимающаяся как совокупность экономических и политических факторов, будет влиять на активность рынка земли в том числе. Как и в других сегментах недвижимости прослеживается очевидная связь между дальнейшей активностью на рынке земли и развитием политических событий внутри России.

На рынке коттеджного строительства продолжается, сложившийся в кризис, тренд развития проектов «среднего» класса. По мнению девелоперов разные участки находятся в разных фазах разработки, от проектирования до строительства. Однако, как и в случае с крупными предприятиями, частные лица потребители «коттеджных проектов» выбрали выжидательную позицию. По мнению ряда специалистов, после выборов в данном секторе недвижимости последует значительный подъем цен. Как следствие—оживление рынка земель под жилую недвижимость.

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



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

Source: Cushman&Wakefield

MARKETBEAT TABLES



RUSSIA / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication

2011-2012

APPENDIX I. NOTABLE DEALS OF 2011 / ЗНАЧИМЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ 2011

NO	PROPERTY	CITY	PROP TYPE	GLA SQ M / KEYS	GRADE	QTR	SHARE	VENDORS	INVESTOR(S)	TRANSACTION ESTIMATION
1	White Square (47%) + White Gardens (40%)	Moscow	Office	140 000	A	Q2	47%, 40%	Coalco Development	VTB Capital / TPG	Undisclosed
2	Geneva House (80%) + Berlin House (80%)	Moscow	Office	22 431	A	Q2	80%	Eastern Property Holding	Undisclosed	\$185 000 000
3	Metropolis bldg B	Moscow	Office	22 229	A	Q3	100%	Capital Partners	Heitman	\$200 000 000
4	Alfa Arbat Center (Arbat I)	Moscow	Office	27 449	A	Q3	100%	TNK-BP	PromSvyazNedvizhi-most	\$239 000 000
5	Concord, Pushkin House, Metromarket Shabolovka	Moscow	Office / Retail	Office: 42,300 Retail: 6,300	A	Q3	100%	Capital Group	UFG Real Estate II	\$300 000 000
6	Gogolevsky, 11	Moscow	Office	7 965	A	Q3	100%	Fleming Family & Partners	Hines Global REIT	\$100 000 000
7	Philion + Gorbushkin Dvor	Moscow	Retail	117 860		Q2	100%	Rubin MTZ	Kompleksniye Investitsii	Undisclosed
8	Kaluzhsky	Moscow	Retail	26 950		Q2		Z-Build/ MosCityGroup	BIN Group (S. Gutseriev)	\$156 000 000
9	Metromarkets (Sokol, Dmitrovka, Proletarskaya)	Moscow	Retail	13 400		Q2		Capital Group	RMB Invest	\$105 000 000
10	Giffels Management Russia	Moscow	W&I		A	Q2	93,4%	Giffels Management Russia	Van Riet Capital and Latidge Investments Limited	\$99 300 000
11	PNK Vnukovo (Dixi build-to-suit)	Moscow	W&I	44 460	A	Q3	100%	PNK Group	Dixi	\$90 000 000
12	Ritz-Carlton Hotel	Moscow	Hotel	336	luxury	Q1	100%	Capital Partners	Verny Capital	\$600 000 000
13	National	Moscow	Hotel	201	luxury	Q4	100%	Government of Moscow	BIN Group (S. Gutseriev)	\$150 000 000

Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW REAL ESTATE MARKET INDICATORS / ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

MOSCOW MAIN MARKET INDICATORS														
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011			
											Q1	Q2	Q3	Q4
Rents, US\$														
Office class A	\$460	\$480	\$500	\$540	\$600	\$710	\$930	\$1,090	\$710	\$640	\$760	\$750	\$750	\$760
Office class B (B+ and B-)	\$420	\$390	\$390	\$450	\$470	\$530	\$630	\$810	\$510	\$420	\$490	\$430	\$490	\$500
Retail*	\$1,400	\$1,370	\$1,545	\$1,260	\$1,600	\$1,950	\$2,600	\$3,200	\$2,300	\$2,300	\$2,500	\$2,600	\$2,600	\$2,700
Warehouse Class A	\$140	\$140	\$130	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$120	\$130	\$135	\$135
Warehouse Class B	\$80	\$88	\$109	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$113	\$125	\$130	\$130
Yields														
Office Class A	-	-	-	13.5%	12.5%	8.5%	7.5%	8.9%	13.0%	10.0%	9.0%	9.0%	9.0%	8.5%
Retail prime shopping centers	-	-	-	13.5%	12.0%	9.5%	9.0%	9.1%	13.0%	10.8%	9.5%	9.5%	9.5%	9.3%
Warehouse Class A	-	-	-	16.0%	14.0%	10.5%	9.3%	10.1%	14.0%	11.5%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%
Stock (end of year), '000 sq m, rentable														
Office class A	200	230	370	500	603	742	998	1,348	1,760	2,043	2,098	2,182	2,256	2,337
Office class B (B+ and B-)	2,140	2,510	3,040	3,620	4,360	5,000	6,300	8,170	9,140	9,900	10,060	10,090	10,170	10,250
Retail (quality shopping centers)	170	480	620	970	1,340	1,680	1,900	2,280	2,850	3,270	3,380	3,390	3,390	3,420
Warehouse Class A	95	144	531	744	1,080	1,943	3,129	3,723	4,352	4,801	4,696	4,716	4,807	4,891
Warehouse Class B	522	580	970	1,326	1,664	1,789	1,978	2,060	2,109	2,157	2,162	2,162	2,200	2,264
Vacancy rate														
Office class A	0.9%	1.3%	0.9%	2.3%	1.6%	3.3%	3.4%	10.6%	21.1%	19.9%	21.2%	21.4%	20.2%	18.0%
Office 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%	11.3%	11.3%	11.3%	12.3%
Retail**	-	-	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%	1.0%	3.0%	5.0%	2.1%	0.9%	1.0%	1.0%	1.0%
Warehouse Class A	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	10.5%	8.0%	2.5%	1.0%	1.0%	1.0%
Warehouse Class B	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	5.9%	6.1%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Take up, '000 sq m														
Office class A	40	66	84	175	175	308	551	531	203	419	130	160	160	255
Office class B (B+ and B-)	235	333	553	590	823	832	994	1,243	527	864	290	370	290	290
Retail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Warehouse Class A***	-	48	380	208	329	846	1,162	582	247	524	160	90	90	83
Warehouse Class B***	-	57	382	348	331	123	185	80	-33	40	94	0	37	63
Volume of investments, mn US\$														
Office	65	5	99	272	164	1,244	1,719	3,344	1,998	3,283	115	1,100	1,094	995
Retail	-	-	-	1,300	973	2,225	2,336	2,076	30	459	550	1,100	215	157
Warehouse	-	-	-	-	186	622	723	110	0	81	514	201	269	96

Source: Cushman&Wakefield

EUROPEAN REAL ESTATE MARKET INDICATORS / ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЕВРОПЫ

EUROPEAN OFFICE INDICATORS

	2007				2008				2009				2010				2011			
	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011
Prime Rents \$/sq.m/year																				
London	\$2,322	\$2,530	\$2,851	\$2,787	\$2,781	\$2,785	\$2,207	\$1,548	\$1,234	\$1,330	\$1,291	\$1,304	\$1,306	\$1,369	\$1,526	\$1,601	\$1,682	\$1,728	\$1,719	\$1,715
Paris (Ile de France)	\$998	\$1,028	\$1,138	\$1,199	\$1,299	\$1,260	\$1,096	\$1,084	\$929	\$926	\$965	\$1,004	\$988	\$931	\$1,038	\$1,020	\$1,079	\$1,102	\$1,020	\$1,039
Budapest	\$319	\$341	\$358	\$368	\$418	\$416	\$371	\$367	\$351	\$370	\$351	\$344	\$325	\$294	\$328	\$338	\$358	\$365	\$338	\$327
Warsaw	\$399	\$438	\$461	\$526	\$570	\$567	\$523	\$484	\$430	\$421	\$386	\$379	\$382	\$345	\$401	\$394	\$443	\$452	\$419	\$405
Madrid	\$575	\$617	\$665	\$702	\$799	\$794	\$708	\$667	\$542	\$522	\$526	\$517	\$471	\$426	\$459	\$451	\$477	\$478	\$435	\$421
Prime Yields, %																				
London	3.5%	3.5%	4.3%	4.8%	4.8%	5.0%	5.5%	6.0%	6.0%	5.8%	5.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Paris (Ile de France)	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	4.3%	4.5%	4.8%	5.0%	5.5%	5.8%	5.8%	5.5%	5.5%	5.3%	5.0%	4.75%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
Budapest	5.8%	5.5%	5.5%	6.0%	6.0%	6.0%	6.3%	6.8%	7.3%	7.5%	7.5%	7.5%	7.8%	7.5%	7.5%	7.25%	7.25%	7.25%	7.3%	7.3%
Warsaw	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	6.8%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	6.5%	6.5%	6.5%	6.4%	6.4%	6.3%	6.3%
Madrid	3.8%	3.8%	4.3%	4.5%	5.0%	5.5%	5.8%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	5.8%	6.0%
Stock (end of year), '000 sq m																				
London (Central)	22,211	22,372	22,425	22,484	22,526	22,690	22,776	22,884	22,952	23,143	23,284	23,388	23,531	23,610	23,726	23,757	23,757	23,757	23,810	
Paris (Ile de France)	49,067	49,192	49,357	49,453	49,505	49,888	50,009	50,208	50,522	50,896	51,192	51,459	51,592	51,755	51,924	52,066	52,376	52,493	52,574	52,715
Budapest	1,740	1,768	1,868	1,856	1,898	1,989	2,057	2,108	2,150	2,215	2,334	2,401	2,530	2,559	2,580	2,561	2,542	2,560	2,560	2,592
Warsaw	2,589	2,647	2,691	2,708	2,773	2,841	2,961	2,979	3,067	3,153	3,207	3,248	3,311	3,382	3,397	3,436	3,466	3,510	3,565	3,597
Madrid	10,371	10,439	10,458	10,632	10,669	10,725	10,793	10,842	10,941	10,968	11,049	11,081	11,144	11,236	11,242	11,259	11,291	11,291	11,291	11,310
Vacancy rate, %																				
London	6.2%	5.3%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	5.0%	5.7%	7.1%	7.6%	7.9%	7.8%	7.5%	7.3%	7.4%	7.0%	7.3%	6.9%	6.5%	
Paris (Ile de France)	6.5%	6.0%	5.6%	5.7%	6.0%	5.9%	6.1%	6.6%	7.3%	7.4%	8.0%	8.0%	8.1%	7.8%	7.8%	7.8%	7.8%	7.6%	7.3%	7.1%
Budapest	12.0%	11.6%	12.1%	12.2%	12.0%	12.6%	15.1%	16.8%	16.5%	18.0%	19.7%	21.9%	24.9%	24.8%	25.8%	24.70%	25.34%	24.90%	24.9%	23.4%
Warsaw	3.8%	4.0%	3.6%	3.1%	2.4%	2.1%	2.7%	2.9%	4.5%	5.7%	7.1%	7.3%	7.6%	8.0%	8.0%	7.2%	6.6%	6.2%	6.7%	6.7%
Madrid	5.4%	4.7%	4.6%	4.5%	4.8%	5.5%	5.8%	6.2%	7.7%	8.1%	9.4%	9.6%	10.3%	10.7%	10.48%	10.51%	10.72%	10.36%	10.0%	10.7%
Take up, '000 sq m																				
London	204	256	337	230	227	151	193	317	67	106	173	222	289	196	245	327	135	133	207	
Paris (Ile de France)	692	680	560	709	564	619	611	563	453	409	337	552	478	613	545	456	493	588	538	702
Budapest	60	65	108	92	73	63	59	135	65	118	48	64	77	61	48	121	78	86	114	120
Warsaw	143	116	91	141	107	138	137	143	45	63	75	97	122	99	152	177	198	127	119	133
Madrid	280	195	190	196	120	115	93	54	58	50	147	98	162	76	100	71	93	84	91	

EUROPEAN RETAIL INDICATORS

	2007				2008				2009				2010				2011			
	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011
Prime High Street Rents, \$																				
London (West End)	\$9,184	\$9,407	\$9,539	\$9,327	\$9,306	\$9,319	\$8,635	\$7,196	\$7,174	\$8,244	\$8,005	\$8,865	\$8,816	\$8,937	\$9,668	\$9,606	\$9,835	\$10,006	\$9,709	\$9,686
Paris (Avenue des Champs Elysees)	\$9,313	\$9,956	\$10,995	\$11,305	\$12,252	\$12,183	\$10,861	\$10,749	\$10,266	\$11,302	\$10,566	\$9,466	\$8,569	\$9,551	\$9,880	\$10,450	\$10,677	\$9,880	\$10,516	
Budapest (Vaci Utca)	\$1,917	\$1,947	\$2,048	\$2,105	\$2,282	\$2,458	\$2,191	\$2,002	\$1,593	\$1,683	\$1,754	\$1,722	\$1,624	\$1,470	\$1,638	\$1,610	\$1,703	\$1,740	\$1,610	\$1,402
Warsaw (Chmielna)	\$1,198	\$1,298	\$1,365	\$1,404	\$1,616	\$1,607	\$1,433	\$1,418	\$1,338	\$1,380	\$1,403	\$1,343	\$1,267	\$1,147	\$1,245	\$1,224	\$1,277	\$1,270	\$1,159	\$1,122
Madrid (Preciados)	\$3,834	\$3,894	\$4,095	\$4,211	\$4,564	\$4,538	\$4,046	\$4,003	\$3,824	\$4,040	\$4,210	\$4,132	\$3,897	\$3,528	\$3,932	\$3,864	\$4,087	\$4,176	\$3,864	\$3,739
Prime High Street Yields, %																				
London (West End)	3.5%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	3.8%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4.0%	4.0%	3.8%	3.3%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Paris (Avenue des Champs Elysees)	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.5%	4.8%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.8%	4.75%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
Budapest (Vaci Utca)	5.8%	5.5%	5.5%	5.5%	5.8%	6.0%	6.3%	6.5%	7.5%	7.8%	7.8%	7.8%	7.5%	7.3%	7.0%	7.00%	7.00%	6.75%	6.8%	6.5%
Warsaw (Chmielna)	7.8%	7.5%	7.5%	7.5%	7.8%	7.8%	8.0%	8.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.3%	9.0%	9.0%	9.0%	8.5%	8.0%	7.8%	7.5%	7.5%
Madrid (Preciados)	4.0%	4.0%	4.0%	4.3%	4.8%	5.3%	5.3%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.00%	4.75%	4.75%	4.75%	4.8%	4.9%

EUROPEAN INDUSTRIAL INDICATORS

	2007				2008				2009				2010				2011			
	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011
Prime Rents \$/sq.m/year																				
London (Heathrow)	\$259	\$265	\$269	\$263	\$262	\$235	\$190	\$189	\$217	\$211	\$213	\$200	\$197	\$208	\$206	\$211	\$216			
Paris (Ile de France)	\$120	\$128	\$135	\$139	\$151	\$158	\$140	\$139	\$133	\$140	\$146	\$143	\$135	\$122	\$143	\$141	\$156	\$159		
Budapest	\$1,750	\$1,750	\$1,750	\$1,750	\$1,814	\$2,117	\$2,268	\$2,722	\$2,592	\$2,700	\$2,835	\$2,835	\$2,835	\$2,772	\$2,873	\$2,923	\$2,923			
Warsaw	\$43	\$44	\$46	\$47	\$57	\$66	\$63	\$75	\$72	\$84	\$88	\$90	\$85	\$77	\$90	\$92	\$99	\$101		
Madrid	\$136	\$142	\$149	\$154	\$162	\$161	\$139	\$138	\$127	\$122	\$123	\$115	\$101	\$88	\$98	\$97	\$94	\$96		
Prime Yields, %																				
London	4.8%	4.8%	4.8%	5.3%	5.5%	5.5%	6.0%	6.8%	7.0%	7.0%	6.5%	6.3%	6.3%	6.3%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
Paris (Ile de France)	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.3%	6.7%	7.0%	7.3%	8.0%	8.3%	8.3%	8.3%	8.0%	7.5%	7.3%	7.00%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
Budapest	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	7.3%	7.5%	8.0%	9.0%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.3%	9.3%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
Warsaw	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	7.5%	8.0%	8.3%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%
Madrid	5.8%	5.8%	5.8%	6.3%	6.5%	6.8%	7.3%	7.5%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%
Stock (end of year), '000 sq m																				
London	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paris (Ile de France)	9,546	9,891	9,997	10,235	10,600	10,820	11,018	11,138	11,232	11,290	11,422	11,507	11,507	11,604	11,755	11,782	11,825	11,866		
Budapest	957	983	1,008	1,064	1,146	1,193	1,246	1,327	1,400	1,434	1,459	1,487	1,755	1,770	1,787	1,805	1,797	1,797		
Warsaw	1,640	1,711	1,726	1,803	1,928	2,016	2,126	2,167	2,298	2,431	2,461	2,483	2,515	2,515	2,542	2,611	2,611	2,656		
Madrid	39,500	39,500	39,718	39,838	40,206	40,206	40,393	40,561	40,586	40,686	40,761	40,811	40,871	40,936	41,036	41,126	41,206	41,266		
Vacancy rate, %																				
London	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								

Cushman & Wakefield is the world's largest privately-held commercial real estate services firm. Founded in 1917, it has 234 offices in 61 countries and more than 13,000 employees.

The firm represents a diverse customer base ranging from small businesses to Fortune 500 companies. It offers a complete range of services within five primary disciplines: Transaction Services, including tenant and landlord representation in office, industrial and retail real estate; Capital Markets, including property sales, investment management, investment banking, debt and equity financing; Corporate Occupier & Investor Services, including integrated real estate strategies for large corporations and property owners; Consulting Services, including business and real estate consulting; and Valuation & Advisory, including appraisals, highest and best use analysis, dispute resolution and litigation support, along with specialized expertise in various industry sectors.

CAPITAL MARKETS

Working with C&W's Capital Markets team you benefit from:

Our strong Moscow based Capital Markets team with deep real estate and investment banking experience;

Access to hundreds of best-in-class professionals across all markets through the network Capital Markets professionals in C&W offices worldwide;

Access to a diverse network of international and local owners, developers, investors and banks;

Optimizing costs and minimizing investment risks through outsourcing, careful long-term planning and execution of investment strategies;

Real-time market knowledge and transaction ideas.

CORPORATE OCCUPIER SERVICES

Occupier Services, Cushman & Wakefield's global services organization, provides strategic real estate solutions that fully support both our investor and corporate occupier clients. We treat real estate portfolios holistically, delivering comprehensive, strategy-based solutions across a full range of locations, properties, and business requirements.

BROKERAGE

Brokerage Services is C&W core business: representing landlords and tenants in the leasing, sale and purchase of commercial real estate. The Brokerage Services team provides:

Informed representation of landlords for office, retail and industrial facilities, targeting the best clients for the most efficient leasing process;

Targeted marketing campaigns on behalf of landlords.

LAND

Cushman & Wakefield's land professionals are able to assist clients in the search and acquisition of commercial use land plots throughout the Russian Federation. We are able to source land for the development of multiple business types, including retail and office complexes, industrial and logistic centers, dealerships, showrooms, etc. An up-to-date database contains over 500 land plots currently on offer.

HOSPITALITY

Cushman & Wakefield Hospitality department proposes a big number of services in Hospitality real estate sector (all levels hotels, health resorts, SPA and wellness complexes, golf-clubs, apart-hotels and apartments with services) and works in Russian and CIS markets. Our services: consultancy support of the developers projects, analysis of the financial-economical reasonability of the projects, valuation and members selection, conception development for hotels and multifunctional resorts, conceptual projecting, market potential valuation and financial modeling, hotel operator searching, hotels valuation, asset management.

RESEARCH

As a market leader in Russia, C&W produces a significant amount of research in order to maintain our position as the most knowledgeable firm in the Russian commercial real-estate market. Our research encompasses comprehensive supply/demand analysis, vacancy and rental-rate trends, operating expenses, development activities and building specifications.

ADVISORY AND VALUATION

Advisory and Valuation Services is where developers turn to for advice on concept design and utilization, and where financiers can seek objective and qualified valuations on properties in Moscow and in the regions. Services include development consultancy, feasibility studies, concept studies, financial analysis and valuation services.

PROPERTY MANAGEMENT

Efficient property management can help to increase the value of property assets and align their use with short and long-term financial objectives.

PROJECT MANAGEMENT

Our skilled Project Management professionals handle all clients' needs, from site evaluation to occupancy, efficiently directing and coordinating human and financial resources throughout the project cycle. Cushman & Wakefield creative solutions enable you to manage relocation, new construction and refurbishment efficiently. Our team has the innovation and experience to develop space in line with your design, budget and business objectives. Acting as a single point of contact, Project Management team provides a full range of management services tailored to your individual requirements for all your construction and development projects.

We offer state-of-art services in: project management for new construction and refurbishment projects, project management for space fit-out, building consultancy.

CONTACTS

Ducat Place III, Gasheka Street, 6 Moscow, Russia, 125047

Tel: +7 495 797 9600; Fax: +7 495 797 9601

E-mail: moscow@eur.cushwake.com

www.cushmanwakefield.ru | www.cwrussia.ru

www.marketbeat.ru

www.facebook.com/cwrussia



CONTACTS / КОНТАКТЫ



Denis Sokolov
Partner
Research Director

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



Lada Belaychuk
Deputy
Research Director

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



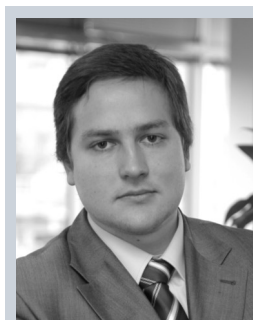
Alexander Zinkovski
Senior analyst
Capital Markets

Alexander.Zinkovski@eur.cushwake.com



Tatyana Divina
Senior analyst

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



Ilgizar Shamsutdinov
Analyst

Ilgizar.Shamsutdinov@eur.cushwake.com



Alexander Kuntsevich
Analyst
W&I, Project Management

Alexander.Kuntsevich@eur.cushwake.com



Julia Mescherina
Analyst
W&I, Land

Julia.Mescherina@eur.cushwake.com

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

Further information and copies of this report are available from **Irina Tsypchenkova**

Irina.Tsypchenkova@eur.cushwake.com

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

© 2011 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

