

RETAIL

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013



VACANCY RATE / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0.4%

PRIME RENTAL RATE INDICATOR / ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНЫХ СТАВОК

US\$ 3,800

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

14.4 mn sq m

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ в России

501 retail stores

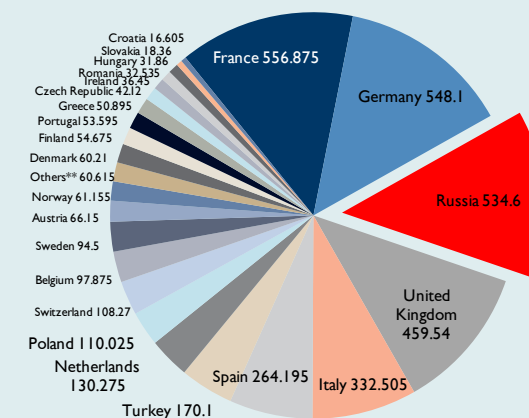
SUMMARY

- 2012 is another stable year for the Russian retail market in terms of demand, supply and rents.
- Tenant demand remains at a healthy level, and is focused on established retail space offering high footfall and revenues. Large international and domestic retail chains continued to expand and new entrants are expected.
- New retail supply in 2012 totaled around GLA 1.87 mn sq m (58 new shopping centers, 7 of them are in Moscow).
- The vacancy rate in the best Moscow shopping centers is close to zero.
- In 2012 rents for quality retail space was stable both in Moscow and other Russian cities.
- Demand for high streets and quality shopping centres should remain strong, with many retailers in expansion mode. While rents are largely expected to remain stable, further growth is possible in Moscow with a vacancy rate close to zero in the most sought-after locations.

КРАТКИЙ ОБЗОР

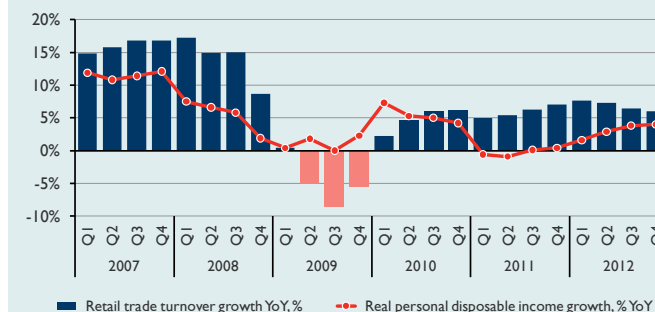
- В 2012 году рынок торговой недвижимости России снова демонстрирует стабильность.
- Ритейлеры активны, однако их приоритеты продолжают концентрироваться на проектах, уже доказавших свою успешность. Международные и локальные сетевые операторы продолжают расширяться, новые международные арендаторы входят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

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



Source: GfK GeoMarketing

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



Source: Rosstat

CONSUMERS

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

RETAILERS

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

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

New services:

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

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

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

ПОТРЕБИТЕЛИ

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

РИТЕЙЛЕРЫ

Ритейлеры всех сегментов активно развиваются, например:

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

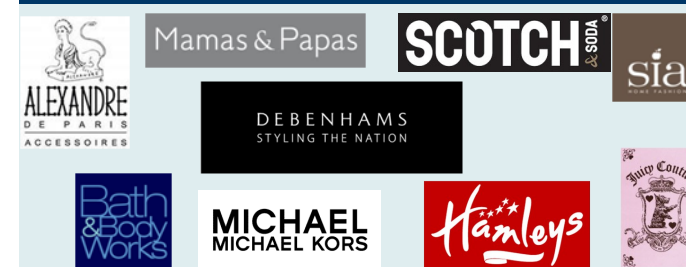
Ритейлеры предлагают новые услуги:

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

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

Новые иностранные ритейлеры в России приведены в таблице справа.

NEW GLOBAL RETAILERS 2012 НОВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ В РОССИИ 2012



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

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

RETAIL SPACE

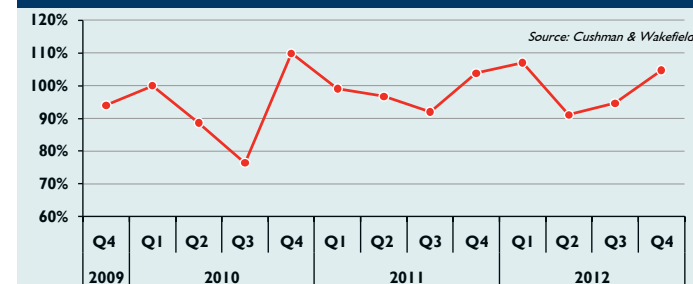
- In Q4 footfall* increased in accordance with seasonal trends. Footfall has been stable during the last two years.
- The shopper conversion rate exceeded its average level (which is around 40% for monitored shopping centers) and in Q4 it was 40.9%.
- The vacancy rate for quality shopping centers* in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

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

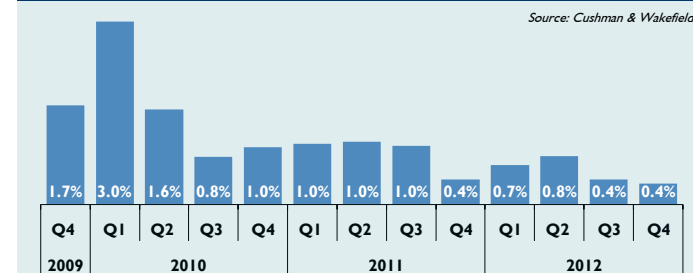
FOOTFALL*

ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ*



VACANCY RATE*

УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ*



ДОЛЯ «УСПЕШНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ»

“SUCCESSFUL SHOPPERS”



* Cushman & Wakefield Research quarterly monitoring of 9 quality shopping centers (total GLA – 0.5 mn sq m). These shopping centers have been opened more than one year ago and have a clear catchment area. Successful shoppers—the share of shoppers who make purchases from all the visitors of the monitored shopping centers.

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

Source: Cushman & Wakefield



Ramstore Kapitolnyi (Moscow)



Gorod (Moscow)



XL (Moscow)

NEW CONSTRUCTION

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

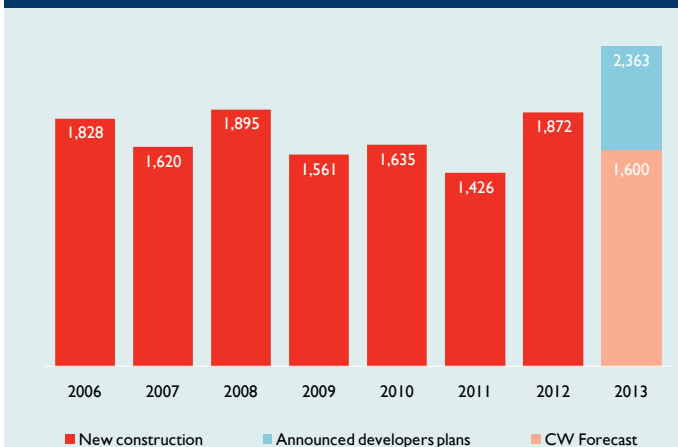
By the end of 2012 there were 501 quality retail complexes in Russia with a total GLA of 14.4 mn sq m. Active new development in all Russian cities is pressing Moscow leadership in quality retail stock competition. At the moment Moscow has a share of 24% of the total Russian retail stock, with 123 quality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

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

* Russia—all Russian cities, including Moscow

* Россия—все российские города, включая Москву

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



Source: Cushman & Wakefield

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

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

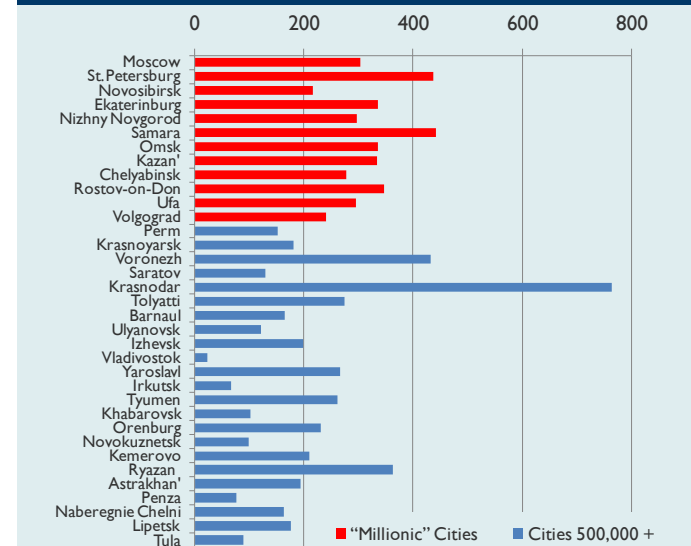
Всего в настоящее время (по итогам 2012 года) в России насчитывается 501 качественный торговый комплекс общей торговой площадью GLA 14,4 млн кв.м. Высокие темпы развития качественной торговой недвижимости в России существенно потеснили доминирование Москвы по объемам торговых площадей. В настоящее время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

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



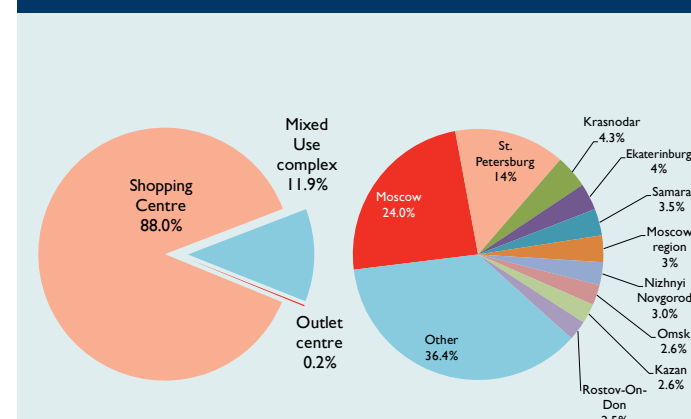
Source: Cushman & Wakefield

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



Source: Cushman & Wakefield

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



Source: Cushman & Wakefield

NEW CONSTRUCTION

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

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

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

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

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

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

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

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

NEW CONSTRUCTION 2012, QUALITY RETAIL STORES*

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2012 ГОДУ, РОССИЯ*, КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ*

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

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

* Торговые центры, аутлеты, ритейл парки, многофункциональные комплексы

Source: Cushman & Wakefield

COMMERCIAL TERMS

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

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

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

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

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

QUALITY RETAIL LEASE STRUCTURE

СТРУКТУРА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

ITEM	COMMENTS	КОММЕНТАРИИ
Lease Terms Срок договора	Standard lease terms for gallery tenants are between 3–5 years, break options are rare. For anchor tenants (including fashion anchors) lease terms are up to 20–25 years and break options are becoming popular.	Для арендаторов галереи типичный договор заключается на 3–5 лет, досрочное расторжение договора аренды предусматривается редко. Для якорных арендаторов (включая fashion) договоры заключаются сроком до 20–25 лет, часто с возможностью досрочного расторжения.
Rental Payment Платежи	Rents are typically payable monthly in advance. Turnover / percentage rents are increasingly seen in shopping centres. Rental rates are generally calculated in USD, Euro or commercial units are used. In less quality shopping centres rental rates are calculated in RUR.	Арендные платежи платятся ежемесячным авансом, также распространены платежи как % от оборота. Ставки аренды номинируются в долларах США, Евро или условных единицах, а также в российских рублях (чаще всего в менее качественных торговых центрах).
Rent Deposit Депозит	The rent deposit required in quality shopping centres is typically between 1–3 months rent equivalent.	В качественных торговых центрах составляет 1–3 месяца арендной платы.
Indexation Индексация	Annual indexation is typical between 3–10% or at a level of USD / EU CPI. The practice of premium / key money payments is seldom seen in Russia. Rent reviews are rare on the market.	Ежегодная индексация на уровне 3–10% или на уровне USD / EU CPI. Практика premium / key money payments в России встречается редко. Пересмотр ставок аренды происходит редко.
Service Charges Операционные платежи	Service charge is payable by tenants at either an "open book" basis or more common as a fixed cost. Utilities payments are charged on consumption. Building insurance is normally charged back to tenant via service charge.	Операционные платежи рассчитываются по "открытой книге" или (более распространено) как фиксированные платежи. Страховка здания обычно включена в операционные платежи.
Other costs Другие платежи	VAT 18% Local property taxes are not paid separately, they are generally included in the service charges.	НДС 18% Налог на недвижимость обычно включается в операционные платежи

Source: Cushman & Wakefield

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Ставки аренды для помещений в торговых галереях качественных торговых центров в Москве находятся в диапазоне от 500 до 4 000 долларов США (за кв.м в год без НДС и других платежей). В течение IV квартала и всего 2012 года ставки аренды в торговых центрах были стабильны. Прайм ритейл индикатор* в Москве составляет 3 800 долларов США (за кв.м в год без НДС и других платежей).

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

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

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

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

STREET	USD/sq. m/annum	2012 TREND
1st Tverskaya Yamskaya	\$1,500 - \$2,500	up
Arbat	\$1,500 - \$2,500	up
Garden Ring	\$1,000 - \$2,500	stable
Kutuzovsky Prospekt	\$1,000 - \$2,500	stable
Kuznetsky Most	\$2,000 - \$2,500	stable
Leningradsky Prospekt	\$1,000 - \$2,000	stable
Leninsky prospect	\$1,000 - \$2,000	stable
Prospect Mira	\$1,200 - \$2,000	stable
Novy Arbat	\$1,500 - \$2,500	up
Petrovka	\$3,000 - \$4,000	up
Pyatnitskaya	\$1,500 - \$2,000	stable
Tverskaya	\$3,500 - \$4,500	up
Stolesnikov per.	\$3,500 - \$4,500	up

Source: Cushman & Wakefield

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

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

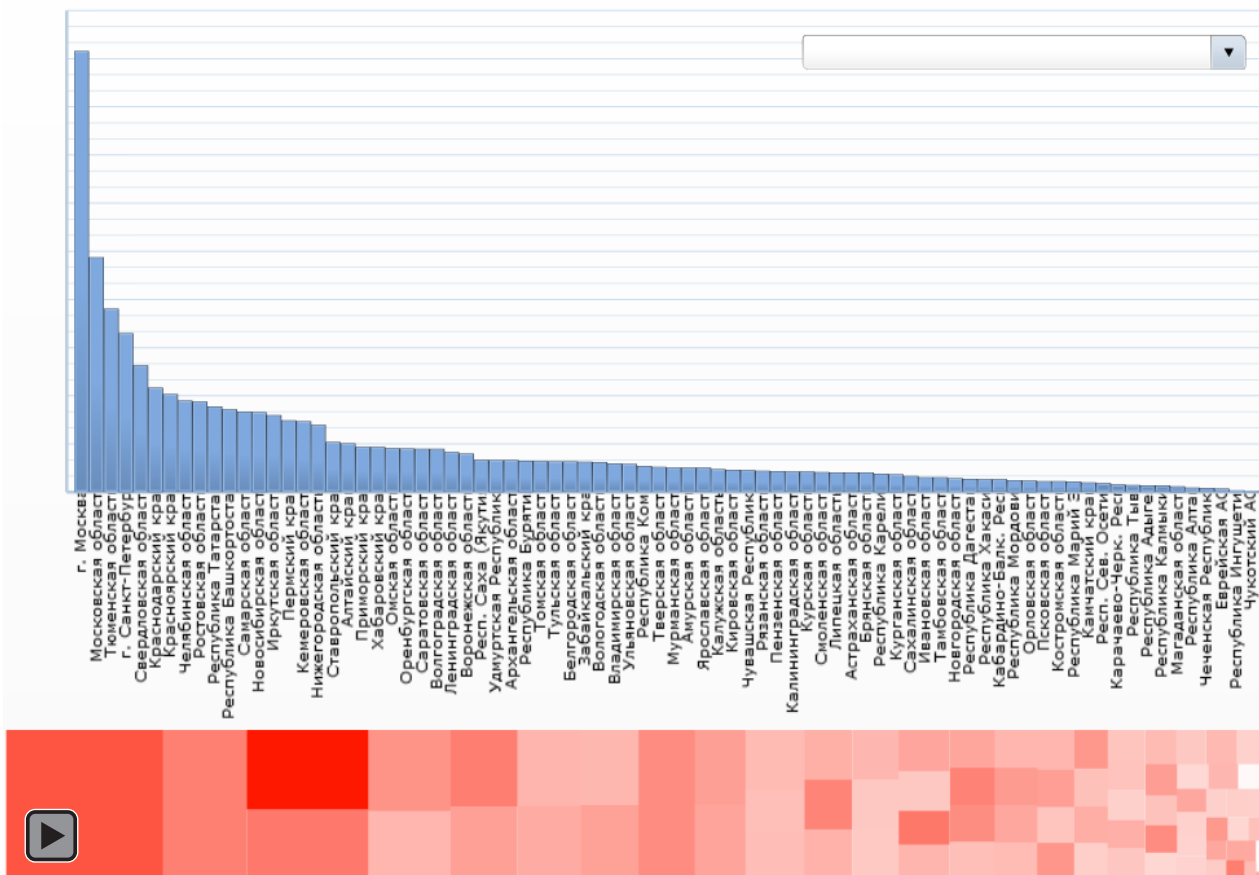
* US\$ per sq m per annum, triple net

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

Source: Cushman & Wakefield

INTERACTIVE CHARTS / ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ

CONSUMER CREDITS

DECLARED NEW CONSTRUCTION 2013, QUALITY RETAIL PROJECTS*
ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2013 ГОДУ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ*

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

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

* Торговые центры, аутлеты, ритейл парки, многофункциональные комплексы

Source: Cushman & Wakefield

Source: Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



2012 – 2013

MARKET INDICATORS

APPENDIX I

MOSCOW MAIN MARKET INDICATORS

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

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

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

Source: Cushman & Wakefield

APPENDIX II

EUROPEAN OFFICE INDICATORS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PRIME RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR						
London	\$1,897	\$2,623	\$2,330	\$1,290	\$1,451	\$1,711
Paris (Ile de France)	\$898	\$1,091	\$1,185	\$956	\$994	\$1,060
Budapest	\$288	\$347	\$393	\$354	\$321	\$347
Warsaw	\$286	\$456	\$536	\$404	\$381	\$430
Madrid	\$469	\$640	\$742	\$527	\$452	\$453
PRIME YIELDS (EOY), %						
London	3.50%	4.75%	6.00%	4.75%	4.00%	4.00%
Paris (Ile de France)	4.25%	3.80%	5.00%	5.50%	4.75%	4.50%
Budapest	5.75%	6.00%	6.75%	7.50%	7.25%	7.25%
Warsaw	5.25%	5.25%	6.75%	7.00%	6.50%	6.25%
Madrid	3.50%	4.50%	6.00%	6.00%	5.75%	6.00%
STOCK (EOY), '000 SQ M						
London (Central)	22,185	22,484	22,884	23,388	23,757	23,813
Paris (Ile de France)	48,817	49,453	50,208	51,459	52,066	52,715
Budapest	1,730	1,856	2,108	2,401	2,561	2,592
Warsaw	2,557	2,708	2,979	3,248	3,436	3,597
Madrid	10,311	10,632	10,842	11,081	11,259	11,310
VACANCY RATE (EOY), %						
London	6.6%	4.3%	5.7%	7.8%	7.0%	6.9%
Paris (Ile de France)	6.4%	5.7%	6.6%	8.0%	7.8%	7.1%
Budapest	12.8%	12.2%	16.8%	21.9%	24.7%	23.4%
Warsaw	5.4%	3.1%	2.9%	7.3%	7.2%	6.7%
Madrid	5.3%	4.5%	6.2%	9.6%	10.5%	10.7%
TAKE UP, '000 SQ M						
London	1,044	1,026	886	567	1,056	678
Paris (Ile de France)	2,790	2,641	2,357	1,751	2,092	2,321
Budapest	249	325	330	294	307	397
Warsaw	412	492	524	280	549	576
Madrid	680	861	478	309	436	339

EUROPEAN RETAIL INDICATORS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PRIME HIGH STREET RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR						
London (West End)	\$8,164	\$9,364	\$8,614	\$8,072	\$9,257	\$9,809
Paris (Avenue des Champs Elysees)	\$8,623	\$10,392	\$11,511	\$10,745	\$9,366	\$10,381
Budapest (Vaci Utca)	\$1,827	\$2,004	\$2,233	\$1,688	\$1,585	\$1,614
Warsaw (Chmielna)	\$973	\$1,316	\$1,519	\$1,366	\$1,220	\$1,207
Madrid (Preciados)	\$3,351	\$4,008	\$4,288	\$4,051	\$3,805	\$3,966
PRIME HIGH STREET YIELDS (EOY), %						
London (West End)	3.50%	3.75%	4.00%	4.00%	3.00%	3.00%
Paris (Avenue des Champs Elysees)	4.25%	4.00%	4.75%	5.00%	4.75%	4.50%
Budapest (Vaci Utca)	5.75%	5.50%	6.50%	7.75%	7.00%	6.50%
Warsaw (Chmielna)	7.75%	7.50%	8.50%	9.25%	8.50%	7.50%
Madrid (Preciados)	4.25%	4.25%	5.50%	5.35%	4.75%	4.9%

EUROPEAN INDUSTRIAL INDICATORS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PRIME RENTS (AVG) \$ / SQ M / YEAR						
Paris (Ile de France)	\$110	\$131	\$147	\$141	\$136	\$155
Budapest	\$72	\$75	\$75	\$64	\$57	\$58
Warsaw	\$57	\$45	\$65	\$83	\$86	\$96
Madrid	\$117	\$145	\$150	\$122	\$96	\$90
PRIME YIELDS (EOY), %						
Paris (Ile de France)	6.00%	6.00%	7.25%	8.25%	7.00%	7.00%
Budapest	7.00%	6.75%	8.00%	9.50%	9.00%	9.00%
Warsaw	7.00%	6.75%	8.00%	8.50%	8.50%	7.75%
Madrid	5.8%	6.3%	7.5%	8.0%	7.8%	8.3%
STOCK (EOY), '000 SQ M						
Paris (Ile de France)	9,250	10,235	11,138	11,507	11,782	11,966
Budapest	902	1,064	1,327	1,487	1,805	1,807
Warsaw	1,578	1,803	2,167	2,483	2,611	2,629
Madrid	39,750	39,838	40,561	40,811	41,126	41,361
VACANCY RATE (EOY), %						
Paris (Ile de France)	8.9%	8.1%	9.9%	12.6%	10.2%	8.4%
Budapest	5.9%	17.2%	17.3%	18.8%	19.5%	20.8%
Warsaw	8.9%	7.4%	11.2%	17.1%	19.4%	17.3%
Madrid	5.5%	3.8%	3.7%	5.5%	7.3%	8.4%
TAKE UP, '000 SQ M						
Paris (Ile de France)	1,005	700	640	601	814	837
Budapest	152	229	308	280	210	327
Warsaw	260	445	556	216	451	743
Madrid	1,225	918	630	325	390	270

APPENDIX III

2012 NOTABLE INVESTMENT TRANSACTIONS IN RUSSIA

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

Source: Cushman & Wakefield

RESEARCH DEPARTMENT

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



DENIS SOKOLOV
PARTNER
RESEARCH DIRECTOR

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



LADA BELAYCHUK
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



ALEXANDER ZINKOVSKY
SENIOR ANALYST
CAPITAL MARKETS

Alexander.Zinkovskiy@eur.cushwake.com



TATYANA DIVINA
SENIOR ANALYST

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



ALEXANDER KUNTSEVICH
ANALYST
W&I, PROJECT MANAGEMENT

Alexaner.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 **Ellina Krylova**

Ellina.Krylova@eur.cushwake.com

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

© 2013 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

