



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

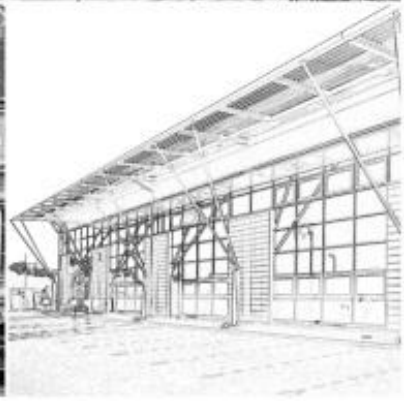
on.point

Bucharest City Report

Q3/ 2012

Raportul București

Trimestrul al 3-lea 2012



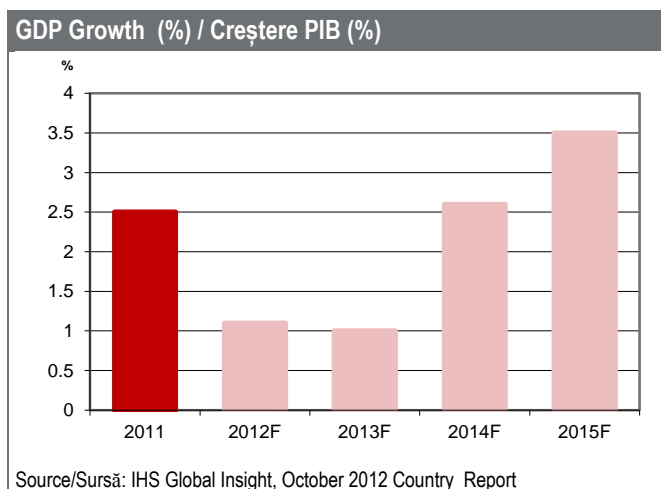
Economy/Investment

Economic Climate

A modest recovery of household consumption appears to have brought the Romanian economy back to expansion in the second quarter, but challenges remain in the following 18 months given a poor outlook for key export markets and a continued need for domestic austerity. GDP grew by 0.5% q/q in the second quarter of 2012, compared with modest declines q/q recorded in the two preceding quarters. Growth for 2012 is expected to fall back to the neighbourhood of 1.3% with a further, modest deceleration to 1.0% in 2013, due to the recession in Western Europe and turmoil in capital markets. Growth is, however, expected to accelerate to 2.7% in 2014 and to 3.5% in 2015.

While in the past, incoming foreign direct investment (FDI) has played an important role in financing the current-account deficit, FDI to date in 2012 has come in slightly lower than a year earlier at EUR 907 million, compared with EUR 963 million in the first seven months of 2011 and has covered just 37.2% of the current-account deficit. (IHS Country Report, October 2012)

2012 was a tumultuous year for Romanian politics. The year's end will not be so different due to Parliamentary elections announced for early December. It is still difficult to predict a winning coalition and whether it will be right or left wing.



Investment Climate

Real estate investment activity in Q3 2012 included the acquisition of Tower Center International by two private investors, Dragoș Bîlteanu and Ioannis Papalekas. Two smaller volume office transactions involving Headquarter Victoria and Litexco Știrbey Center were also transacted. On the retail market, there was the acquisition of Auchan Pitești by Auchan.

Transactional activity remained limited, mainly due to the constrained pool of active investors. Selectivity is still warranted at this stage of the macroeconomic cycle and we see compelling investments in the core segment of the market that could provide investors with attractive risk-adjusted return profile in comparison to that of other CEE capitals.

Yields/ Randamente	Office/ Birouri	Shopping Centers/ Centre Comerciale	Industrial/ Industrial
Q3/T3 2012	8.00%	8.25%	9.50-10.00%

Source/Sursă: Jones Lang LaSalle

Looking forward, we expect to see new buyers investigating the market and/or a revival of the interest of several funds that have previously transacted in Romania. These buyers are cautious regarding the possibility of investing in "non-traditional" CEE markets, such as Romania, where macroeconomic concerns still remain; however, as they steadily become more advanced in their country due diligence, we expect them to regain the comfort level necessary to invest.

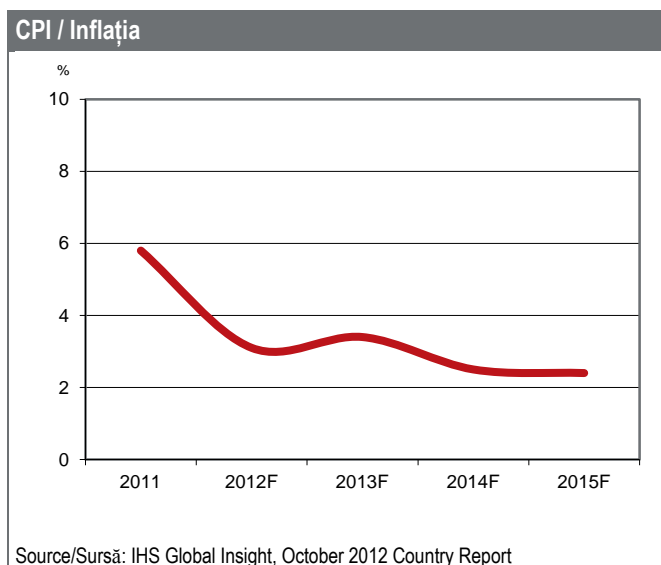
Economie/Investitii

Mediul economic

Revenirea modestă a consumului a contribuit la creșterea produsului intern brut în T2/2012, dar în următoarele 18 luni creșterea economică rămâne incertă, având în vedere prognozele negative referitoare la exportul către principalii parteneri vest-europeni, precum și nevoia de a menține măsurile de austeritate la nivel local. În T2/2012 PIB-ul a crescut trimestrial cu 0,5%, comparativ cu creșterea economică negativă înregistrată în ultimele două trimestre. Pentru întreg anul 2012 se așteaptă ca PIB-ul să revină la 1,3%, urmată de o descreștere până în jurul valorii de 1% în 2013 din cauza recesiunii economice din vestul Europei și a incertitudinii de pe piețele financiare. În schimb, se așteaptă o creștere economică mai robustă de 2,7% pentru 2014 și de 3,5% în 2015.

În timp ce în anii anteriori investiția străină în România a jucat un rol important în finanțarea deficitului de cont curent, în prezent, volumul investiției străine este de doar 907 milioane euro, comparativ cu volumul primelor șapte luni din 2011, când investiția străină s-a plasat în jurul a 963 milioane euro, și a acoperit doar 37,2% din deficitul de cont curent al României. (IHS Global Insight, Raportul pe țară, Octombrie 2012)

Anul 2012 a fost un an politic tumultuos. Sfârșitul anului nu va fi cu mult diferit având în vedere că alegerile parlamentare au fost anunțate pentru începutul lunii decembrie. Este dificil să se prognozeze o coaliție de guvernare fie de dreapta sau de stânga.

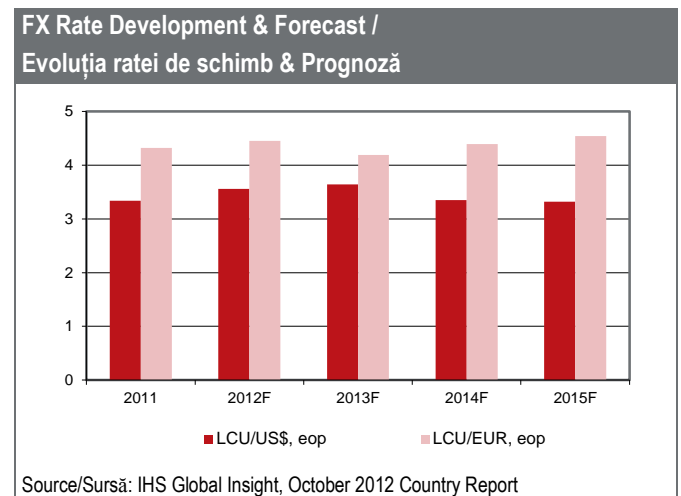


Mediul de investiții

Activitatea investițională în T3 2012 include achiziția centrului de afaceri Tower Center Internațional de către doi oameni de afaceri locali, Dragoș Bîlteanu și Ioannis Papalekas. Alte două clădiri de birouri de volume mai mici s-au tranzacționat în T3 2012, HQ Victoria și Litexco Știrbey Center. Pe piața de retail, amintim achiziția hypermarket-ului Auchan din Pitești de către Auchan.

Activitatea de investiții rămâne limitată datorită numărului redus de investitori activi de pe piața locală. În etapa actuală a ciclului macroeconomic, selectivitatea este absolut necesară, iar noi observăm potențiale investiții care pot asigura venituri (ajustate cu riscul corespunzător) mult mai atractive în comparație cu cele oferite în alte țări din zona CEE.

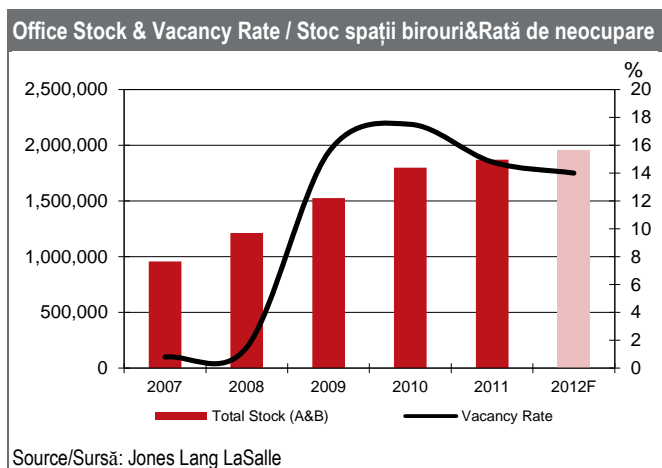
Pe viitor, ne așteptăm să vedem noi investitori care să evalueze piața și/sau revenirea interesului unor fonduri de investiții care au tranzacționat deja pe piața din România. Acești potențiali cumpărători au fost refractari în a investi în piețele mai puțin tradiționale din Europa Centrală și de Est, precum România, unde există incertitudinea condițiilor macroeconomice; cu toate acestea, pe măsura ce avansează în evaluarea condițiilor de țară, ei își recapătă nivelul de confort necesar pentru a plasa investiții pe piața românească.



Office Market

Supply

In the 3rd quarter of the year we have witnessed the delivery of 3 new buildings totalling ca. 20,000m². The majority of the newly completed supply is composed of AFI Business Park (13,700m²), followed by Aviatorilor Plaza (3,300m²) and Monolit Square (2,100m²). New stock, delivered in the first 9 months of the year, reached approximately 44,000m², a decrease of only 14.4% compared with that of the same period of 2011. Unexpectedly, larger projects including Hermes Business Campus and Green Gate have resumed construction activity and increased the 2013-2014 pipeline. Other projects have also confirmed delivery earlier than initially announced on the market.



Demand

Total take-up activity in Q3 2012 was in the region of 40,000m², with 8,900m² represented by renewals. Leases signed in existing buildings totalled ca. 17,000m² while pre-leases were signed for 9,945m². The cumulative new take-up activity (excluding renewals) for the first 9 months reached up to 140,000m², representing a 21% decrease compared with the same period in 2011.

Take-up by geography (excluding renewals) shows a switch in occupier preferences with the West submarket capturing 39.7% of the leasing activity, followed by Center North (including CBD), Pipera City and Floreasca BV corridor with 13.3%, 12.3% and 8.2% respectively. In the West submarket, AFI Business Park and West Gate are attracting the majority of demand given their excellent connection to public transportation and proximity to university hubs.

Rents

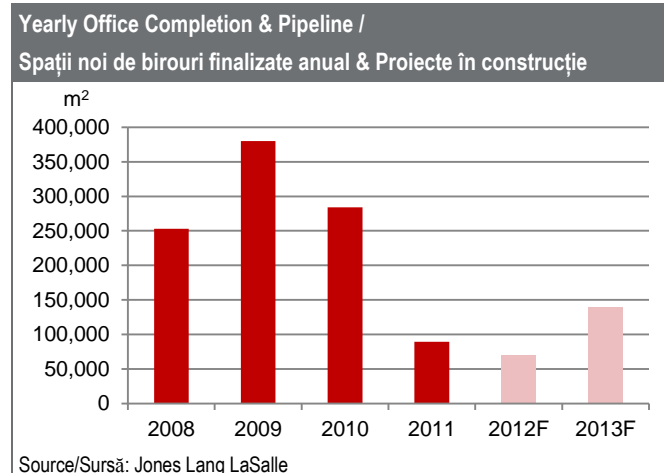
Prime headline rent decreased marginally to 18.5€/m²/month. However, we expect additional softening in prime office rents with a modest recovery not forecasted before mid 2013. Incentive packages are still common practice, but the required scale of the incentives in terms of rent free periods and fit-out contributions are decreasing.

Vacancy

The overall vacancy rate (for Class A & B) is estimated at 17.16%. As regularly noted here, vacancy levels vary significantly across the different submarkets; these differences are critical to understanding the true demand in a given submarket and its performance expectations. A significant decrease in overall vacancy rate could occur if occupiers commit to larger leases in existing premises, rather than selecting projects with delivery in 18-24 months.

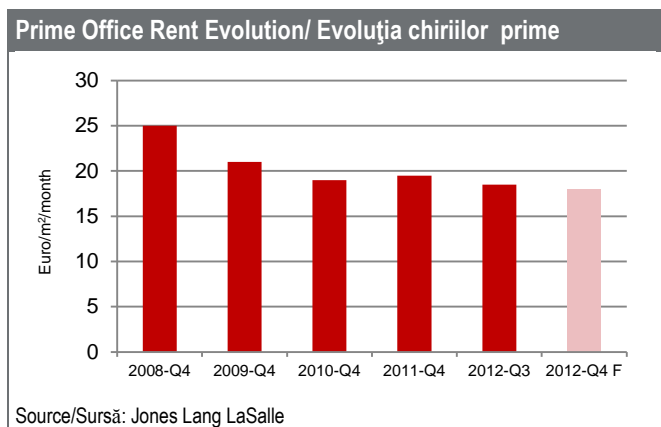
Forecast

The main pattern of the market is volatility. Additional projects continue to be announced; for some, delivery dates are even being brought forward, which is a novelty for the local market. On the demand side, in the case of larger potential requirements, renegotiation offers in existing spaces are competing fiercely with relocation options in newly modern business parks. Rents are being hit by the preference of tenants to pre-lease and by the lack of new prime products in prime locations. The vacancy rate is vulnerable to the ongoing consolidation process of larger occupiers and announced decreases in vacancy will materialize only in 2013.



Oferta

În trimestrul al 3-lea al acestui an am asistat la inaugurarea a trei noi proiecte de birouri însumând circa 20.000m². În mare parte, la această suprafață a contribuit AFI Business Park (13.700m²), urmată de Aviatorilor Plaza (3.300m²) și Monolit Square (2.100m²). Noua suprafață de spații de birouri finalizată în primele nouă luni ale anului 2012 este de aproximativ 44.000m², reprezentând o scădere cu numai 14.4% față de aceeași perioadă a anului trecut. În mod surprinzător, proiecte de anvergură precum Hermes Business Campus și Green Gate și-au reluat activitatea de construcție și au crescut oferta de birouri din 2013-2014. În plus, pentru alte proiecte s-a devansat termenul de finalizare față de cele anunțate inițial pe piață.



Cererea

Preluarea totală de spații de birouri în T3/2012 a fost în jur de 40.000m², din care 8.900m² au fost subiectul contractelor de renegociere. Contractele de închiriere pentru spațiile finalizate au totalizat cca 17.000m², în timp ce pentru 9.945m² au fost semnate contracte de pre-închiriere. Activitatea de închiriere din primele nouă luni (cu excepția contractelor de renegociere/re-închiriere) se situează în jurul valorii de 140.000m², reprezentând o scădere cu 21% față de perioada similară a anului 2011.

Analiza geografică a preluării de spații de birouri (cu excepția contractelor de renegociere/re-închiriere) arată o reorientare a cererii pentru zona de vest a orașului care a atras 39,7% din suprafața închiriată în T3/2012, urmată de zona de centru-nord (inclusiv zona centrală de afaceri-CBD), Pipera City și coridorul Floreasca Barbu Văcărescu cu 13,3%, 12,3% și respectiv 8,2% din suprafața de birouri închiriată în T3. În zona de vest a orașului, AFI Business Park și West Gate au atras cea mai mare parte din cerere, având în vedere excelenta conexiune la sistemul de transport public, precum și apropierea de campusurile universitare.

Piața spațiilor de birouri

Chirii

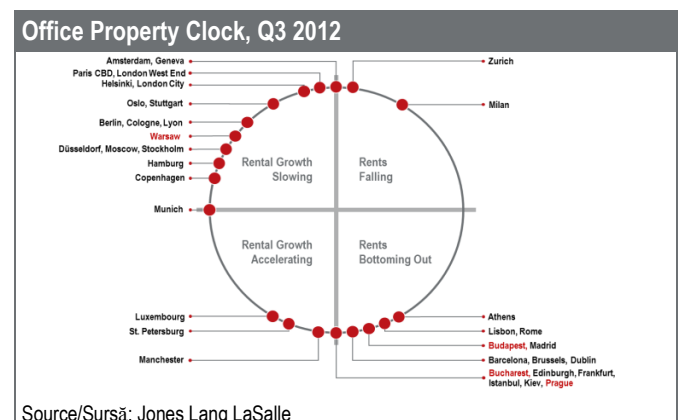
Chiriile contractuale *prime* pentru spații de birouri au cunoscut o ușoară scădere până la nivelul de 18,5euro/m²/lună. Așteptăm, în continuare, un trend descrescător al chiriilor *prime*, cu o revenire crescătoare prognozată nu mai devreme de a 2-a jumătatea a anului 2013. Pachetul stimulentei financiare reprezintă o practică destul de comună, dar la o scară mai redusă, atât pentru lunile libere de chirie cât și pentru contribuțiile financiare pentru amenajarea spațiilor închiriate.

Rata de neocupare

Rata totală de neocupare (Clasa A&B) este estimată la 17.16%. Ca o trăsătură a pieței locale, rata de neocupare diferă semnificativ în diversele zone de afaceri; aceste diferențe sunt esențiale în înțelegerea cererii de spații de birouri în funcție de zona de afaceri precum și evoluțiile ulterioare ale cererii. Suntem de părere că o descrescere semnificativă a ratei de neocupare se poate înregistra doar în cazul în care chiriașii aleg spațiile de birouri deja finalizate în detrimentul proiectelor aflate în construcție, care au preconizată finalizarea în 18-24 luni.

Previziuni

Cea mai pregnantă caracteristică a pieței în T3/2012 este incertitudinea. Numeroase proiecte au fost anunțate, altele au fost finalizate mai devreme decât data inițială, lucru destul de nou pe piața locală, în timp ce pentru proiectele aflate deja în derulare, informațiile au fost reactualizate. În ceea ce privește cererea, în cazul cererilor mari de spații de birouri, există o competiție feroce între opțiunea de a rămâne în spațiul actual unde se poate obține un pachet financiar atractiv în urma renegocierii, sau mutarea într-un proiect nou și modern de spații de birouri. Chiriile *prime* sunt afectate și ele de preferința chiriașilor de a semna contracte de pre-închiriere, dar și de lipsa unor proiecte noi de birouri în zona centrală de afaceri. Rata de neocupare este vulnerabilă la procesele de consolidare și ne așteptăm ca scăderea acestuia să se amâne pentru anul 2013.

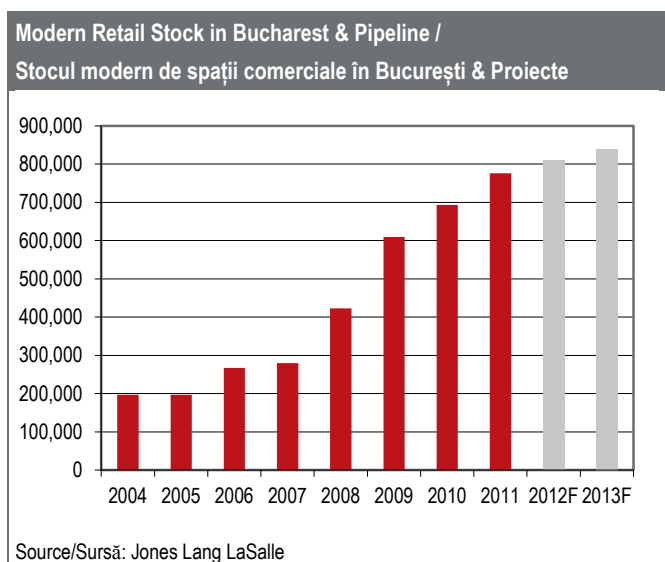


Retail Market

Supply

No new projects were completed in Romania in Q3 2012. In Bucharest, the opening of 3 hypermarkets with small shopping galleries attached will mark the year’s end activity: Auchan City in Giulești (developed by Immochan), Cora on Șoseaua Alexandriei (developed by Cora) and Kaufland on Șoseaua Mihai Bravu (developed by Intercora). On a country level, we expect the openings of Ploiești Shopping City (developed by NEPI), Cora in Bacău (developed by Cora) and Uvertura Mall in Botoșani (local developer). 2012’s retail supply will represent slightly over 50% of the supply completed in 2011 (including extensions).

It is also important to note the announcement of Anchor Group, which plans to redevelop both flagship projects, București Mall and Plaza Romania, which will increase the GLA of the centers by 7,000m² and 9,000m² respectively. These were the first modern shopping centers to have been completed in Bucharest in the post-communist era.



Demand

Food and fashion retailers are driving the retail demand. With the exception of cash & carry retailers, Metro and Selgros and *Real* hypermarket (part of the Metro Group), all large format food retailers are announcing significant short and medium term expansion plans. Expansion is occurring either through pre-lease or developing their own projects on previously (or recently) secured land.

One of the important deals concluded in Q3 2012 is the pre-lease agreement signed by Carrefour as a hypermarket anchor of Korona

in Brasov, a shopping center developed by Echo Investment. The first phase will consist of 28,000m² GLA and is set to be completed in 2015.

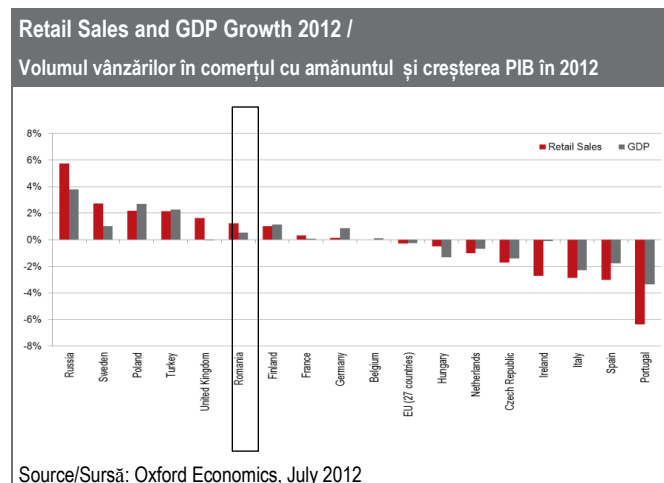
With very few shopping centers either under construction or announced, the demand coming from fashion retailers is mainly absorbed by existing centres. Brands such as H&M, C&A, Takko, Deichman, New Yorker or those of the Inditex Group, play a major role in the renewed tenant mix of modern retail schemes. However, securing this select list of retailers, which for most centers guarantees an improvement in the results of the scheme, involves financial discounts from the developer translated into step rents, turnover rents, fit-out contributions or, in the case of less established centers, even turn key retail units.

Rents

Though few prime units are available in the top performing shopping centers in Bucharest, prime shopping center rents are still quoted between €60-70/m²/month. Prime high street units are in the range of €60-65/m²/month.

Forecast

After years of numerous openings in Bucharest and the regional cities, 2012 will contribute only 187,000m² of modern retail supply, while 2013’s pipeline is currently estimated at just 150,000m². The list of major projects to be completed in 2013-2014 include: Promenada Mall, the extension of București Mall and Plaza Romania in Bucharest, AFI Palace in Ploiești and the Coresi, NEPI and Cora projects in Brașov.

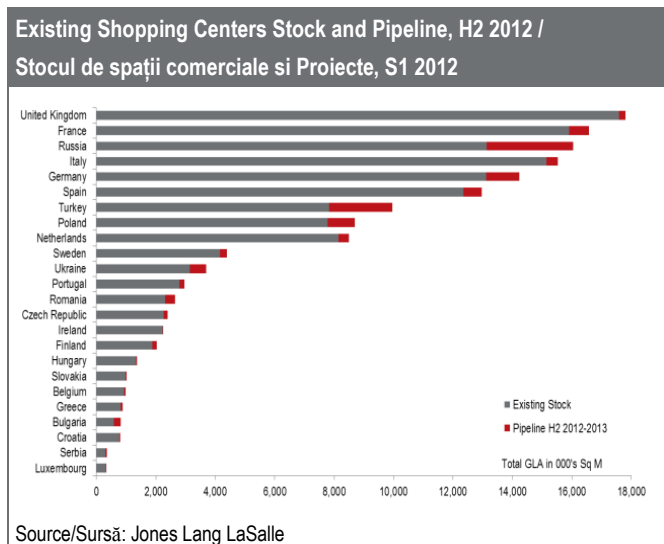


Piața spațiilor comerciale

Oferta

La scară națională, în T3/2012 nu s-a finalizat niciun proiect comercial. În schimb, sfârșitul anului va aduce în București trei inaugurări de supermarket-uri cu mici galerii comerciale atașate acestora: Auchan City în Giulești (dezvoltat de Immochan), Cora pe Șoseaua Alexandriei (dezvoltat de Cora) și Kaufland pe Șoseaua Mihai Bravu (dezvoltat de Intercora). În țară, ne așteptăm la deschiderea centrului comercial Ploiești Shopping City (dezvoltat de NEPI), Cora în Bacău (dezvoltat de Cora) și Uvertura Mall în Botoșani (dezvoltator local). Noua ofertă de spații comerciale ce urmează a fi finalizată în 2012 depășește cu puțin jumătate din suprafața finalizată în anul 2011 (incluzând în această analiză și extensiile).

Este important de menționat că în T3 compania Anchor Group a lansat un program de modernizare a celor două centre comerciale, București Mall și Plaza România, care printre altele va crește suprafața închirială a celor două centre cu 7.000m² și respectiv 9.000m². Acestea au fost primele centre comerciale moderne dezvoltate în București, în era post-comunistă.



Cererea

Retailerii alimentari și de confecții sunt cei care asigură cererea de spații comerciale. Cu excepția retailerilor tip cash&carry, Metro și Selgros, și a lanțului de supermarket-uri *real* (partea a grupului Metro), toți ceilalți retaileri importanți care activează în domeniul alimentar anunță importante planuri de expansiune atât pe termen scurt cât și mediu. Expansiunea se realizează prin pre-închirierea sau dezvoltarea propriilor unități, pe ploturi de teren achiziționate în trecut sau în lunile anterioare.

Una dintre cele mai importante tranzacții finalizate în T3/2012 o reprezintă semnarea contractului de pre-închiriere dintre ancora de food Carrefour și

Korona din Brașov, un centru comercial dezvoltat de compania poloneză Echo Investment. Prima fază a centrului comercial va oferi o suprafață de 28.000m², având finalizarea programată în 2015.

Cu foarte puține inaugurări de centre comerciale, cererea retailerilor este satisfăcută de centrele comerciale deja existente. Retaileri precum H&M, C&A, Takko, Deichman, New Yorker sau cele deținute de grupul Inditex joacă un rol important în mixul reînnoit al centrelor comerciale moderne. Dar atragerea acestor retaileri, care pentru multe centre comerciale garantează un volum mare de vânzări și un trafic de vizitatori crescut, implică stimulente financiare din partea dezvoltatorilor traduse în chirii în trepte, chirii procentuale din cifra de afaceri, contribuții financiare pentru amenajarea spațiilor sau, în cazul unor centre comerciale mai puțin performate, livrarea la cheie a unităților comerciale închiriate.

Chirii

Cu toate că sunt disponibile foarte puține unități *prime* în cele mai importante centre comerciale din București, chiriile sunt în continuare estimate între 60-70euro/m²/lună. Chiriile *prime* ale unităților stradale sunt cuprinse între 60-65euro/m²/lună.

Previziuni

După o perioadă în care am asistat la numeroase inaugurări de centre comerciale atât în București cât și în țară, anul 2012 va contribui la stocul modern de spații comerciale cu 187.000m², în timp ce oferta anului 2013 este estimată la 150.000m². Lista cu cele mai importante proiecte anunțate pentru 2013-2014 cuprinde: Promenada Mall și extensiile București Mall și Plaza România în București, AFI Palace în Ploiești, precum și Coresi, proiectul NEPI și Cora în Brașov.

Year/Anul	Shopping Center Prime Rents Band Chirii centre comerciale (€/m ² /month)	High Street Prime Rent Band Chirii unități stradale (€/m ² /month)
2008	100-115	95-115
2009	70-85	60-75
2010	65-80	60-70
2011	65-70	65-70
2012/Q3	60-70	60-65

Source/Sursă : Jones Lang LaSalle

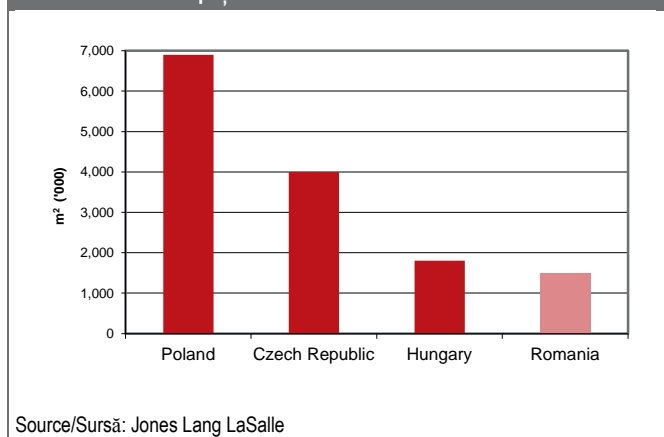
Industrial Market

Supply

There is limited speculative development in Bucharest. The new supply, currently under construction, is either pre-leased or BTS. Completions in Q3 2012 included; the BTS unit of Danone in Bucharest (10,000m²), two owner occupied units in Timisoara, totalling 15,000m² and an additional 20,000m² in Ploiesti West Park representing the extension of the unit occupied by BAT and OTZ.

It is also worth noting that Turda Industrial Park (TIP) is advancing with construction works of the first phase of its logistic facilities (24,000m²), light industrial production and manufacturing facilities (10,000m²) and a unit to accommodate SMEs (5,500m²), which are set to be completed in Q1 2013. In addition, TIP, developed jointly by Europa Capital and Graells & Llonch, secured the receipt of the Romanian Industrial Park title, which should translate into lower costs for potential occupiers.

Modern Industrial Stock in CEE Countries /
Stocul modern de spații industriale în CEE



Demand

In Q3 2012, take-up in Romania totaled approximately 41,000m² (modern and old stock). Activity was recorded in Bucharest and several regional cities such as Timisoara and Ploiesti. Total take-up in Romania for the first 9 months of the year reached 75,000m², with 76% of these leases being signed in modern industrial stock.

The list of representative industrial transactions include: the expansion of DB Schenker/Romtrans in Phoenix Logistics Park, FM's expansion in Timisoara, a new BTS unit of Rhein Vision in

Ploiesti West Park and Dachser in Ploiesti (6,500m² - for dangerous goods).

According to a recent survey by JLL EMEA Research, Romania has been identified as one of the emerging logistic locations, based on a number of attributes among which geographic location, economic growth and cheap labor pool are at the top of location assessments.

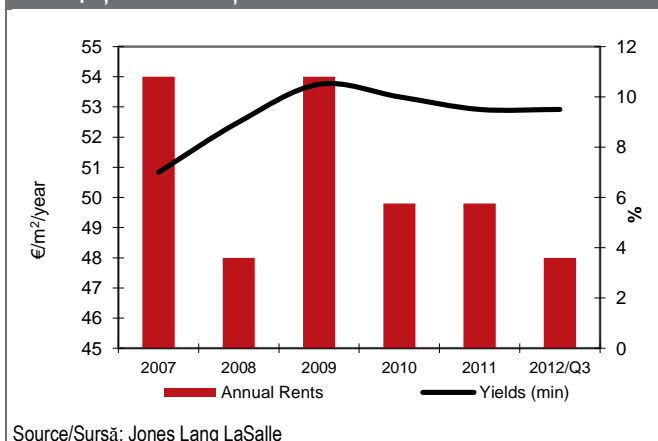
Rents

Rents for prime distribution facilities mildly decreased to €3.8 and 4.0/m²/month. Rents for prime light industrial facilities are quoted between €3.5 to 4.25/m²/month. Larger distribution units (exceeding 20,000m²) sign rents as low as €3.5-3.75/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.

Forecast

No major changes were recorded in the industrial market in the first 9 months of the year. Speculative development is still subdued, but we have noticed increased space availability in existing industrial parks. These show higher vacancy due to the relocation of former occupiers into owner occupied industrial facilities, consolidation or downsizing of occupied industrial space. A small number of new companies are currently assessing Romania's major regional cities to establish manufacturing/production facilities.

Prime Industrial Rents and Yields /
Chirii spații industriale și randamente



Piața spațiilor industriale

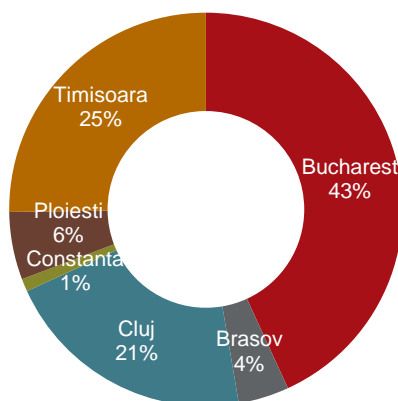
Oferta

În București activitatea de construcție speculativă a spațiilor industriale este limitată. Noua ofertă de spații industriale aflată în construcție în acest moment este fie pre-închiriată, fie dezvoltată la cerere. Cele mai importante unități cu spații industriale finalizate în T3/2012 în România sunt următoarele: unitatea dezvoltată la cerere pentru Danone în București (10.000m²), două unități dezvoltate și ocupate de chiriași în Timișoara, însumând 15.000m² și o unitate de 20.000m² în Ploiești West Park, reprezentând o extensie a unității deja închiriată de BAT și OTZ.

Este notabil faptul că proiectul Turda Industrial Park (TIP) a avansat cu lucrările de construcție la prima fază a proiectului care va oferi spații logistice (24.000m²), spații de producție pentru industria ușoară (10.000m²) și o unitate dedicată companiilor mici și mijlocii (5.500m²), având termen de finalizare T1/2013. În plus, TIP, dezvoltat în parteneriat de către fondul de investiții Europa Capital și Graells&Lonch, a primit din partea autorităților locale statutul de parc industrial, care printre altele se va traduce în costuri mai mici pentru potențialii chiriași.

2012 (Q1-Q3) Industrial Take-Up in Romania by Cities /

Preluarea de spații industriale în 2012 (T1-T3) în diverse orașe din România



Source/Sursă: Jones Lang LaSalle

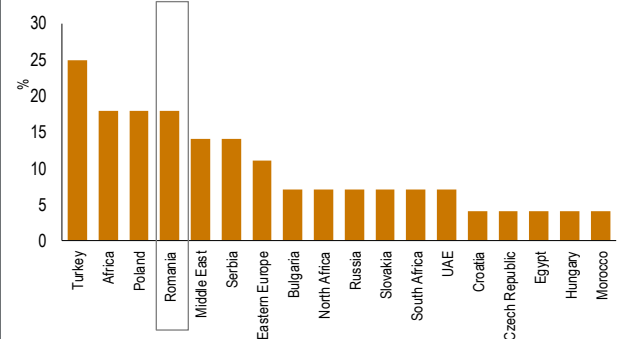
Cererea

În T3/2012, estimăm că, în România, s-au închiriat 41.000m² de spații industriale (stoc modern și vechi). Cererea pentru spații industriale s-a înregistrat în București și în alte câteva orașe precum Timișoara și Ploiești. La nivel național, în primele 9 luni din 2012 s-au închiriat aproximativ 75.000m², din care 76% în stocul modern. Lista cu cele mai importante tranzacții cu spații industriale include: extinderea companiei DB Schenker/Romtrans în Phoenix Logistics Park, extinderea companiei FM în Timișoara, contractul semnat de Rhein Vision în Ploiești West Park și a companiei Dachser în Ploiești (6,500m² – pentru mărfuri periculoase).

Conform unui studiu recent al echipei pan-europene a Jones Lang LaSalle, România a fost identificată ca o locație cu mare potențial logistic, studiu care are la bază câțiva factori importanți, printre care menționăm amplasarea geografică, potențialul creșterii economice, precum și forța de muncă calificată la costuri mici.

Countries Expected to Become Emerging Locations /

Țări cu potențial să devină locații logistice



Source/Sursa: Jones Lang LaSalle EMEA Logistics&Industrial Research, July 2012

Chirii

Chiriile spațiilor industriale *prime* au scăzut ușor, ajungând până la nivelul de 3,8-4,0euro/m²/lună. Chiriile spațiilor dedicate industriei *ușoare* sunt cuprinse între 3,5-4,25euro/m²/lună. În cazul spațiilor industriale de mari dimensiuni, de peste 20.000m², chiriile sunt cuprinse între 3,5-3,75euro/m²/lună. La chiria de bază se adaugă serviciile de întreținere (în jur de 15-20% din valoarea chiriei de bază) precum și costul serviciilor de manipulare din spațiile de depozitare.

Previziuni

Piața spațiilor industriale nu a înregistrat modificări majore în primele nouă luni ale anului 2012. Activitatea speculativă de construcție este modestă, dar s-a observat o creștere a spațiilor industriale în parcurile deja existente. Acestea raportează o rată mai mare de neocupare ca urmare a tendinței chiriașilor de a se muta în propriile unități, consolidări ale operațiunilor sau micșorarea suprafețelor industriale închiriate. Un număr mic de noi companii își fac intrarea pe piața românească, evaluând cele mai importante orașe regionale, în vederea demarării unor unități de producție.

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: chirii 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).

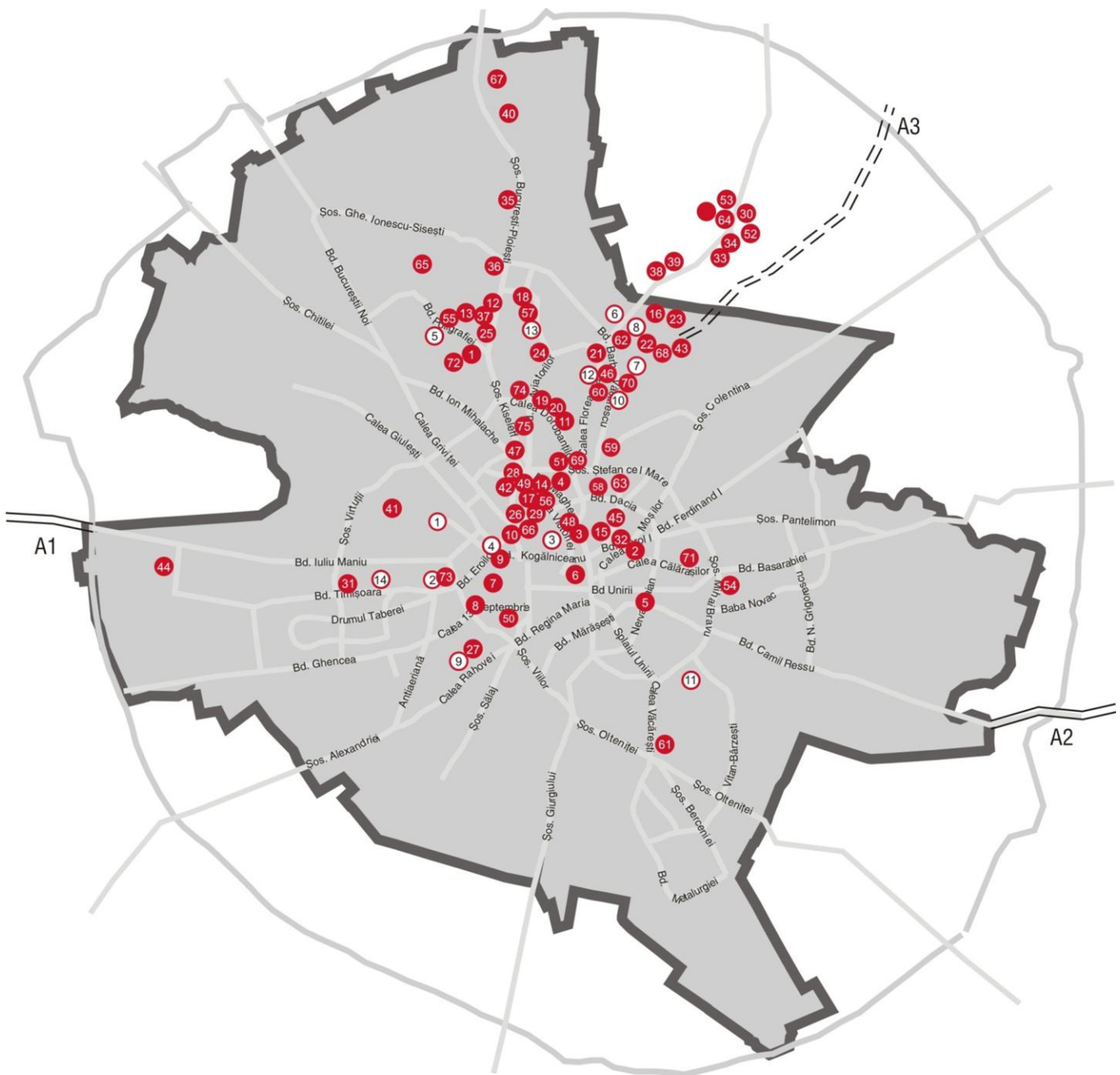
Piața spațiilor comerciale

- 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: chirii 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: chirii 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

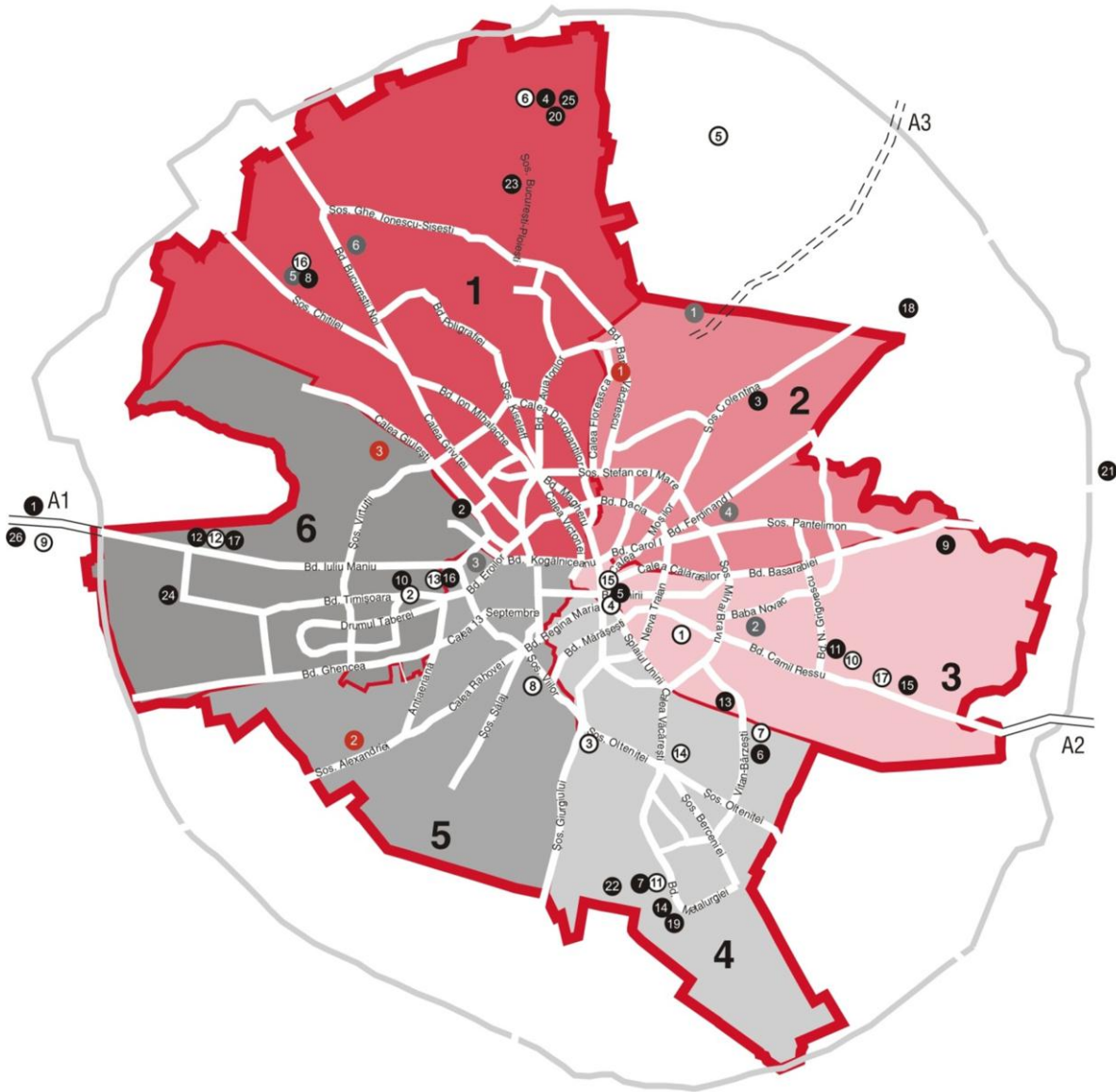


● Existing Office Buildings (Listed by delivery)

○ Under Construction / Planned

- | | | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 1. World Trade Center | 24. Colonial Center | 47. Bucharest Tower Center | 70. BVO Offices | 1. Orhideea Center |
| 2. IBC | 25. Bucharest Business Park | 48. Excelsior Center | 71. DV 24 Office Building | 2. AFI Offices II |
| 3. UIC I | 26. Bucharest Corporate Center | 49. PremiumPoint | 72. UniCredit Tiriac Bank HQ | 3. Cathedral Plaza |
| 4. Uzineexport | 27. Tati Center | 50. Izvor Center | 73. AFI Offices I | 4. Dambovitza Center |
| 5. City Business Center | 28. America House | 51. Metropolis Center | 74. Monolit Square | 5. Ana Tower |
| 6. Bucharest Financial Plaza | 29. Buzesti Office Building/AG | 52. Global City | 75. Aviatorilor 47 | 6. Floreasca Park |
| 7. Forum Business Center I-III | 30. Construdava I | 53. Cubic Center | | 7. Nusco Tower II |
| 8. The Grand Offices | 31. Anchor Piazza | 54. Olympia Tower | | 8. Hermes Business Campus |
| 9. Opera Center I-II | 32. Millenium Business Center | 55. City Gate Ph I-II | | 9. Green Gate |
| 10. Union Tower | 33. North Gate | 56. Victoria Center | | 10. Cefin/BV Project |
| 11. Neocity Tower I-II | 34. North Center | 57. Art Business Center 5 | | 11. Soravia Office Center |
| 12. Baneasa Center | 35. Victoria Park I-II | 58. HQ Victoriei | | 12. Sky Tower |
| 13. Grivco Tower | 36. Baneasa Airport Tower | 59. Cascade EuroTower | | 13. Art Business Center 4 |
| 14. Europe House | 37. Spark | 60. Lakeview | | 14. Metropol/Anchor |
| 15. Palazo Center | 38. Nord City Tower | 61. Sun Offices | | |
| 16. Iride Business Park | 39. Twin Towers I-II | 62. Nusco Tower | | |
| 17. Cascade Center | 40. Baneasa B & TP | 63. Polona 68 | | |
| 18. Daniel Danielopolu Office Building | 41. River Place I-II | 64. Swan Office & Technology Park | | |
| 19. CDG Piazza | 42. Premium Plaza | 65. Petrom City | | |
| 20. 239 Dorobanti | 43. Upground Corporate I-II | 66. Frumoasa Center | | |
| 21. Oracle Tower | 44. West Gate | 67. Platinum Convention Center | | |
| 22. Novo Park A-F | 45. Maria Rosetti Center | 68. Novo Park G | | |
| 23. Conect Business Park I-II-III | 46. Floreasca 169A | 69. Crystal Tower | | |

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. Vitantis 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. Promenada Mall
2. Cora Alexandriei
3. Auchan City

Planned Shopping Centers

1. Galleria
2. ParkLake Plaza
3. Dambovitza Center
4. Mega Mall
5. Colosseum Retail Park (ph.II)
6. AFI Palace Laromet

Existing Retail Boxes

1. Carrefour Militari
2. Carrefour Orhideea
3. Carrefour Colentina
4. Carrefour Feeria
5. Carrefour Unirea
6. Carrefour Vitantis
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



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

Bucharest City Report – Q3 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-romania.com