



NEW SUPPLY 2012 / НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2012

718,000 sq m

DEMAND 2012 / СПРОС 2012

1,200,000 sq m

RENTAL RATES CLASS A / АРЕНДНЫЕ СТАВКИ КЛАСС А

US\$ 135 / sq m

VACANCY RATE CLASS A / ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А

1%

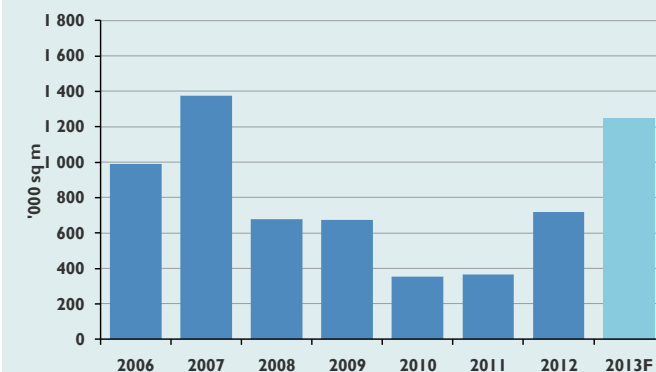
SUMMARY

- More than 180,000 sq m of quality warehouse space was put into operation in the 4th quarter of 2012. In total more than 718,000 sq m were put into operation in 2012.
- About 270,000 sq m were leased and bought for the 4th quarter of 2012. In total more than 1.2 mn sq m were leased and bought in 2012.
- Rental rates remained stable since the end of 2011 and are up to US\$ 135 per sq m without VAT, insurance, operating expenses and municipal payments in A class warehouses.
- The price of sale to owner occupiers remained stable at US\$ 1,200 – US\$ 1,300 per sq m in class A schemes.
- During 2012 vacancy rates remained stable at 1–2% in Class A properties.
- Retailers and logistic companies continue to remain the main tenants in quality warehouse space.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

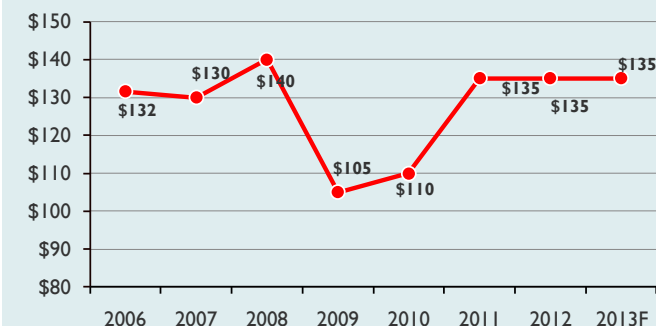
- За IV квартал 2012 года в эксплуатацию было введено более 180 тыс. кв. м качественных складских площадей. Всего в 2012 году было введено в эксплуатацию более 718 тыс. кв. м;
- За IV квартал 2012 года в Московском регионе было арендовано и куплено около 270 тыс. кв. м. Всего в 2012 году было арендовано и куплено более 1 200 тыс. кв. м;
- Ставки аренды в классе А не изменялись с конца 2011 года и составляли в отчетный период 135 долларов США за кв. м без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей;
- Цена продажи квадратного метра типового объекта класса А остается стабильной на уровне 1 200 – 1 300 долларов США;
- Доля вакантных площадей в течении 2012 года в сегменте складов класса А не изменялась и составляла 1–2%;
- Основными арендаторами качественных складских площадей продолжают оставаться ритейлеры и логистические компании.

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



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW REGION AVERAGE RENTAL RATE, CLASS A
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В МОСКОВСКОМ
РЕГИОНЕ, КЛАСС А



Source: Cushman & Wakefield

MAIN TRENDS

The year 2012 for the Moscow Region was a record year over the last 5 years in the volume of construction and the volume of rented and purchased space. The number of projects under development increased. The volume of new construction twice exceeded indicators of 2011 and was 718,000 sq m. The volume of leased and purchased land increased by 50%, compared to 2011. Rental rates and vacancy rates remained stable throughout the year.

Unlike Moscow, the market in the Russian Regions was not active. The volume of transactions in 2012, compared with 2011, was even 40% lower. On the other hand, the volume of new construction was substantially higher than in the last year. Rental rates in all regions increased significantly (by 12% on average), vacancy rate declined.

SUPPLY

In the Moscow Region in 2012 more than 718,000 square meters were put into operation, due to delays in construction the figure was 16% less than predicted in the 3rd quarter.

In the 4th quarter of 2012 more than 180,000 square meters were put into operation, including large objects:

- Warehouse complex Veles Development, at the Kiev Highway (over 53,000 sq m)
- A new warehouse building with an area of over 28,000 square meters, in the industrial and warehouse complex "Infrastray-Bykovo"

The most active developers in 2012 were:

- PNK, which built the 145,000 square meter industrial warehouse complex PNK-Vnukovo
- Infrastray, which built the 139,000 square meter industrial-warehouse complex "Infrastray-Bykovo"
- MLP, which built 90,000 square meters in the MLP Podolsk warehouse complex.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

2012 год для рынка Московского региона был рекордным за последние 5 лет по объему строительства, арендованных и купленных площадей. Увеличилось количество предлагаемых к реализации проектов. Объем нового строительства в два раза превысил показатели прошлого года и составил 718 тыс. кв. м. Объем арендованных и купленных площадей увеличился, по сравнению с 2011 годом, на 50%. При этом ставки аренды и доля вакантных площадей оставались стабильными на протяжении всего года.

В отличие от Московского, рынок в регионах не так активен. Объем заключенных сделок в 2012 году, по сравнению с 2011 годом, был даже на 40% ниже. С другой стороны, объем нового строительства был существенно выше прошлогоднего. Ставки аренды во всех регионах заметно выросли в среднем на 12%, доля вакантных площадей сократилась.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Московском регионе за 2012 год было введено в эксплуатацию более 718 тыс. кв. м. Из-за задержек в строительстве цифры оказались на 16% меньше прогнозируемых в III квартале.

В IV квартале 2012 года было введено в эксплуатацию более 180 тыс. кв. м. Среди крупных объектов:

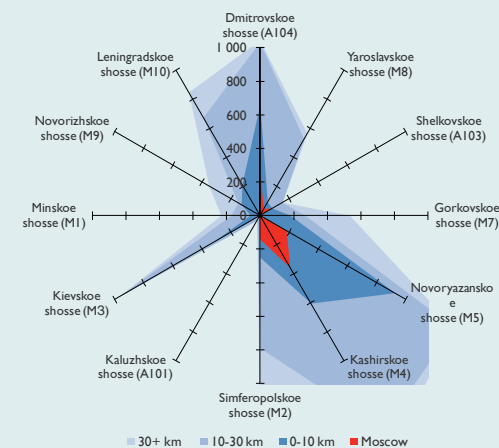
- Складской комплекс компании Велес Девелопмент, на Киевском шоссе (более 53 тыс. кв. м);
- Новый складской корпус площадью более 28 тыс. кв. м, в производственно-складском комплексе «Инфрастрей-Быково».

Самыми активными девелоперами в 2012 году были:

- Компания PNK, построившая 145 тыс. кв. м в индустриально-складском комплексе PNK-Внуково;
- Компания Инфрастрей, построившая 139 тыс. кв. м в производственно-складском комплексе «Инфрастрей-Быково»;
- Компания MLP, построившая 90 тыс. кв. м в складском комплексе MLP Подольск.

DISTRIBUTION OF W&I SPACE IN THE MOSCOW REGION, '000 SQ M

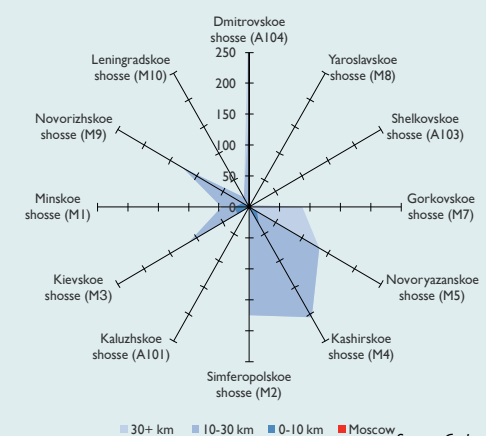
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ТЫС. КВ.М



Source: Cushman & Wakefield

DISTRIBUTION OF QUALITY DEVELOPMENTS IN THE PIPELINE FOR 2012-2013.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ В 2012-2013 ГГ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ТЫС. КВ.М



Source: Cushman & Wakefield

According to our company's estimates more space will be built in 2013 than in 2012. According to developer's statements, about 1.2 million sq m will be completed in 2013. Basic construction will be moved from the south to the north of the region. About 350,000 sq m of new warehouse space was claimed along the Dmitrov Highway.

Developers' tendency to start construction only after the preliminary lease or forward sale has been achieved will continue in 2013, therefore most of the planned development to be commissioned in 2013 already have tenants or owners. The low volume of speculative construction has led to unchanged vacancy rates during the year at 1% for Class A. According to our estimates, vacancy rates in 2013 will remain at this level throughout the year.

Despite the shortage of ready-to-use warehouse space required, rental rates are unchanged at US\$ 135 per square meter triple net. Tenants are currently looking for storage space in advance and are ready to wait for construction completion.

По оценкам нашей компании в 2013 году в Московской области будет построено больше, чем в 2012. По заявлениям девелоперов – около 1.2 млн кв. м. Основное строительство переместится с юга на север области. В районе Дмитровского шоссе заявлено около 350 тыс. кв. метров новых складских площадей.

В 2013 году сохранится тенденция начинать строительство после заключения предварительных договоров аренды или продажи, поэтому у большинства планируемых к вводу в 2013 году площадей уже есть арендаторы или собственники. Низкий объем спекулятивного строительства привел к тому, что доля свободных площадей в течении года не изменилась и составляет 1% в классе А, по нашим прогнозам доля вакантных площадей в 2013 году останется на этом уровне в течение всего года.

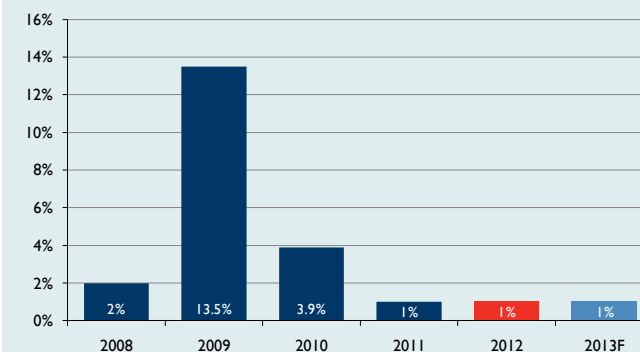
Не смотря на дефицит готовых к въезду складских площадей запрашиваемая ставка не изменилась и составляет 135 долларов за кв. м без НДС, коммунальных платежей и операционных расходов. Арендаторы начинают искать складские площади заранее и готовы подождать окончания строительства.

2012 PIPELINE ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К СТРОИТЕЛЬСТВУ В 2012

PROJECT	DEVELOPER	GRADE	DIRECTION	HIGHWAY	DISTANCE FROM MKAD, KM	TOTAL AREA, '000 SQ M	EXPECTED DELIVERY
Dmitrov LP	Ghelamco	A	N	Dmitrovskoye	30	59	Q3
Infrastroy Bykovo	Infrastroy	A	E	Novoryazanskoye	17	139	Q1, Q4
Klimovsk LP	Raven Russia	A	S	Simferopolskoye	21	53	Q1
MLP Podolsk	MLP	A	S	Simferopolskoye	17	90	Q2
PNK-Vnukovo	PNK group	A	SW	Kievskoye	19	145	Q1-Q3
South Gate IP	Radius group	A	S	Kashirskoye	30	51	Q3
Vnukovo logistic	Istra Logistic	A	SW	Kievskoye	18	51	Q3

Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATE, CLASS A MOSCOW AREA УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



Source: Cushman & Wakefield

LEASE TERMS IN MOSCOW УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В МОСКВЕ

		CLASS A	CLASS B	CLASS C
Net Rent Rates	\$/sq m/year	130-140	120-130**	170**
Operating Expenses	\$/sq m/year	30-40	20-30	-
Utility Charges	\$/sq m/year	10-15	10	-
Yearly rent indexation		CPI-3%	8-10%	n/d
Minimum Lease Term	years	5-10	1-5	-
Contract security	months	3-6	1-3	-
Advance Payment	months	1-3	1-3	1
Contract currency		USD/EUR	RUB	RUB
Minimal lease area	sq m	3 000	500	-

** for B, C class and cold storages: OPEX inclusive, VAT exclusive

Source: Cushman & Wakefield

There are a number projects and land parcels in developer's portfolios where it is possible to start construction, which has kept rents stable, additionally such competition among developers has significantly improved the quality of warehouse projects under construction.

More than 320,000 square meters was built in the Russian Regions in 2012. More than a third of this space was built in St. Petersburg and in the Leningrad Region, where there was a shortage of supply this year, which is why rental rates for the year increased by 15-20%, and are at US\$ 120 - US\$ 130 per sq m per year triple net.

DEMAND

2012 was a record year for the warehouse market of the Moscow region with almost 1.2m square metres of quality warehousing either leased or bought, representing an increase of 50% on the previous year. This continues the growth trend seen since 2009. End-users purchasing alone grew by 28% year on year.

During the year, leasing and purchasing peaked in Q3 at around 500,000 square meters. The trend of 30% of annual transactions in the sector in Q4 continued with 270,000 square meters either leased or bought.

The largest deals in 2012 were:

- Adidas leasing 65,000 square meters on the PNK-Chekhov II Industrial Park;
- An internet trading operator leasing 61,000 square meters on the same park;
- The purchase of 58,000 square meters by the National Computer Company on the PNK Vnukovo warehouse complex;
- A retail company purchasing 42,000 square meters on PNK-Chekhov II

Тем более, что у них есть выбор: в девелоперских портфелях много проектов и земельных участков, на которых можно начать строительство. К тому же, такая конкуренция среди девелоперов заметно улучшила качество строящихся складских проектов.

В регионах за 2012 год было построено более 320 тыс. кв. м. складов. Больше трети из них построено в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, где в этом году наблюдался дефицит предложения, из-за чего ставки за год выросли на 15-20% и составляют 120 – 130 долл. США за кв. м в год без НДС, коммунальных платежей и операционных расходов.

СПРОС

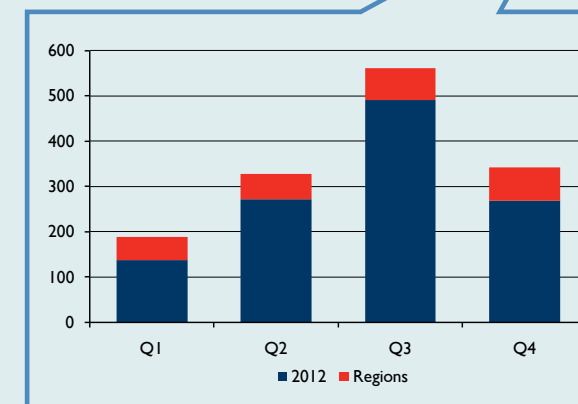
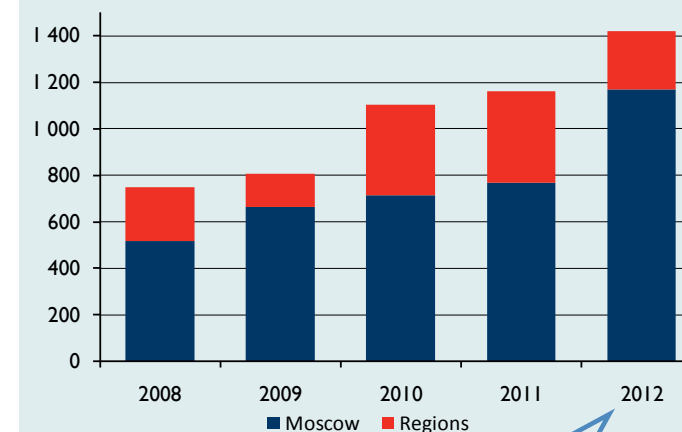
2012 год оказался рекордным для складского рынка Московского региона. За год было арендовано и куплено почти 1,2 млн кв. м качественных складских площадей, что на 50% больше прошлогоднего показателя. Следует отметить стабильный рост объема сделок по аренде и покупке в Московском регионе, начиная с 2009 года. Доля сделок по покупке складских площадей конечными пользователями выросла. В 2012 году она составила почти 28%.

Больше всего площадей было арендовано и куплено в III квартале 2012 года (почти 500 тыс. кв. м). В IV квартале, традиционно, совершается около 30% от общего годового объема сделок. Этот год не стал исключением. В последнем квартале было арендовано и куплено около 270 тыс. кв. м складских площадей.

Наиболее крупные сделки 2012 года:

- Аренда компании Adidas 65 тыс. кв. м в индустриальном парке ПНК-Чехов II;
- Аренда компанией, занимающейся интернет торговлей, 61 тыс. кв. м в индустриальном парке ПНК-Чехов II;
- Покупка Национальной компьютерной компанией 58 тыс. кв. м в складском комплексе ПНК Внуково;
- Покупка компанией розничной торговли 42 тыс. кв. м в складском комплексе ПНК-Чехов II.

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



Source: Cushman&Wakefield

Demand in 2012, in terms of industry sector, changed marginally in the Moscow region with 40% of all purchase or rental deals being done by companies in the retail sector, ahead of those in logistics and those in distribution. In terms of average size, retail companies took 20,000 square meters and distribution companies 17,000 square meters. The greatest number of deals was in the range of 5,000 to 15,000 square meters.

Again, looking at industry sectors, the most active companies renting or purchasing warehouse space, were companies in the field of the sale or production of electronics and clothing and footwear companies (20% for each sector) and thirdly companies engaged in the food industry (about 12%).

The regional picture sharply differs from that of Moscow. The volume of leasing and sales transactions involving quality warehouse space actually decreased in 2012 by 35% in comparison to 2011. Around 25,000 square meters of quality warehousing were taken up in the year and of this only 8% were purchased. Forty percent of all regional transactions were concluded in St. Petersburg.

Unlike in Moscow, the most active players in the regional markets were manufacturing and distribution companies each accounting for 32% of all deals.

The average size of transaction in the regions was much lower than in Moscow with the distributors leading the way and the average deal size 2,000 square meters.

Similarly, the scale of the largest individual deals in the regions was modest relative to Moscow. The two largest deals were concluded in Novosibirsk and Krasnodar, comprising 38,000 square meters and 15,000 square meters respectively.

The largest number of deals featured areas of less than 5,000 square meters,

Структура спроса в Московском регионе с 2011 года изменилась мало. Сорок процентов сделок – покупка или аренда складских площадей компаниями, занимающимися розничной торговлей, вторые по объему — логистические компании, третьи — дистрибуторы. У ритейл компаний наибольший средний объем сделки составил более 20 тыс. кв. м. Средняя сделка дистрибуторских компаний около 17 тыс. кв. м. Наибольшее количество сделок заключается на площади величиной от 5 до 15 тыс. кв. м.

Что касается отраслевой принадлежности арендаторов, то наиболее активно арендовали и покупали складские площади компании, занимающиеся продажей или производством электроники и компании занимающиеся одеждой и обувью (около 20%), на третьем месте — компании занимающиеся пищевыми продуктами (около 12%).

В регионах ситуация резко отличается от московской. Объем сделок по аренде и продаже качественных складских площадей в 2012 году, по сравнению с 2011 годом, уменьшился на 35%. За год было арендовано и куплено около 250 тыс. кв. м качественных складских площадей. Только 8% из них сделки покупки складских площадей. 40% от всех региональных сделок было совершено в Санкт-Петербурге.

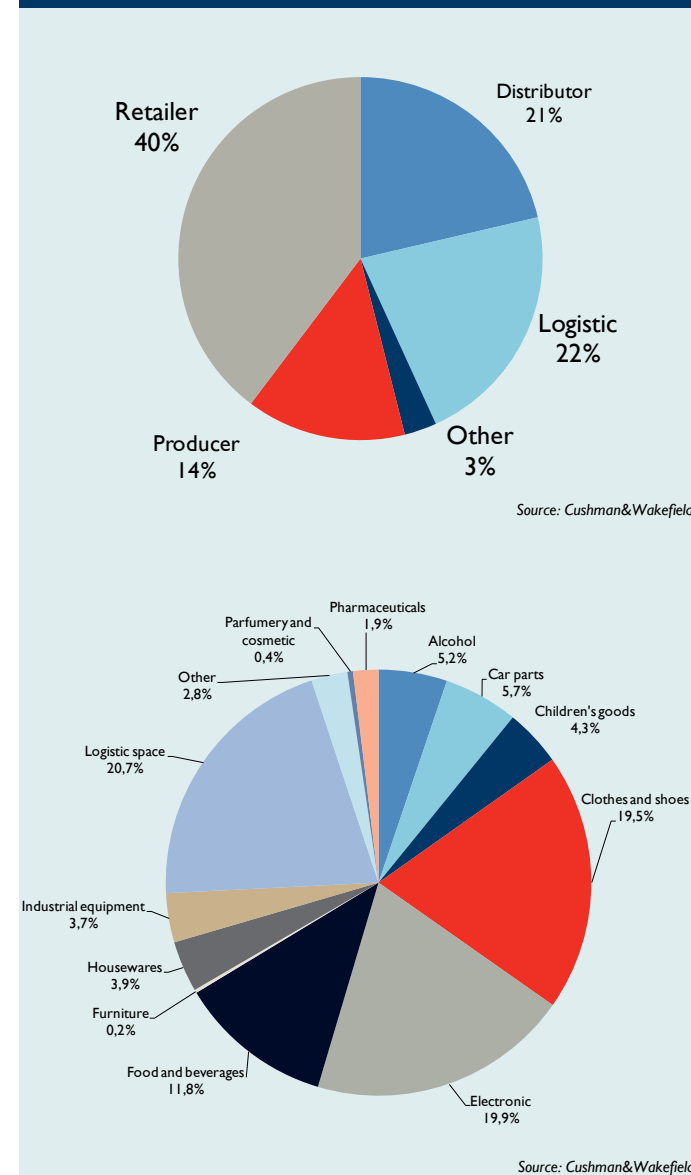
В отличие от Московского региона, наиболее активными на региональных рынках были производственные компании и дистрибуторы. Каждый из этих сегментов составляет 32% от всего объема сделок.

Средний объем сделок значительно меньше московского. Наибольшие площади арендуют дистрибуторы, средняя сделка в этом сегменте около 2 тыс. кв. м.

Значительно скромнее московских и крупные региональные сделки. Две наиболее крупные сделки, заключенные в Новосибирске и Краснодаре, составили 38 тыс. кв. м и 15 тыс. кв. соответственно.

Наибольшее количество сделок заключается на площади менее 5 тыс. кв. м

STRUCTURE OF DEMAND, MOSCOW REGION
СТРУКТУРА СПРОСА, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



TRENDS

From the middle of 2011 there has been a lack of warehouse space ready for occupation, nevertheless, a heating up of the market hasn't occurred and growth in rental rates has not been observed as it occurred before the crisis of 2008. And, most likely, it won't. The development of Russian retail, which substantially defines trends in the warehouse market, exited a phase of extensive growth. Growth rates slowed down, the price of goods will drop. Logistics costs are optimizing, stocks are reducing.

Given market conditions, companies will try to rent a warehouse at the minimum rate, wait for a suitable offer from a developer and optimize the storage of goods in existing warehouses. Construction of warehouse complexes after the signing preliminary lease contracts or forward purchase agreements, is the most viable scheme for the developer, and preliminary contracts is an additional guarantee for bank.

In our opinion, despite the fact that demand in 2013 will remain at the level of 2012, and the volume of new construction will grow, the share of vacant areas and required rental rent will remain stable. Triple net rent rate will remain around US\$ 135 per sq m, and vacancy rates in class A will be circa 1%.

In the regional markets the share of the vacant areas will be reducing, rates, probably, will still grow, demand will also grow. Retail companies will develop their regional distribution networks in cities with a population of 300,000 and above more actively. Such expansion will require the development of regional distribution center network. Therefore, the situation in the regions will develop similarly to the Moscow scenario, building of new objects will start after signing preliminary lease or sale contracts. Many federal and regional developers already own land plots suitable for development and are ready to begin construction.

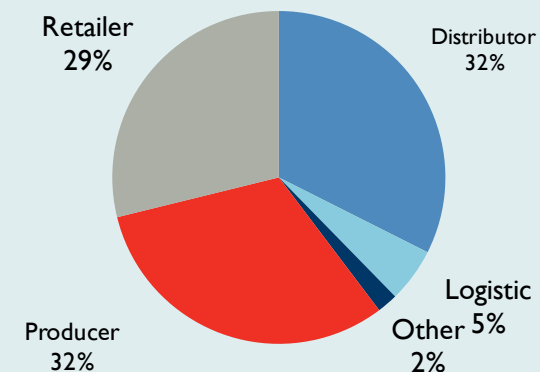
ТЕНДЕНЦИИ

С середины 2011 наблюдается дефицит готовых к въезду складских площадей, тем не менее разогрева рынка не происходит: роста ставок, как происходило до кризиса 2008 года, не наблюдается и, скорее всего, не произойдет. Развитие российского ритейла, который в значительной степени определяет тренды на складском рынке, вышло из фазы экстенсивного роста. Темпы роста замедлились, цена товара будет стремиться к себестоимости. Оптимизируются затраты на логистику, сокращаются запасы.

В такой ситуации компании будут стараться снять склад по минимальной ставке, выжидать подходящего предложения от девелопера, оптимизировать технологию хранения товаров на существующем складе. Строительство складских комплексов после подписания предварительных договоров аренды или покупки, в условиях такого спроса, является наиболее жизнеспособной схемой для девелопера, а предварительные договоры дополнительной гарантией для банка.

По нашему мнению, не смотря на то, что спрос в 2013 году сохранится на уровне 2012 года, а объем нового строительства вырастет, доля вакантных площадей и запрашиваемые ставки аренды останутся стабильными. Чистая арендная ставка составит 135 долларов США за кв. м, доля вакантных площадей в классе А составит около 1%.

На региональных рынках доля вакантных площадей будет сокращаться, ставки, возможно, еще вырастут, спрос вырастет. Ритейл компании все активнее развивают свои региональные торговые сети в городах с населением 300 тыс. и выше. Такая экспансия потребует развития сети региональных распределительных центров. Поэтому, в регионах ситуация будет развиваться по московскому сценарию, строительство новых объектов начнется после подписания предварительных договоров аренды, появления якорного арендатора или продажи складских блоков. Тем более, что многие федеральные и региональные девелоперы уже имеют земельные участки и готовы начать строительство.

**STRUCTURE OF DEMAND, REGIONS
СТРУКТУРА СПРОСА, РЕГИОНЫ**

Source: Cushman&Wakefield

**RENTAL RATES IN BIG RUSSIAN CITIES
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

CITY	Avg base rental rates, USD / annum	Avg leased area, sq m
Moscow	130-140	10,000-15,000
St. Petersburg	120-130	2,000-10,000
Ekaterinburg	110-115	5,000-10,000
Nizhnyi Novgorod	110-120	3,000-5,000
Samara	110-115	3,000-5,000
Kazan	90-100	3,000-5,000
Rostov-On-Don	115-120	3,000-5,000
Krasnodar	110-120	3,000-5,000
Novosibirsk	110-115	2,000-5,000
Ufa	90-100	3,000-5,000

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 construction, 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 NIIPI	31,500,000
Metromarket na Dmitrovke	Moscow			7,322			2012 Q2	Investment	100%	Atlant Capital Partners	42,000,000
Metromarket na Proletarskoy	Moscow			2,559							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, Mosfilmovskiy 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.Zinkovskii@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.

