



JONES LANG
LASALLE[®]

Real value in a changing world

on.point



Bucharest City Report

Q1 2012

Raportul București

Trimestrul I 2012



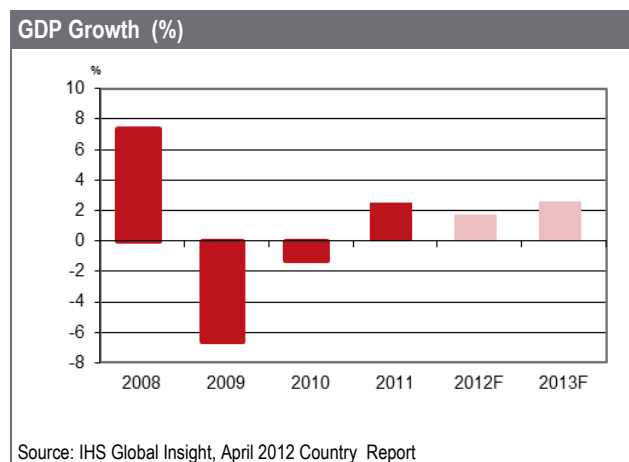
Economy/Investment

Economic Climate

An official estimate put full-year growth of GDP at 2.5% in 2011. Growth in 2012, however, is forecast to fall back to 1.7%, but growth is expected to accelerate to 2.6% in 2013 and to the 3.0–3.5% range thereafter, as the global economy picks up speed.

For 2012, the National Bank of Romania (NBR) has again set the target inflation band to 3.0%, plus or minus 1 percentage point for year-end. Despite the somewhat higher-than-expected increase in the headline inflation rate in the course of February, the core inflation measure provided reassurance to the National Bank of Romania that no increase in interest rates is necessary in the absence of anything other than seasonal factors. The seasonal trend was likely exaggerated in the first two months of 2012, given the abnormally cold weather that plagued the broader region.

Strong export performance was recorded during most of last year and helped to lead the way back to GDP growth in 2011. However, the somber outlook for Western Europe going into 2012 is likely to dampen export growth to some extent. Strong export performance had been turning the tide of business and consumer confidence.



Investment Climate

The total investment volume for Q1 2012 reached approximately €90 million signalling a solid start of the year for the local investment property market.

The emblematic transaction representing approximately 90% of Q1 2012's investment volume was the successful disposal of Timisoara's landmark office complex: City Business Centre. This

transaction represented an important milestone for the entire Romanian market as it was the first truly prime office complex located in a Romanian secondary city which was traded to an international investment fund. The deal's structure, which included a forward purchase component, and its volume, significant for a regional office project in the CEE, were notable and marked another step in the market's evolution. (*Jones Lang LaSalle exclusively represented the vendor in this transaction*).

Yields	Office	Shopping Centers	Industrial
Q1 2012	8%	8,25%	9,5-10%

The debt market is still severely restricted, with the local banking sector continuing to repair its balance sheets before mid-year's statutory Basel reporting requirements. We envisage an increased focus on asset management activity and addressing "difficult" or non-performing loan portfolios in an attempt to maximise the equity recovery process.

With a significant portion of outstanding loans set to re-gear towards the second half of 2012, new loans will be highly restrictive to proven, prime institutional stock in established locations. New development financing for all sectors will continue to be extremely scarce in the absence of significant, secured pre-leasing.

Considering the newly-enforced loan-to-value borrowing criteria and the increase in lending margins, we envisage that many investment funds, especially the opportunistic ones, will face the need of readjusting their return expectations and investment strategies in terms of new geographies and asset classes.

Prime real estate investment products continue to represent the sole target for the core institutional investors "flight to quality" in an attempt to hedge against medium- and long-term inflationary prospects.

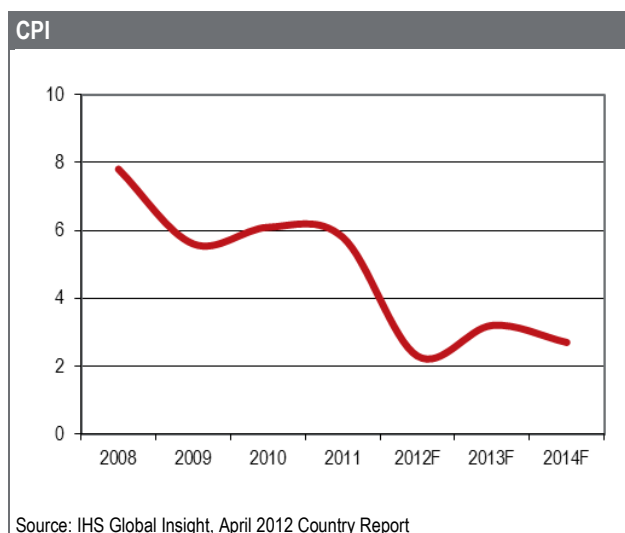
In the context of the announced Romanian GDP growth above the European Union average and the increase availability of prime stock, we foresee an improved attractiveness for the Romanian market for the remaining of the year, although the actual transaction activity will remain highly dependent on global macro economic factors and debt financing.

Economie/Investitii

Mediul economic

Estimări oficiale plasează creșterea economică pentru întreg anul 2011 la 2,5%. Evoluția PIB-ului în 2012 este estimată la doar 1,7%, în schimb o revenire accelerată este așteptată atât în 2013 (2,6%) cât și pe termen mediu, în linie cu revenirea economică globală (între 3,0-3,5%).

BNR a stabilit pentru anul 2012 o bandă a inflației de 3%, plus minus 1% până la sfârșitul anului. Cu toate că în luna februarie, evoluția a depășit valoarea prognozată, BNR nu consideră necesară modificarea dobânzii de referință în lipsa unor factori determinanți, alții decât cei sezonieri. Acești factori sezonieri au avut un efect important în primele 2 luni ale anului 2012, având în vedere vremea doșbit de rece care a afectat mai multe zone ale țării.



Exporturile au marcat cea mai mare parte a anului 2011 și au ajutat economia locală să atingă creșterea economică din 2011. Pentru anul 2012, scăderea cererii la export din partea partenerilor vest europeni va încetini ritmul de creștere al exporturilor. Rezultatele foarte bune înregistrate la export au influențat, în mod pozitiv, revenirea încrederii în mediul de afaceri și al consumului pe plan local.

Mediul de investiții

Volumul total de investiții în T1 2012 de aproximativ 90 milioane euro semnaleză o revenire a încrederii în piața locală de investiții.

Cea mai importantă tranzacție care a și atras 90% din volumul investițiilor din T1 2012, a fost vânzarea complexului City Business Centre din Timișoara. Tranzacția a reprezentat un pas semnificativ în

evoluția pieței de investiții din România fiind primul activ instituțional pe piața de birouri din afara Bucureștiului tranzacționat de un fond de investiții internațional. Volumul tranzacției, impresionant pentru un proiect dintr-un oraș regional din Europa Centrală și de Est și structura sa care a inclus o componentă de *forward purchase* (achiziție în fază de proiect) au fost notabile și constituie o nouă etapă în evoluția pieței imobiliare. (*Jones Lang LaSalle a fost reprezentantul exclusiv al vânzătorului în această tranzacție*).

Piața finanțării rămâne, în continuare, limitată iar băncile comerciale locale își reajustează situațiile bilanțiere înainte de raportarea financiară semestrială conform prevederilor Basel. Previzionăm că în încercarea de a maximiza recuperarea capitalurilor proprii investite, băncile se vor orienta în direcția gestionării activelor imobiliare deținute în proprietate sau a portofoliilor aflate în dificultate.

Odată cu numărul mare de împrumuturi ce vor ajunge în situația de refinanțare în a doua jumătate a anului 2012, procesul de creditare va viza numai activele imobiliare de tip *prime*. Finanțarea pentru dezvoltarea proiectelor noi va fi extrem de dificilă în absența securizării contractelor de pre-închiriere.

Având în vedere noile criterii de împrumut (LTV – valoarea împrumutului raportată la valoarea de piață) precum și marjele mari de finanțare, considerăm că multe fonduri de investiții, în special cele oportuniste, vor fi puse în situația de a-și reanaliza strategia de investiții și profit atât din punct de vedere al zonei geografice cât și a tipului de activ imobiliar.

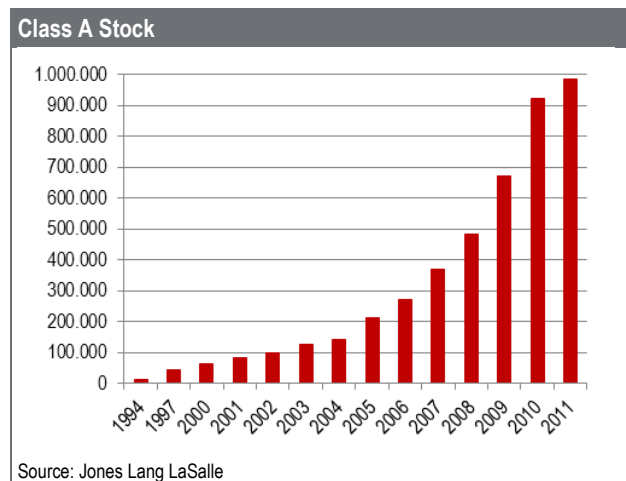
Proiectele imobiliare de tip *prime* vor atrage atenția investitorilor instituționali de tip core (cu așteptări de risc mic) aflați în identificarea celor mai sigure plasamente financiare din dorința de a minimiza pe termen mediu și lung efectele inflaționiste.

În contextul în care ritmul de creștere al economiei locale se va plasa peste media Uniunii Europene și al unui stoc în creștere de produse *prime* care urmează să vină pe piața în anul 2012, ne așteptăm ca piața locală să devină din ce în ce mai atractivă pentru investitorii instituționali, dar totuși finalizarea tranzacțiilor va fi influențată de evoluția factorilor macroeconomici globali și pieței finanțării.

Office Market

Supply

With only 2 buildings completed in Q1 2012, the modern office stock (Class A & B) is estimated at 1,881,000 m², a marginal increase of only 10,600 m². The newly completed buildings, BVO (2,400 m²) and DV 24 (8,200 m²) inaugurate a series of small- to medium-sized developments to be completed in the market in the next couple of years. Larger projects are also expected to be completed, but the lack of important, larger pre-leases continue to constrain this segment's growth for the moment.



Demand

Office take-up reached 49,700 m² in 48 leases. The leases were concluded in buildings located across 10 office submarkets. The Floreasca-BV corridor captured over 50% of Bucharest's office take-up, while Center North (including CBD) attracted 13%, West 9% and Center West 7%. In addition, there were also approximately 4,300 m² of lease renewals which brings the gross market activity in Q1 2012 to around 54,000 m².

It is important to note that 1 pre-lease contract represents 46% of the Q1 net take-up (Raiffeisen Bank's pre-lease in the RPHI Project). In addition, a number of expansions were recorded, mainly in CBD located office buildings

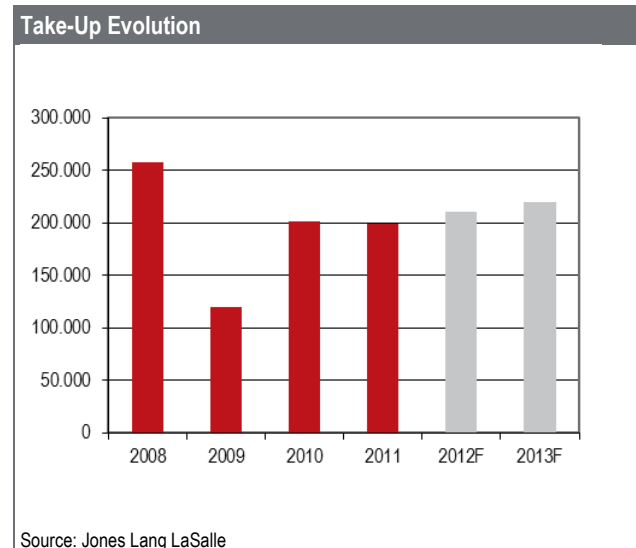
Rents

Prime headline rents are still quoted between 19 -19.5€/m²/month. No changes were reported for both prime rents and the incentive packages. Due to a shortage of modern supply in Bucharest's CBD, a marginal increase of the prime rent is not unlikely, although this is not expected before H2 2012.

The overall vacancy rate (for Class A & B) increased to 15.6%, mainly due to the availability of larger spaces in buildings previously reported as being fully occupied. In some cases, parts of the previously leased areas were returned to the landlords, instead of being sub-let by the occupier.

Market forecast

The 2012 supply pipeline has been downsized to 100,000-120,000 m² (37% is pre-let or owner occupied). In addition, 27% of the pipeline has uncertain delivery dates due to pending legal issues or lack of leasing activity. Therefore, we expect to witness a lower level of new office supply in 2012 compared with that of 2011. For 2013-2014 larger projects have been announced, but with the exception of Sky Tower, none of these projects have a firm delivery date. In the next couple of years, annual take-up will remain in the range of 200,000-220,000 m². Vacancy will start to decrease unless we see further surplus office space returned to the Landlords.

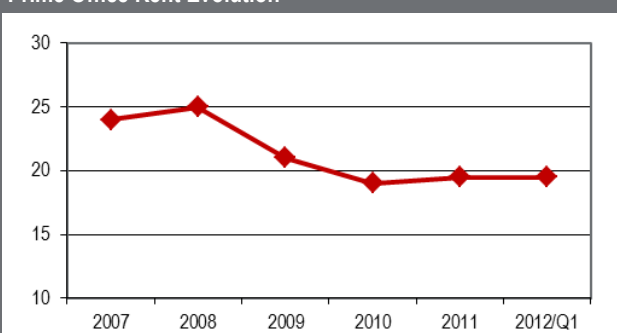


Piața spațiilor de birouri

Oferta

Cu numai două imobile finalizate în T1 2012, stocul modern de spații de birouri (clasa A&B) este estimat la 1.881.000m², o creștere ne semnificativă cu numai 10.600m² față de trimestrul anterior. Finalizarea celor 2 imobile, BVO (2.400m²) și DV24 (8.200m²) inaugurează de fapt o lungă serie de imobile de talie mica și mijlocie ce urmează a fi finalizate în următorii doi ani. De altfel, sunt așteptate a fi finalizate și clădiri cu suprafețe mari, dar lipsa unor importante contracte de pre-închiriere poate afecta momentan dezvoltarea acestui segment de piață.

Prime Office Rent Evolution



Source: Jones Lang LaSalle

Cererea

Preluarea de spații de birouri s-a situat în jurul valorii de 49.700m² în 48 de contracte de închiriere. Contracte s-au semnat în clădiri amplasate în 10 zone de afaceri. Coridorul Floreasca-BV a atras peste 50% din suprafața tranzacționată în acest trimestru, în timp ce zona de centru nord (inclusiv zona centrală de afaceri) a atras 13%, zona de vest 9% și centru vest 7%. În plus, 4.300m² au făcut subiectul contractelor de re-închiriere, astfel încât activitatea totală de închiriere a T1 se plasează în jurul valorii de 54.000m².

Este important de remarcat că numai 1 contract de pre-închiriere reprezintă 46% din suprafața tranzacționată în T1 (contractul de pre-închiriere al Raiffeisen Bank în proiectul RPHI). În plus, un număr important de contracte de extindere au fost semnate în T1, în majoritate, în clădiri amplasate în Piața Victoriei.

Chirii

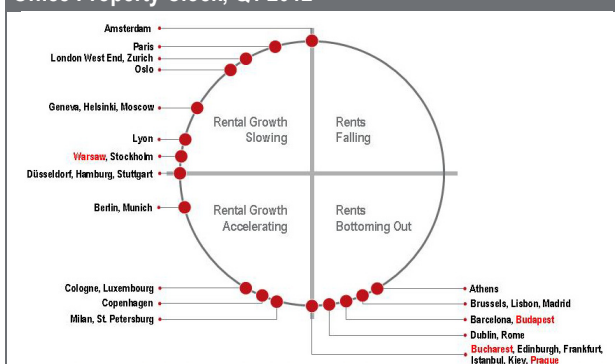
Chiriile contractuale *prime* pentru spații de birouri sunt cotate între 19-19.5 euro/m²/lună. Nu au fost raportate modificări ale chiriilor prime și ale stimulentele financiare. Ca urmare a ofertei limitate din zona centrală de afaceri a Bucureștiului, se poate preziona o ușoară creștere a chiriilor prime, dar nu mai devreme de a 2-a jumătate a anului în curs.

Rata medie de neocupare (clasa A&B) a înregistrat o ușoară creștere de până la 15,6%, datorită raportării unor suprafețe mari disponibile în clădiri declarate anterior ca fiind 100% închiriate. În aceste situații suprafețele au fost înapoiate proprietarilor, în detrimentul contractelor de sub-închiriere derulate de către actualii chiriași ai spațiilor de birouri.

Previzuni

Oferta anului 2012 a scăzut ușor la 100.000-120.000m² (37% este deja pre-contractată sau în proprie ocupare). În plus, 27% din oferta anului 2012 are dată incertă de finalizare, fie din cauza unor acțiuni legale fie din lipsa interesului din partea potențialilor chiriași. Ca urmare, este posibil ca oferta anului 2012 să se situeze sub cea finalizată în 2011. Pentru orizontul 2013-2014 au fost anunțate proiecte de anvergură, dar cu excepția proiectului Sky Tower, pentru niciun alt proiect nu există o dată concretă de finalizare. În următorii 2 ani, estimăm că preluarea de spații de birouri se va încadra tot în intervalul 200.000-220.000m². Rata de neocupare se va amplasa pe un curs descendent, mai puțin în cazul în care vom observa spații deja contractate înapoiate spre închiriere proprietarilor de imobile.

Office Property Clock, Q1 2012

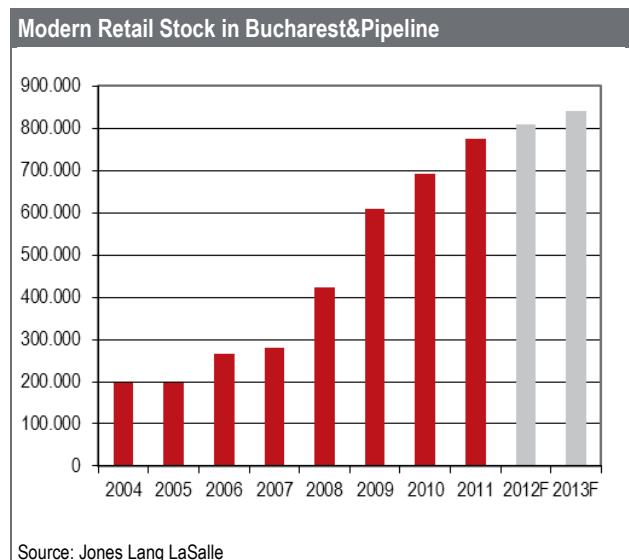


Source: Jones Lang LaSalle

Retail Market

Supply

The total shopping center stock in Romania stands at 2.3 million m², with 1 completion recorded in this quarter – a small retail park of approximately 5,300m² developed by NEPI in Brasov. Bucharest is by far the largest retail market in the country, with a modern retail stock of 775,000m². For 2012 we estimate that between 5 and 7 projects might be completed at the country level, totalling around 180,000m². The most representative and the largest retail scheme to come to market this year is Palas Iasi for which the opening is expected at the end of May. In Bucharest we expect only 2 hypermarkets with attached galleries to be delivered totalling around 32,000m² GLA.



Demand

Demand is slowly picking up as official statistics show that retail sales have started to increase during the last months.

Food retailers continue to be very active on all fronts: securing lands for built-to-suit schemes, securing units in planned projects, adapting formats in order to fit in existing modern retail schemes or in street units. Auchan and Cora (among hypermarkets), Mega Image and Carrefour Express (among supermarkets) and Lidl (among discounters) are aggressively expanding their networks in Bucharest and in top regional cities.

Fashion retailers are the next in line assessing expansion opportunities. Because of the limited pipeline, they are currently focusing on existing schemes that succeeded over the past couple of years to improve their tenants' mix and to increase the footfall.

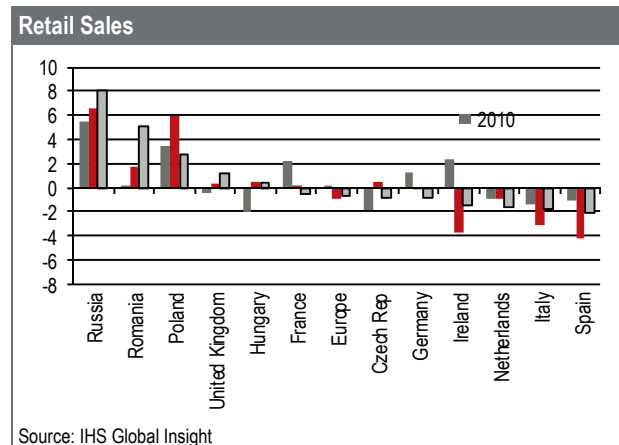
In Q1 2012, several new retailers opened their first stores in Bucharest. Burberry opened a flagship store in downtown Bucharest, while Subway opened their first unit in Bucharest's CBD. Both brands came via franchise, the current and dominant model for companies interested in entering the Romanian retail market.

Rents

Prime shopping center rents are quoted between €60-70/m²/month as rental levels continue to be stable. Prime high street units are in the same range, but a softening in the next 6-12 months would not be surprising considering the availability of numerous units along main retail streets.

Market Development Forecast

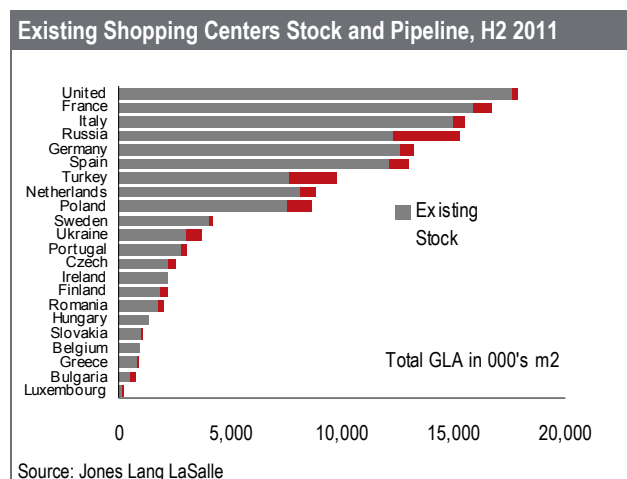
While 2012's pipeline is estimated at 180,000m², the announced pipeline for 2013 rises to 250,000m². However, as few projects are currently under construction or with a significant level of pre-leasing, we believe this figure should be reduced by at least 30-40%. There will continue to be a significant gap between prime retail schemes, which will benefit from the relatively limited supply, and the secondary retail schemes, which will continue to struggle attracting or retaining quality retailers and active shoppers. Demand will be mainly driven by international brands, especially by those with a direct presence, looking to get a strong position in the main cities.



Piața spațiilor comerciale

Oferta

La nivel național stocul modern de spații comerciale este estimat la 2,3 milioane m² cu numai 1 singură inaugurare semnalată în T1 2012 – un retail parc de dimensiuni mici, 5.300m², dezvoltat de NEPI la Brașov. Bucureștiul este cea mai mare piață de retail din România, cu un stoc modern de spații comerciale estimat la 775.000m². Pentru anul 2012, la nivel național, vor fi finalizate între 5 și 7 proiecte, însumând 180.000m². Cel mai important și reprezentativ proiect al anului în curs îl reprezintă Palas din Iași a cărui inaugurare este programată pentru sfârșitul lunii mai. În București, ne așteptăm la deschiderea a doar 2 hypermarket-uri împreună cu galeriile comerciale atașate acestora, cu o suprafață închiriabilă de aproximativ 32.000m².



Cererea

Cererea de spații comerciale arată semne de revenire în linie și cu statisticile locale care, în ultimele luni, au evidențiat creșteri ale volumului cifrei de afaceri din comerțul cu amănuntul. Retailerii din domeniul alimentar sunt activi pe toate fronturile: achiziționează terenuri pentru dezvoltări ulterioare, contractează unități în proiectele noi, își adaptează formatele astfel încât să-și poată deschide unități stradale sau în centrele comerciale deja existente. Auchan și Cora (dintre hypermarket-uri), Mega Image și Carrefour Express (dintre supermarketuri) și Lidl (dintre discounteri) își extind agresiv rețelele atât în București cât și în cele mai importante orașe regionale.

Retailerii de confecții constituie următorul grup de chiriași care evaluează noile oportunități de piață. Din cauza numărului mic de proiecte aflate în construcție, aceștia se concentrează pe acele centre comerciale, care în

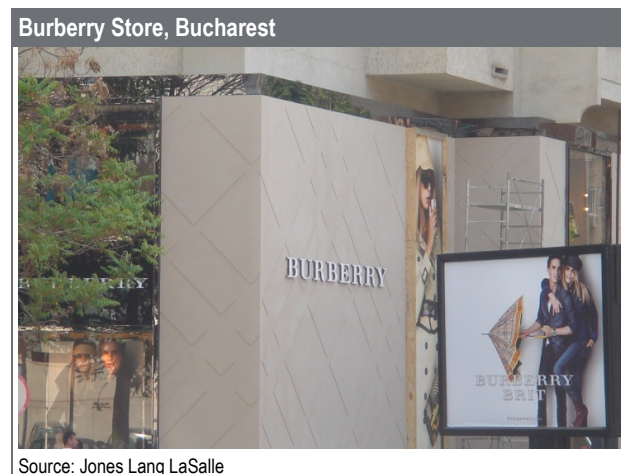
ultimii doi ani, au reușit să-și îmbunătățească atât mixul de chiriași cât și traficul de vizitatori. În T1 2012 pe piața bucureșteană au fost deschise magazine noi. Burberry și-a deschis primul magazin în centrul Bucureștiului, în timp ce Subway și-a deschis prima unitate în Piața Victoriei. Ambii retaileri au intrat în România prin franchiză, un model care este preluat de mai multe branduri interesate de piața locală.

Chirii

Chiriile *prime* ale centrelor comerciale sunt cuprinse între 60-70euro/m²/lună, cu un trend de stabilizare la acest nivel. Chiriile *prime* ale unităților stradale sunt la același nivel cu cel al centrelor comerciale, în schimb, pentru următoarele 6-12 luni nu ar fi deloc surprinzător să asistăm la o ușoară scădere, având în vedere numărul mare de unități stradale disponibile în prezent.

Previțiuni

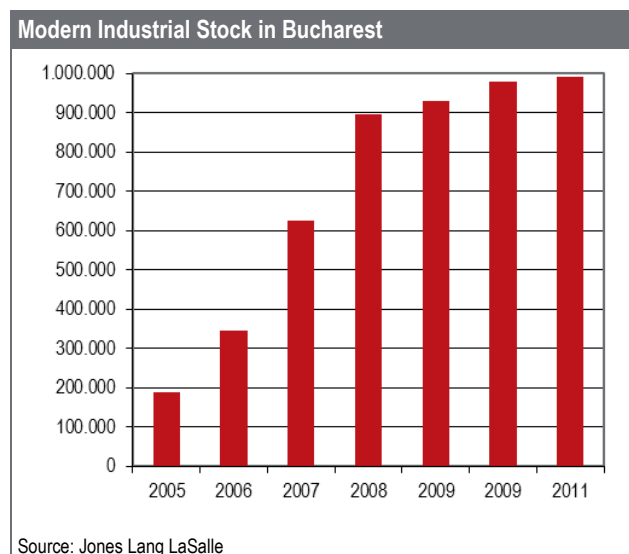
În timp ce oferta anului 2012 este estimată la 180.000m², proiectele anunțate pentru anul 2013 însumează 250.000m². Având în vedere că puține proiecte programate pentru 2013 se află în prezent în construcție sau și-au asigurat un nivel confortabil de pre-închiriere, suntem de părere că oferta anului 2013 trebuie redusă cu cel puțin 30-40%. În continuare, va fi un decalaj important între proiectele performante și restul proiectelor comerciale, în condițiile în care prima categorie va dispune de puține spații disponibile, iar cea de-a 2-a va lupta pentru menținerea gradului de ocupare cu chiriași performanți precum și al cumpărătorilor deja fidelizați. Cererea va fi, în principal, generată de retailerii internaționali, cei cu prezență directă pe piață, și care vor fi interesați să-și asigure cota de piață în principalele orașe ale țării.



Industrial market

Supply

There have been no major changes to Bucharest's modern industrial stock. Due to an opaque industrial market, it is difficult to confidently quantify a precise figure. However, we estimate the current total figure to be approximately 1 million m². Speculative development activity is still subdued, with the majority of new industrial projects developed on a built-to-suit basis. However, representative deliveries were recorded in Ploiesti West Park, consisting of 1 cold storage unit of 6,000 m² and 1 unit of 8,000 m² targeting small and medium enterprises.



Demand

With a surprisingly healthy industrial demand and take-up recorded in 2011, it is reasonable to assume that 2012 will not perform at the same level. Demand still exist for Bucharest and major regional cities such as Ploiesti, Timisoara, Pitesti, Cluj and Brasov. While the competitive advantage of Bucharest is represented by the availability of modern supply, the regional cities from the western boarder still enjoy very competitive labour costs and easy access to the developed infrastructure of neighboring countries. In the recent past, regional cities located at the western boarder have established themselves as key production hubs for the automotive and electronic industries.

As a market trend, occupiers will focus on Bucharest for logistics operations (to supply the retailers in the capital city) and those

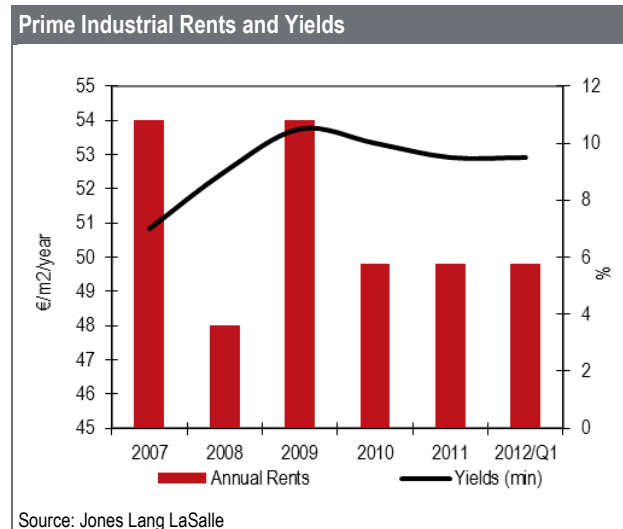
regional cities where logistics parks already have their first phases completed and occupied. In the case of production companies and their 3PLs, they will continue to select locations near industrialized cities with better infrastructure, lower labour costs and in the proximity of their major clients (i.e. Ploiesti for the oil industry, western Romania & Pitesti, Craiova for automotive and electronics, Cluj for telecoms and IT).

Rents

Rents for prime industrial facilities remained unchanged, ranging between €3.7 and 4.15 m²/month. Prime industrial rents in top regional cities are quoted between €3.5 to 4.0 m²/month. In addition to the base rent, service charges (normally amounting to between 15 and 20% of rent) and the cost for additional handling services are normally charged back to the occupier.

Market forecast

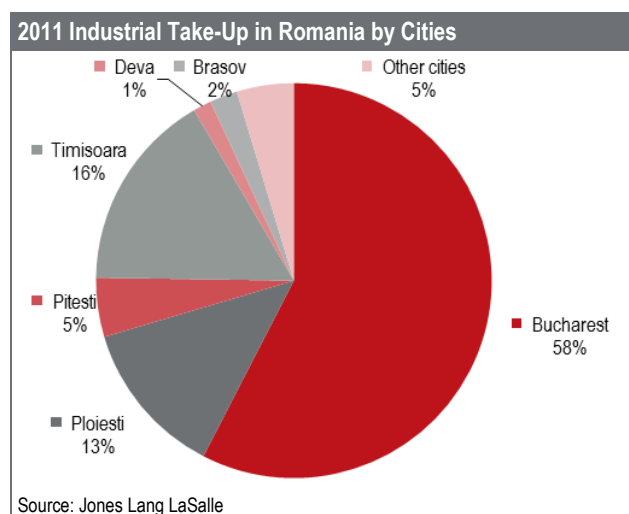
In general, established industrial developers have secured and own larger plot of lands, often with utilities on site and have the ability to develop built-to-suit production/manufacturing facilities within a 6-9 month timeframe. Therefore, the restricted speculative pipeline should not be directly interpreted as reduced demand/take-up. On the other hand, in the case of larger occupiers, we expect to see network optimisation, consolidation as well as lease renewals at discounted financial terms.



Piața spațiilor industriale

Oferta

Stocul modern de spații industriale nu a înregistrat modificări notabile. Datorită unei piețe industriale puțin transparente este destul de dificil să furnizăm cifre exacte. În continuare, în București estimăm stocul modern de spații industriale ca fiind în jur de 1 milion m². Activitatea speculativă de construcție este redusă, cu majoritatea noilor proiecte industriale dezvoltate la cerere. Totuși la nivel național, în cadrul proiectului Ploiești West Park au fost finalizate 2 unități, una frigorifică de 6.000m² și o altă unitate de 8.000m² pretabilă întreprinderilor mici și mijlocii.



Cererea

Cu o cerere crescută de spații industriale înregistrată în anul 2011, este de preferat să presupunem că în anul 2012 nu vom asista la volum similar de tranzacții. Cu toate acestea, există cerere activă de spații industriale atât pentru București cât și pentru principalele orașe regionale precum Ploiești, Timișoara, Pitești, Cluj și Brasov. În timp ce avantajul competitiv al Bucureștiului îl constituie oferta modernă de spații industriale, orașele regionale amplasate la granița de vest a țării oferă forță de muncă atractivă și acces ușor la infrastructura țărilor învecinate. Recent, orașele regionale de la granița de vest, cu predilecție, au atras investiții din domeniul auto sau al industriei electronice.

S-a observat, că în general, chiriașii preferă Bucureștiul pentru desfășurarea operațiunilor logistice (furnizori ai rețelelor comerciale din capitală) precum și acele orașe regionale unde parcurile

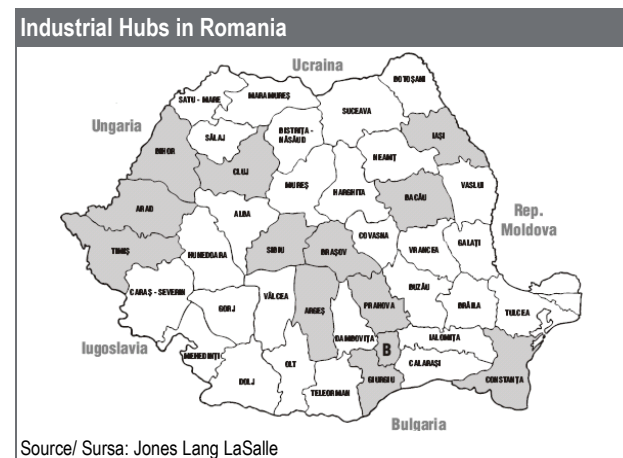
logistice au deja o primă fază finalizată și închiriată. În cazul companiilor de producție și al partenerilor 3PL, aceștia vor selecta acele parcuri industriale amplasate lângă orașele industrializate, cu o infrastructură mai bună, forță de muncă ieftină dar și în apropierea clienților cărora le oferă serviciile (de ex Ploiești pentru companiile active în sectorul petrolier, zona de vest a României și Pitești pentru industria auto și electronică, Cluj pentru industria IT&C).

Chirii

Chiriile spațiilor industriale *prime* au rămas neschimbate, acestea situându-se între 3.7-4.15 euro/m²/lună. Chiriile spațiilor industriale prime din principalele orașe regionale sunt cuprinse între 3.5-4.0 euro/m²/lună. La chiria de bază se adaugă serviciile de întreținere (în jur de 15-20% din valoarea chiriei de baza) precum și costul serviciilor de manipulare din spațiile de depozitare.

Previzuni

În general, dezvoltatorii de spații industriale cu experiență pe piața locală, dețin deja în proprietate suprafețe generoase de teren, în cele mai multe cazuri deservite de utilități și au capacitatea să dezvolte la cerere, într-un interval de 6-9 luni, importante unități de producție și/sau industriale. Ca urmare, chiar dacă sunt puține proiecte în derulare, acest lucru nu trebuie interpretat că și cererea sau preluarea de spații industriale este scăzută. Pe de altă parte, în cazul chiriașilor care dețin în chirie suprafețe mari de spații logistice, ne așteptăm la optimizarea rețelelor, consolidarea operațiunilor precum și renegocierea termenilor financiari la reînnoirea contractelor de închiriere.

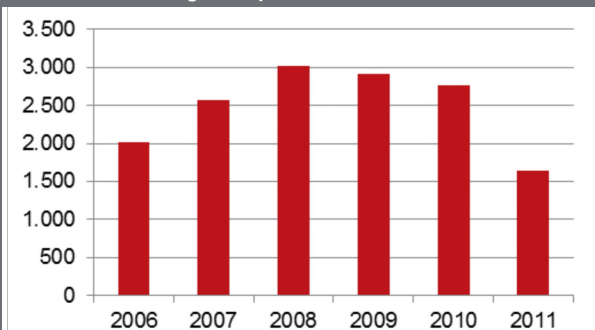


Residential market

Supply

Last year Bucharest recorded a significant decline in dwelling completions. Around 1,600 dwellings were completed within the city limits which means a decline of 41% compared with 2010. At the same time, it is the worst result in eight years. In fact, housing construction of Bucharest's CEE peers also lost pace as a result of the crisis period. However, the number of completed dwellings in similarly populated Warsaw still reached around 9,700 in 2011 and even crisis-ridden Budapest produced twice as much as Bucharest. It is surprising that a city with such a huge shortage of housing and gap of quality housing products has not been able to significantly surpass a level of 3,000 dwelling completions a year, in its post-socialist era. On the other hand, there was no lack of declarations by developers to construct thousands of units in countless projects in the market's heydeys, yet many of those turned out to be only virtual and/or financially not feasible to materialize in reality.

Number of dwellings completions in Bucharest



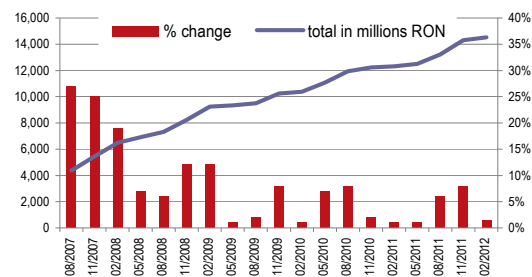
Source: INS

Demand

Demand for housing remained weak throughout 2011 and at the beginning of 2012. Residential mortgage growth statistics showed a slight increase in crediting for dwelling purchases in Bucharest in the second half of 2011, while the last three months have been less dynamic. Interest rates are still high and banks' lending policies have remained conservative, both hampering growth in demand for housing. In addition, prices are still too high for many households to participate on the primary market. However, the major problem lies in psychological factors. The residential development market in Bucharest and its suburbs witnessed an incredible number of developers' announcements related to new housing estates. However, until today, not only have few of these projects have been

built but, worse, many projects and developers vanished, including bankruptcies and insolvencies. There is a common lack of trust for the development market, which especially hinders pre-sales during the construction period on which many developers rely on.

Residential mortgage growth in Bucharest



Source: REAS based on National Bank of Romania

Pricing

In Q1 2012, the average price on the primary market of Bucharest experienced a decrease of 4% quarter on quarter. While the year 2011 was characterized by slight ups and downs of the market average, it can be expected that the price development in 2012 will see a more pronounced correction. Projects that were launched for sale to the market with post-crisis designs have certainly been better adjusted to current demand, also in terms of pricing and, principally, in the total price dimension. However, there are still many projects in the offering that have been supplied to the market during the boom years and in the early crisis days that still need to adjust their price expectations to reality.

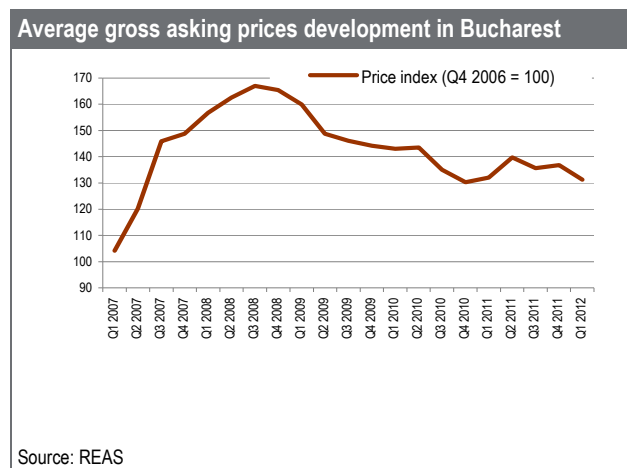
Forecast

The outlook for Bucharest's primary residential market still shows limited growth perspectives in 2012. In a moderately optimistic scenario, one can expect stable sales, while only few developers will be active in supplying new projects to the market. Prices are likely to experience further correction. However, it might time for a more noticeable market consolidation. Market players will need to put effort in to building trust and strengthening their image. Developers with a strong financial position that plan a long-term market presence, might use the time to invest in a proper land portfolio for future investments.

Piața spațiilor rezidențiale

Oferta

Anul trecut Bucureștiul a înregistrat o scădere semnificativă în ceea ce privește numărul unităților rezidențiale finalizate. În jur de 1.600 de unități locative au fost finalizate în municipiul București, o scădere cu 41% față de anul 2010. În același timp reprezintă cel mai mic număr de unități locative finalizate în ultimii 8 ani. De fapt rezultate slabe au fost raportate și în alte capitale din zona CEE. Cu toate acestea, numărul unităților locative finalizate în Varșovia, oraș cu o populație similară cu a Bucureștiului a atins 9.700 unități în 2011, iar în Budapesta, oraș atât de mult atins de criza economică, au fost finalizate de două ori mai multe unități locative comparativ cu Bucureștiul. Este surprinzător ca un oraș cu o cerere atât de mare de unități locative și cu un decalaj atât de mare între unitățile noi și cele vechi, nu a reușit în era post-comunistă să depășească, în medie, nivelul de 3.000 unități finalizate anual. Pe de altă parte, nu au lipsit declarațiile dezvoltatorilor rezidențiali de a construi mii de unități în proiecte nenumărate în anii de boom imobiliar, dar multe dintre acestea au rămas în fază de proiect și/sau dovedit a nu fi economic fezabile.



Cererea

Cererea pentru unități locative noi a fost slabă atât în anul 2011 cât și la începutul anului 2012. Evoluția creditului imobiliar ipotecar a crescut ușor în S2 2011, în timp ce în ultimele 3 luni s-a observat o dinamică mai slabă. Dobânzile bancare sunt mari iar politicile bancare de împrumut au rămas conservative, ambele afectând evoluția cererii pentru unități rezidențiale. În plus, prețurile pentru unitățile locative noi sunt în continuare mari pentru majoritatea familiilor. Cu toate acestea, problema cea mare este de natura psihologica. Pe piața rezidențială din București și zona metropolitană a fost anunțat un număr incredibil de

mare de proiecte rezidențiale. Însă, până în prezent, numai câteva au fost finalizate, sau chiar mai grav multe proiecte au dispărut, au intrat în insolvență sau au falimentat. Piața locală este marcată de neîncredere, care afectează activitatea de comercializare în fază de construcție a proiectelor rezidențiale, și pe care, de fapt, se bazează finanțarea ulterioară a proiectelor în cauză.

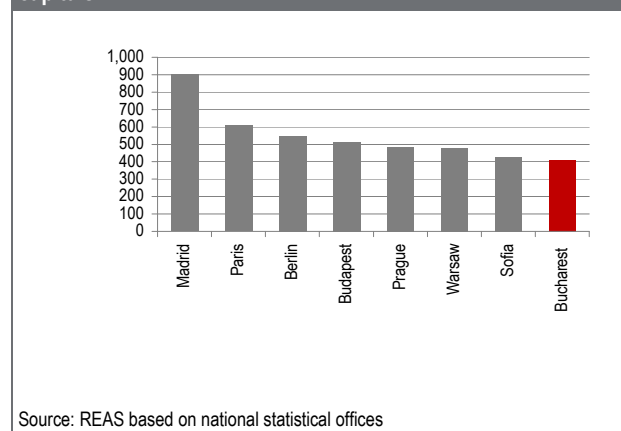
Preturi

În T1 2012 prețurile au scăzut în medie cu 4%. În timp ce anul 2011 a fost caracterizat de ușoară creștere a prețurilor medii de vânzare, este de așteptat ca în 2012 să observăm o corecție mai drastică a prețurilor. Proiectele noi, demarate după criza economică, au fost adaptate la piața locală atât ca design cât și ca prețuri totale de vânzare. Proiectele demarate în perioada de boom imobiliar sunt încă disponibile spre comercializare, dar se așteaptă o corecție a prețurilor de vânzare la realitatea zilelor noastre.

Previzuni

Pentru 2012 este previzionată o ușoară creștere a pieței rezidențiale. Într-un optimism moderat, unii se pot aștepta la vânzări stabile, si numai câțiva dezvoltatori sunt așteptați să anunțe noi proiecte. Cel mai probabil prețurile vor suferi alte corecții. E nevoie ca marii jucători să depună eforturi în a recâștiga încrederea potențialilor cumpărători și să-și consolideze numele pe piață. Dezvoltatorii cu disponibilități financiare și care au în vedere planuri pe termen lung pe piața locală, pot folosi acest interval de timp pentru a investi într-un portofoliu de terenuri, pe care să-l dezvolte în viitor.

Dwelling stock per 1,000 inhabitants: Bucharest vs European capitals



Market Practice

Office market

- Lease length: 3-5 years
- Payment terms: Rents denominated in Euro but paid in RON.
- Frequency: Monthly or quarterly in advance
- Deposit: 3 months
- Indexation: Annually, in general Euro CPI
- Rent reviews: Optional, not yet a practice
- Landlords' Fit-out contribution: increased to 30-50€/m², especially in a tenant market
- Agency fees: equivalents with 1-2 months of the first year office rent (excluding incentives).

Retail market (shopping centers)

- Lease length: 5 years, 10-15 years for the larger anchors
- Rent: fixed and/or turnover rent
- Payment terms: Rents denominated in Euro but paid in RON.
- Frequency: Monthly or quarterly in advance
- Deposit: 3 months
- Indexation: Annually, in general Euro CPI/MUICP
- Rent reviews: rare
- Landlords' Fit-out contribution: available only for larger anchor tenants
- Agency fees: 12-15% from the yearly rent, excluding any incentives offered by landlord to tenants.

Industrial market

- Lease length: 3-5 years for logistics; 5-7 years for production facilities
- Rents: industrial area plus additional handling services
- Payment terms: Rents denominated in Euro but paid in RON.
- Frequency: Monthly in advance
- Deposit: 3 months for logistics; 6 months for production facilities
- Indexation: Annually, in general Euro CPI
- Rent reviews: rare
- Fit-out: on tenant's cost
- Agency fees: 12-15% from the annually rent

Piața spațiilor de birouri

- Perioadă de închiriere: 3-5 ani.
- Metode de plată: chirile exprimate în Euro, dar plătite în moneda locală, RON.
- Frecvența de plată: în avans, lunar sau trimestrial.
- Depozit: echivalentul a 3 luni de chirie.
- Indexare: anuală, în general cu inflația monedei Europene.
- Renegocierea chiriei: opțional, nu este încă o procedură comună.
- Contribuția proprietarului pentru amenajarea spațiului: a crescut la 30-50 €/m², în special într-o piață a chiriașilor.
- Comisionul de agenție: echivalentul a 1-2 luni de chirie din primul an de închiriere (nu sunt considerate facilitățile financiare, lunile libere de chirie).

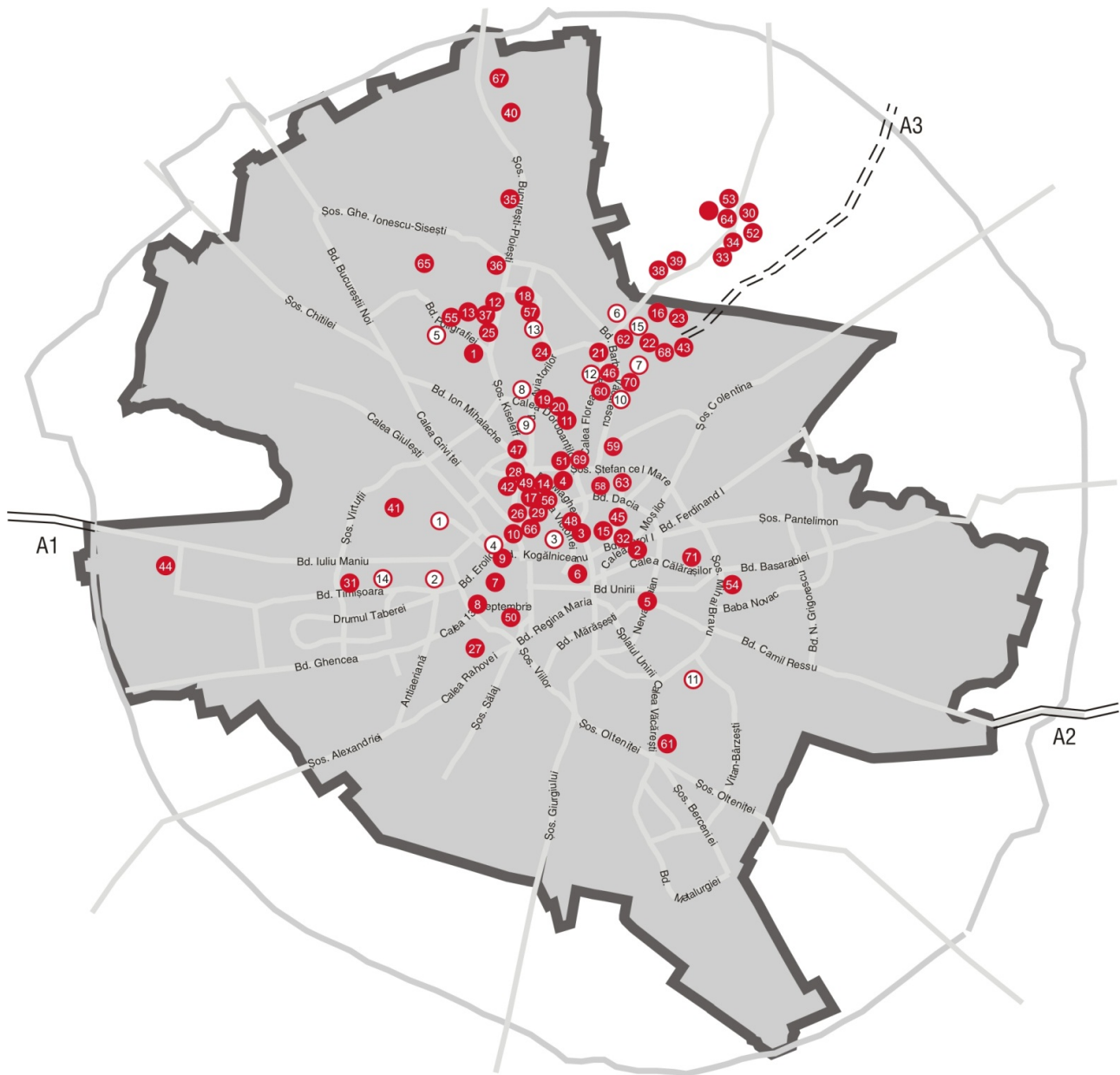
Piața spațiilor comerciale

- Perioadă de închiriere: 5 ani, 10-15 ani pentru chiriașii tip ancoră.
- Chiria: fixă și/sau chirie în funcție de cifra de afaceri
- Metode de plată: chirile exprimate în Euro dar plătite în moneda locală, RON.
- Frecvența de plată: în avans, lunar sau trimestrial.
- Depozit: echivalentul a 3 luni de chirie.
- Indexare: anuală, în general cu inflația monedei Europene sau inflația din zona monetară a Uniunii Europene.
- Renegocierea chiriei: rar.
- Contribuția proprietarului pentru amenajarea spațiului: acordate doar chiriașilor care ocupă spații mari
- Comisionul de agenție: 12-15% din chiria anuală (nu sunt considerate facilitățile financiare, lunile libere de chirie).

Piața spațiilor logistice

- Perioadă de închiriere: 3-5 ani pentru spații logistice; 5-7 ani pentru spații de producție
- Chiria: pentru spațiile industriale plus serviciile de manevră
- Metode de plată: chirile exprimate în Euro dar plătite în moneda locală, RON.
- Frecvența de plată: în avans, lunar.
- Depozit: echivalentul a 3 luni de chirie pentru spații logistice; 6 luni pentru spații de producție.
- Indexare: anuală, în general cu inflația monedei Europene.
- Renegocierea chiriei: rar.
- Contribuții pentru amenajarea spațiului: pe costul chiriașilor.
- Comisionul de agenție: 12-15% din chiria anuală.

Map: Office Buildings



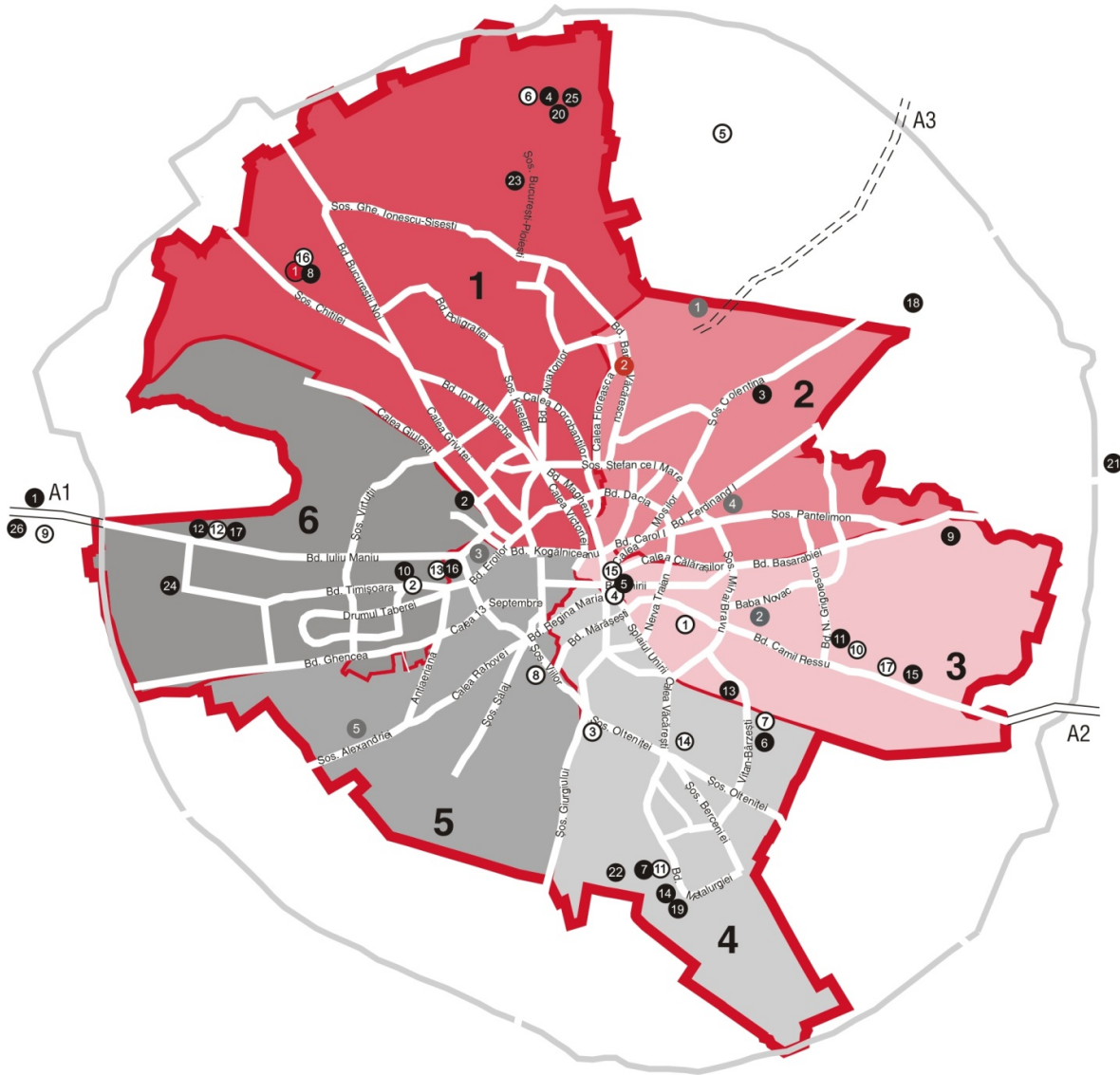
● Existing Office Buildings

○ Under Construction / Planned

Listed by delivery

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. World Trade Center 2. IBC 3. UIC I 4. Uzinexport 5. City Business Center 6. Bucharest Financial Plaza 7. Forum Business Center I-III 8. The Grand Offices 9. Opera Center I-II 10. Union Tower 11. Neocity Tower I-II 12. Baneasa Center 13. Grivco Tower 14. Europe House 15. Palazzo Center 16. Iride Business Park 17. Cascade Center 18. Daniel Danielopolu Office Building 19. CDG Piazza 20. 239 Dorobanti 21. Oracle Tower 22. Novo Park A-F 23. Conect Business Park I-II-III | <ul style="list-style-type: none"> 24. Colonial Center 25. Bucharest Business Park 26. Bucharest Corporate Center 27. Tati Center 28. America House 29. Buzesti Office Building/AG 30. Construdava I 31. Anchor Plaza 32. Millenium Business Center 33. North Gate 34. North Center 35. Victoria Park I-II 36. Baneasa Airport Tower 37. Spark 38. Nord City Tower 39. Twin Towers I-II 40. Baneasa B & TP 41. River Place I-II 42. Premium Plaza 43. Upground Corporate I-II 44. West Gate 45. Maria Rosetti Center 46. Floreasca 169A | <ul style="list-style-type: none"> 47. Bucharest Tower Center 48. Excelsior Center 49. PremiumPoint 50. Izvor Center 51. Metropolis Center 52. Global City 53. Cubic Center 54. Olympia Tower 55. City Gate Ph I-II 56. Victoria Center 57. Art Business Center 5 58. HQ Victoriei 59. Cascade EuroTower 60. Lakeview 61. Sun Offices 62. Nusco Tower 63. Polona 68 64. Swan Office & Technology Park 65. Petrom City 66. Frumoasa Center 67. Platinum Convention Center 68. Novo Park G 69. Crystal Tower 70. BVO Offices 71. DV 24 Office Building | <ul style="list-style-type: none"> 1. Orhideea Center 2. AFI Offices 3. Cathedral Plaza 4. Dambovitza Center 5. Ana Tower 6. Floreasca Park 7. Nusco Tower II 8. Monolit Offices 9. Aviatorilor 47 10. Cefin/BV Project 11. Soravia Office Center 12. Sky Tower 13. Art Business Center 4 14. Metropol/Anchor 15. Hermes Business Campus |
|--|--|---|---|

Map: Retail Developments



Existing Shopping Centers

1. Bucuresti Mall
2. Plaza Romania
3. City Mall
4. Unirea Shopping Center
5. Jollie Ville
6. Baneasa Shopping City
7. Vitanis Retail Park
8. Liberty Center
9. Fashion House
10. Iris Shopping City
11. Grand Arena
12. Militari Shopping Center
13. AFI Cotroceni Park
14. Sun Plaza
15. Cocor Luxury Store
16. Colosseum Retail Park (ph.I)
17. Centrul Comercial Bucuresti Est

Under Construction

1. Colosseum Retail Park (ph.II)
2. Promenada Mall

Planned Shopping Centers

1. Galleria
2. ParkLake Plaza
3. Dambovit Center
4. Mega Mall
5. Cora Alexandriei

Existing Retail Boxes

1. Carrefour Militari
2. Carrefour Orhideea
3. Carrefour Colentina
4. Carrefour Feeria
5. Carrefour Unirea
6. Carrefour Vitanis
7. Carrefour Berceni
8. Carrefour Chitila
9. Cora Granitul
10. Cora Lujerului
11. Auchan Titan
12. Auchan Militari
13. Real Vitan
14. Real Berceni
15. Real Pallady
16. Real Cotroceni
17. Metro Militari
18. Metro Voluntari
19. Metro Berceni
20. Metro Baneasa
21. Selgros Pantelimon
22. Selgros Berceni
23. Selgros Baneasa
24. Selgros Militari
25. IKEA
26. Kika



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Contacts

Troy Javaher

Managing Director
Jones Lang LaSalle
Romania

+40 21 302 3400

troy.javaher@eu.jll.com

www.joneslanglasalle-romania.com

Levis Vlad

Head of Research and Marketing
Jones Lang LaSalle
Romania

+40 21 302 3400

levis.vlad@eu.jll.com

www.joneslanglasalle-romania.com

Paweł Sztejter

Partner, Head of Advisory
REAS Residential Advisors
Poland

+48 22 380 2105

pawel.sztejter@reas.pl

www.reas.pl

Bucharest City Report – Q1 2012

OnPoint reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

www.joneslanglasalle.com

reas

The residential section of the Report was prepared by REAS - expert and consultant on residential projects based in Poland. In January 2007 Jones Lang LaSalle and REAS have signed a cooperation agreement and offer integrated services in regards to commercial and residential sectors.

www.reas.pl