

CAPITAL MARKETS



Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

2012 – 2013



TOTAL INVESTMENTS / ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, US\$	7.437 bn
PRIME CAPITALIZATION RATES / СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В СЕГМЕНТЕ «ПРАЙМ»	
OFFICE / ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ	8.75 %
SHOPPING CENTERS / ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	9.5%
INDUSTRIAL / СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ	11.5%

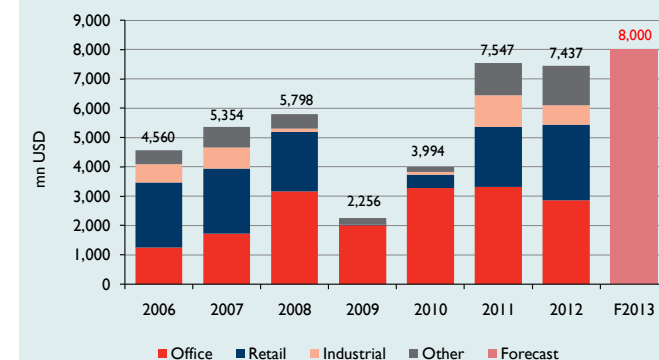
SUMMARY

- The total volume of investments in Russia in 2012 accounted for US\$7.44 bn.
- The total volume of investments in offices was US\$2.86 bn.
- Retail and Hospitality segments set local records with US\$ 2.59 and US\$ 1.34 bn accordingly
- Prime capitalization rates in Moscow are: 8.75% for offices, 9.25% for shopping centers, 9.5% for hospitality assets and 11.5% for industrial properties.
- Expected commercial property investment volume for 2013 is US\$ 8bn.

КРАТКИЙ ОБЗОР

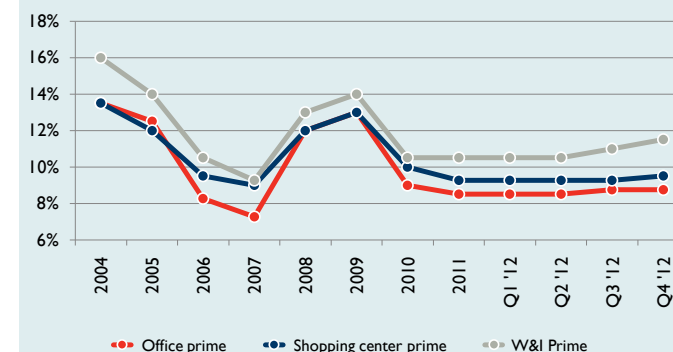
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2012 году составил 7,44 млрд. долларов США.
- Рынок офисных помещений подтвердил репутацию самого стабильного сегмента, с объемом инвестиций 2,86 миллиарда.
- Рынки торговых помещений и гостиниц установили локальные рекорды с объемом инвестиций 2,59 и 1,34 миллиарда соответственно.
- Ставки капитализации для объектов класса «прайм» в Москве находятся на уровне 8,75% для офисов, 9,5% для торговых объектов и 11,5% для складов.
- Ожидаемый объем инвестиций в 2013 году – 8 млрд. долларов США.

TOTAL INVESTMENTS BY SECTOR ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ



Source: Cushman & Wakefield

MOSCOW PRIME CAPITALIZATION RATES СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ «ПРАЙМ» В МОСКВЕ



Source: Cushman & Wakefield

MAIN DEVELOPMENTS

After a short softening of investment activity in Q3, the investment market gained momentum and, due to a couple of large transactions, closed at the end of 2012 with a total volume of investments accounted for US\$ 7.44 bn, an almost equal level to 2011 (US\$7.55 bn). The completion of a number of major deals widely expected in the market which could have made 2012 a second record breaking year, were postponed to 2013.

Nevertheless, the most indicative transactions of 2012 showed that the real estate investment market in Russia has entered a new stage of qualitative and quantitative growth.

Apart from previous years, the office and retail segments showed almost equal results in 2012: US\$ 2.86 and US\$ 2.59 bn respectively.

As always, office investments are located in Moscow, this is the third largest market in Europe, with more than 13mn sq m of total stock and an impressive pipeline of more than 2 mn sq m. Among the remarkable transactions were such trophy, A and B+ assets as Ducat III, Legion II, Silver City and Bolshevik factory. The office market remained the strong and firm basement of the Russian property investment market, however, its further growth depends on the plans of new large-scale investors.

The retail segment enjoys high investment demand that leads to outstanding performance. The largest deal of 2012 – Galleria shopping center in St. Petersburg, was coupled with several transactions in Moscow, including luxury centre Vremena Goda and Hymeney. Two more recent transactions, showing, hopefully, new trends. The first one is the sale of Karnaval shopping center in Chekhov, in the Moscow Region – demonstrating that investors started to look at regional assets, although in proximity to the core Moscow market.

The second one is more important is Actor Gallery shopping center in Moscow – first deal of the SOFAZ (the State Oil Fund of Azerbaijan) which has further investment plans for Russia – we welcome this new participant to the market.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

После непродолжительного спада активности на инвестиционном рынке в III квартале, благодаря крупным сделкам, закрывшимся в конце года, общий объем инвестиций в 2012 году составил 7,44 млрд. долларов США – практически аналогично 2011 году (7,55 млрд.). Ожидаемое многими официальное закрытие нескольких крупных сделок было отложено на 2013 год и это помешало установить очередной рекорд на рынке коммерческой недвижимости России уже в 2012 году.

Тем не менее, знаковые сделки прошедшего года свидетельствуют о том, что рынок недвижимости находится сейчас в стадии количественного и, что более важно, качественного роста.

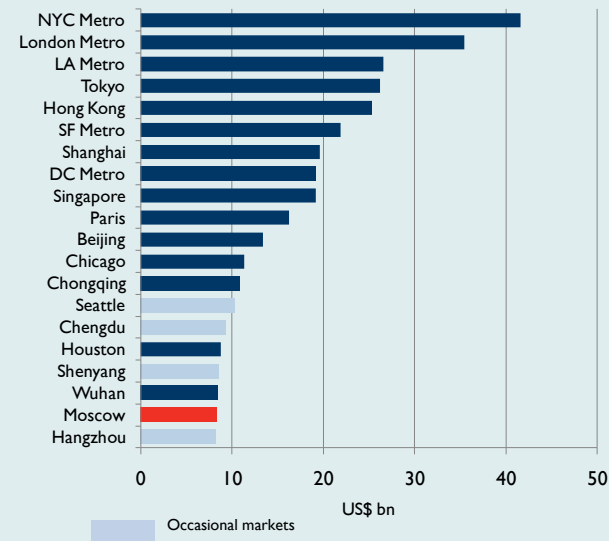
В отличие от предыдущих лет, в 2012 году офисный и торговый сегменты продемонстрировали практически одинаковые результаты – 2,86 млрд. и 2,59 млрд. соответственно.

Инвестиции в офисы, как и в предыдущие годы сосредоточены в Москве – с фантастическим предложением более 13 млн кв.м. качественных офисных площадей это третий по величине рынок Европы. Объектами всех сделок были качественные объекты классов «прайм», А и В+, в их числе были такие знаковые активы, как Дукат III, Серебряный город, Легион II и территория фабрики Большевик. Спрос на рынке стабилен, однако, в отсутствие новых игроков мы не ожидаем серьезного увеличения инвестиций в этом сегменте.

Сектор торговых помещений пользуется повышенным интересом со стороны инвесторов. Наиболее крупной сделкой в этом сегменте в 2012 году стала сделка с ТЦ «Галерея» в Санкт-Петербурге, но Москве удалось подтвердить статус ведущего рынка России несколькими крупными сделками, в числе которых ТЦ, ориентированные на люксовый сегмент, такие как «Времена года» и «Гименей».

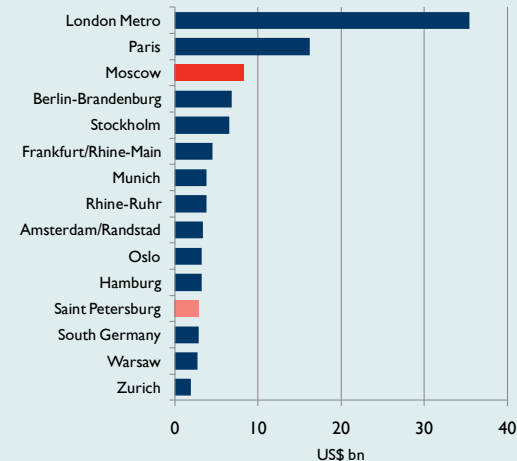
Две знаковых для инвестиционного рынка сделки – завершившаяся в последние дни 2012 года продажа ТЦ «Галерея Актер» стала первой сделкой нового игрока на инвестиционном рынке России – Азербайджанского фонда SOFAZ, который, к тому же, имеет большие инвестиционные планы, связанные с Россией, а сделка с ТЦ «Карнавал» в Подмоскowie обозначила интерес инвесторов к региональному рынку.

TOP WORLDWIDE INVESTMENT MARKETS ВЕДУЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЫНКИ МИРА



Source: Real Capital Analytics

TOP EUROPEAN INVESTMENT MARKETS ВЕДУЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЫНКИ ЕВРОПЫ



Source: Real Capital Analytics

Investment in the hospitality segment exceeded US\$ 1bn mark for the second consecutive year. The 2012 volume of US\$1.34 bn is twice as much compared to the pre-crisis and are 10-times higher than post-crisis years of 2009 and 2010. Similarly to offices, the most remarkable deals belong to the Moscow market: Metropol, Radisson Slavyanskaya and Intercontinental Tverskaya are among them. The demand for quality and successful hotels grows and bearing in mind that there are more than 58 investment quality assets in Moscow, the hospitality segment will play a significant role in the future. We also expect that upcoming worldwide events like the 2014 Olympics and 2016 Football World Championship will expand the hospitality investment market beyond Moscow.

The demand for industrial property is limited by geography and supply, however, this segment succeeded in contributing to overall property investment by US\$660 mn – about 30% lower than 2011, yet equal to the pre-crisis average. The remarkable sales of PNK-Vnukovo and Pushkino Logistics Park demonstrate the main trends in the segment: big investors are still scarce and the market is still being driven by end-users/owner occupiers.

Moscow retained its third position ranking among the top European investment markets, showing solid performance: of the US\$ 6.1 bn volume of total investments in Moscow, US\$ 2.82 bn came to the office segment, US\$ 1.39 for shopping centers, US\$ 1.24 bn was invested in hospitality assets and US\$ 660 mn in industrial property.

The second largest property market in Russia, St. Petersburg, showed US\$ 1.18 bn investment volume, mainly due to the Galleria retail transaction, becoming the first deal above 1bn on the Russian market. Although this transaction was the corner stone for the entire Russian property market, the city lack investment quality assets, thus, the city will perform below this US\$ 1bn benchmark in the near future.

The global economic recovery gains pace we expect to see growing interest in the Russian property market which will lead to higher results.

Сумма сделок в гостиничном сегменте второй год подряд превышает 1 млрд. долларов (это вдвое больше, чем в любой докризисный и на порядок больше послекризисных лет). Как и в офисном сегменте, наиболее значимые для рынка сделки закрываются в Москве: Метрополь, Редиссон Славянская, Интерконтинентал Тверская. Интерес к успешным отелям Москвы растет. Учитывая, что сейчас в Москве насчитывается около 58 объектов инвестиционного качества, этот сегмент в ближайшие годы будет играть заметную роль в развитии инвестиционного рынка. Мы надеемся, что приближающиеся крупные международные события – Олимпийские игры 2014 года и Чемпионат мира по футболу – будут способствовать росту региональных инвестиций в гостиницы.

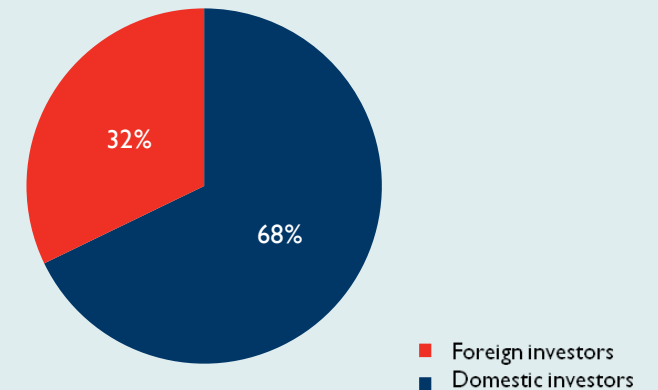
Инвестиционный спрос в индустриальном сегменте остается высоким, однако сегмент сейчас испытывает недостаток качественного предложения. Объем в 2012 году составил около 660 млн долларов США – уровень с докризисными показателями, но на треть ниже 2011 года. В индустриальном сегменте внимания заслуживают сделки с ПНК-Внуково, который реализован практически полностью, и логистический парк Пушкино. Основную долю инвестиционного рынка в складском сегменте формируют сделки конечным пользователям, число крупных инвесторов на рынке по-прежнему исчисляется единицами.

Ведущий рынок России, Москва, остается одним из крупнейших рынков Европы и мира, суммарный объем инвестиций составил 6,1 млрд. долларов США. Рынок сохраняет третью строчку в Европейском рейтинге после Лондона и Парижа (данные Real Capital Analytics), демонстрируя стабильные показатели. Еще 2,82 млрд. было инвестировано на офисном рынке, 1,39 млрд. на рынке торговых помещений, 1,24 в гостиничном и 660 млн в складском сегментах.

Инвестиции во втором по величине и значимости российском рынке, Санкт-Петербурге, составили 1,18 млрд. долларов США, главным образом, за счет сделки с ТЦ «Галерея», которая стала первой сделкой, превышающей миллиард долларов. Сделка стала знаковой для России и для города, который испытывает недостаток предложений инвестиционного качества.

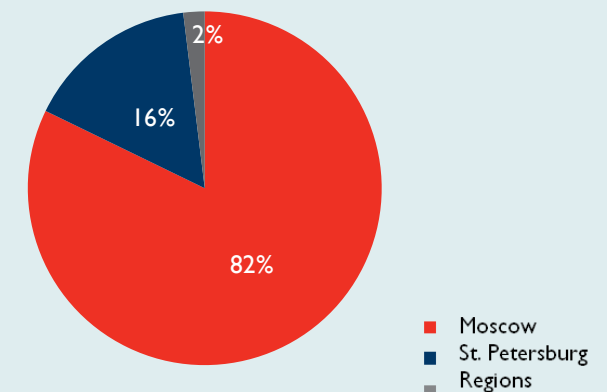
Мировая экономика продолжает восстановление, мы ожидаем рост интереса к рынку коммерческой недвижимости России, прихода новых крупных игроков на российский рынок коммерческой недвижимости и роста интереса к региональным объектам.

INVESTMENT SPLIT BY SOURCE OF CAPITAL ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИСТОЧНИКУ КАПИТАЛА



Source: Cushman & Wakefield

INVESTMENT SPLIT BY REGIONS ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РЕГИОНАМ



Source: Cushman & Wakefield

CAPITALIZATION RATES

The capitalization rates for prime are stable and now account for 8.75% for office assets 9.5% for retail and hospitality assets and 11.5% for quality W&I objects. As usual, the best assets on the market are traded at rates 40 – 50 bps lower.

MONEY MARKET

Q4 saw ruble stability against the USD/EUR basket with minor weakening of 5 bps. In total in 2012 the ruble strengthened against the basket by 450 bps conforming to both official forecasts and market expectations.

The CBR refinancing rate in 2012 increased by 25 bps which increased the cost of money.

Debt financing remained available for large developers and investors. The most active players are domestic Sberbank, VTB and Alfa-bank, thus the conditions of loan financing are similar across this group of lenders: the best and unique projects are preferable with LTVs up to 70%, amortization up to 10 years and at the rate of 13% and higher for ruble-denominated loans.

Foreign banks provide loan financing as well, however, their market share is very modest.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставки капитализации на объекты класса «прайм» для офисных и складских объектов в Москве сохраняли стабильность и составляют сейчас 8,75% для офисных объектов, 9,5% для торговых центров и гостиниц и 11,5% для качественных складских объектов. Для лучших объектов на рынке ставки капитализации по-прежнему могут быть на 40 – 50 бп ниже.

ДЕНЕЖНЫЙ РЫНОК

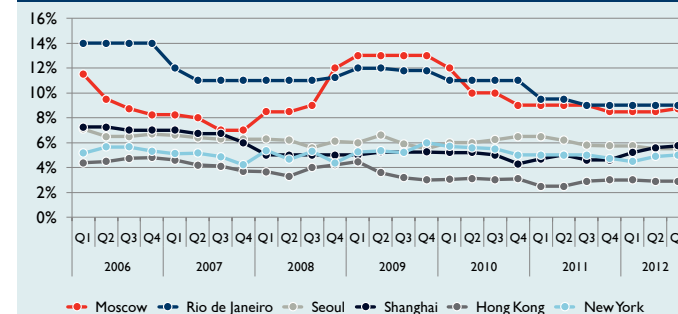
В четвертом квартале 2012 г. курс рубля к бивалютной корзине остался стабильным – потеря по отношению к третьему кварталу составила около 5 бп. Всего же за год рубль по отношению к бивалютной корзине усилился на 450 базисных пунктов, что соответствовало как официальным прогнозам, так и рыночным ожиданиям.

Ставка рефинансирования осталась на уровне 8,25% – таким образом, за год укрепление составило 25 бп.

На рынке заемного финансирования наибольшую активность проявляют российские банки – Сбербанк, ВТБ и Альфа-Банк, которые предоставляют финансирование главным образом для строительства новых проектов и для рефинансирования уже существующих. Конкуренция здесь невелика и эти игроки определяют правила игры: предпочтение главным образом отдается лучшим и уникальным проектам на рынке на различных стадиях реализации, объем кредитования – не более 70% от стоимости объекта, максимальный срок кредита 10 лет, ставки немного выросли в IV квартале и составляют 13% и выше для кредитов в рублях.

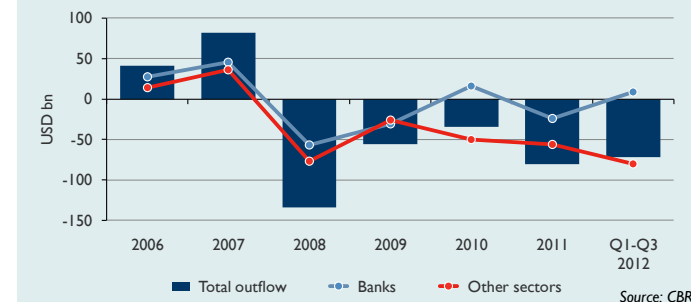
Иностранные банки также осуществляют заемное финансирование, однако объемы их присутствия на рынке пока можно оценить как довольно скромные.

OFFICE PRIME CAP RATES WORLDWIDE COMPARISON ОФИСНЫЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ МИРА



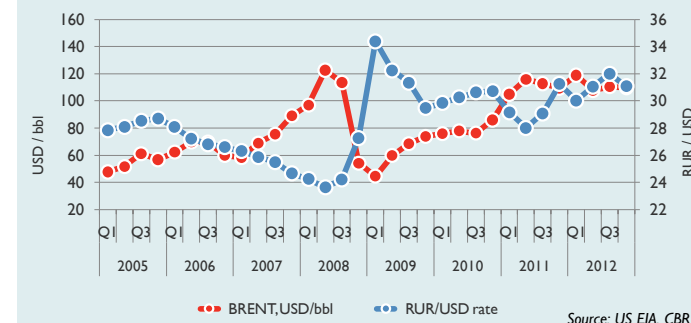
Source: Cushman & Wakefield

CAPITAL OUTFLOW ДВИЖЕНИЕ КАПИТАЛА



Source: CBR

BRENT PRICE AND RUBLE EXCHANGE RATE ЦЕНА НА НЕФТЬ BRENT И КУРС РУБЛЯ



Source: US EIA, CBR

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., 11	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.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.

