

## OFFICE MARKET OVERVIEW ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Q1 2011

OFFICE MARKET TRENDS		ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ
TOTAL STOCK	11.9 mn sq m	ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
VACANCY RATES	13%	ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
RENTAL RATES, CLASS A	US\$ 760	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ, КЛАСС А
DEMAND (TAKE UP)	400,000 sq m	СПРОС

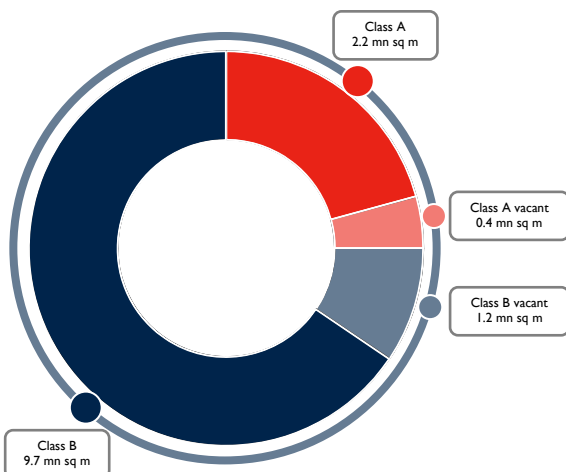
### OVERVIEW

Q1 2011 proved the change of market sentiment at last. After almost two years of depression from late 2008 to the end of 2009, when there were almost no new deals, low tenants activity, available space superfluity and the lack of financing for all market players, tenants and investors are back on the market. The availability is cutting down and the best locations begin experiencing the shortage of available space: for example, in downtown area vacancy rate is just 7.5% at the moment. While rental rates growth is moderate (about 5% per quarter for Moscow averages), at the same time tenant's incentives are back to pre-crisis state and in most cases there are no gaps between asking rents and deal rents. Moscow office market is evidently in the recovery phase and the question is if it is on the way to expansion or boom.

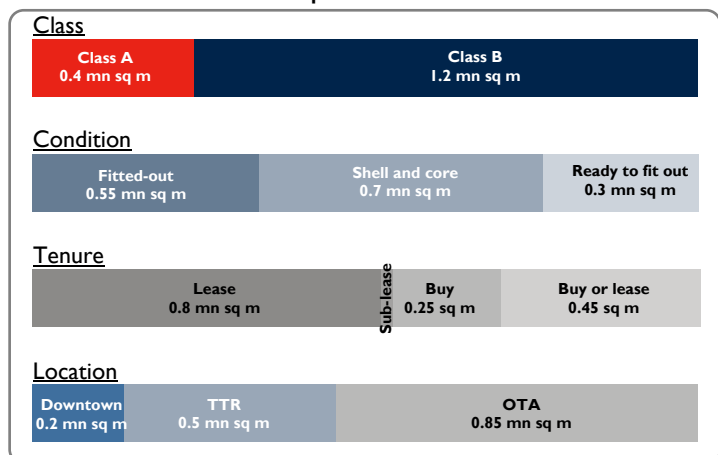
### ОБЗОР РЫНКА

Сейчас уже можно с уверенностью утверждать, что на офисном рынке изменилась динамика развития. После серьезного кризиса, который испытал этот сегмент рынка в конце 2008–2009 годов (низкая активность арендаторов, минимальное количество сделок, огромное количество свободных помещений, финансовые проблемы у всех игроков рынка), сейчас рынок активно развивается. В настоящее время свободных помещений на рынке становится все меньше, в некоторых сегментах уже намечается дефицит предложения: так, например, в центре города (субрынок downtown) уровень свободных помещений снизился до 7,5%. Хотя ставки аренды растут умеренно (не более 5% за квартал в среднем по Москве), однако уступки арендаторам снизились до почти докризисного уровня и значительная часть сделок заключается по запрашиваемым ставкам. Несомненно рынок офисной недвижимости вступил в фазу нового роста цен. Вопрос лишь в том, будет ли это постепенный рост или стремительное движение к новому буму.

### OFFICE STOCK AND VACANT SPACE DISTRIBUTED BY TYPE



### Vacant space distribution



## SUPPLY

In Q1 2011 Moscow office market stepped close to 12 mn sq m with impressive new construction of 215,000 sq m in 15 quality office buildings, including such landmark class A buildings as Diamond Hall and Imperial House. The occupancy of the new buildings is low, about 80% of new office space is available. The average delay in delivery (for all buildings delivered in Q1) was 25 month from the initially announced delivery date.

## VACANT SPACE

Vacancy rates are stable and continue decreasing by 1-2% quarterly. In Q1 the average vacancy rate in Moscow was 13% for all quality offices (17% for class A and 12% for class B). In office stock 1.56 mn sq m in 456 quality buildings is vacant. In addition there are available about 1.04 mn sq.m in 52 buildings which are under construction.

In spite of vacancy rate decrease (especially for class A segment, where vacancy rate decreased from 23% to 17% within one year), the physical volume of available space is stable for the last four quarters in both segments: there are 350,000– 400,000 sq. m class A (382,000 sq.m at the end of Q1 2011) and 1 mn sq. m class B available space in existing buildings (1,17 mn sq.m at the end of Q1 2011). But the supply structure is changing. The availability in central Moscow is decreasing (downtown and TTR office submarkets) and there are more and more available space in the suburbs (OTA office submarket). This trend is fair both for vacancy rate and for vacant space.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

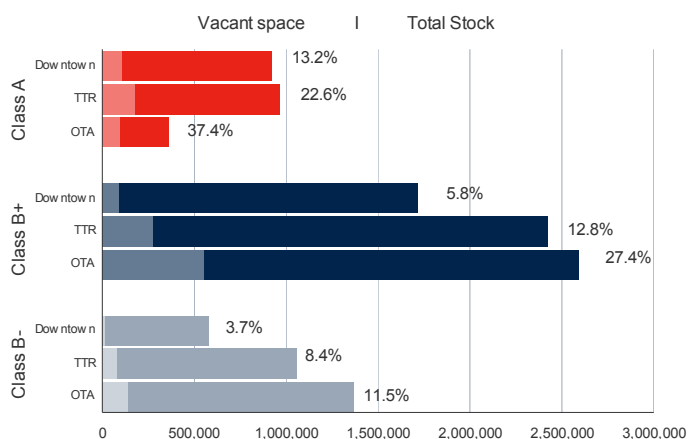
В I квартале 2011 Москва почти достигла нового рубежа в 12 млн. кв. м качественных офисов. Объемы нового строительства продолжают впечатлять: было построено 15 качественных офисных зданий общей площадью 215 000 кв. м, в том числе такие здания класса А как Дамонд Холл и Имперский Дом. Около 80% новых офисных площадей свободно и предлагается в аренду. Среднее отставание от первоначально заявленных сроков завершения строительства (по всем введенным в эксплуатацию в I квартале зданиям) составила 25 месяцев.

## СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

В среднем за I квартал уровень свободных площадей в существующих качественных офисных зданиях в Москве составил 13% (17% в классе А и 12% в классе В). В настоящее время в Москве свободно около 1,56 млн. кв. м офисных помещений в 456 существующих качественных зданиях. Дополнительно предлагается в аренду или на продажу 1,04 млн кв.м в 52 строящихся зданиях.

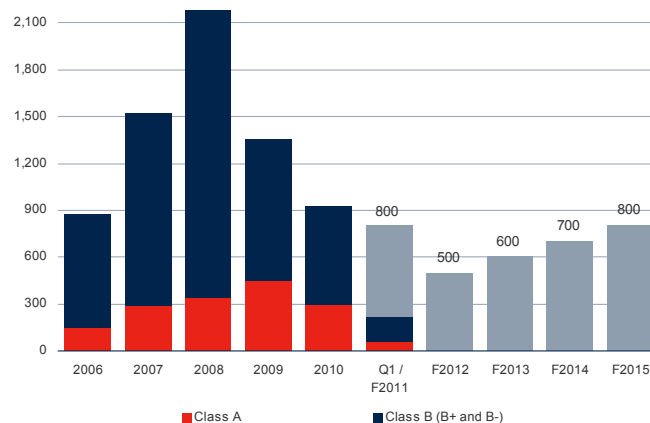
Хотя доля свободных помещений постепенно снижается (особенно в классе А, где в течение года она снизилась с 23% до 17%), общий объем свободных помещений стабилен в течение последнего года: 350 000 - 400 000 кв.м. в классе А (в конце I квартала 2011 - 382 000 кв.м) и около 1 млн кв.м помещений в существующих зданиях в классе В (в конце I квартала 2011 - 1,17 млн кв.м). Однако структура предложения существенно меняется. Уровень свободных помещений в центре города (в пределах Третьего Транспортного кольца, офисные субрынки downtown и TTR) быстро уменьшается, а вне Третьего Транспортного кольца растет (офисный субрынок ОТА).

### VACANCY RATES BY SUBMARKETS, %



Source: Cushman & Wakefield

### NEW CONSTRUCTION, '000 SQ M



Source: Cushman & Wakefield

## DEMAND

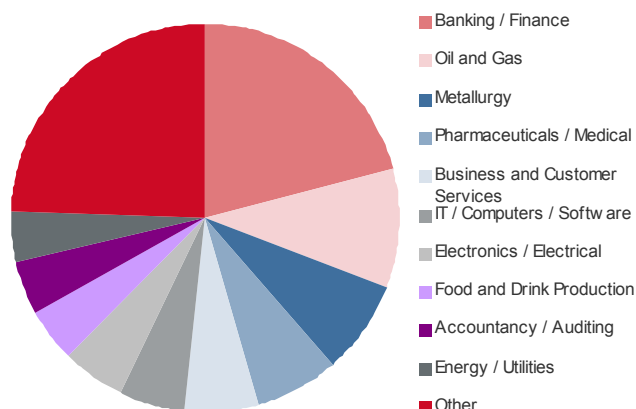
Q1 demand was at the high level and resulted in 400,000 sq m quarterly take-up. The average size of the deal is increasing and now is about 1,120 sq. m (in 2010 it was about 900 sq. m). The active industries are as same as before: Banking/Finance, Oil and Gas, Metallurgy, Pharmaceuticals and Business Services. Russian and international companies share the market (56% of all space was taken by Russian companies, 44% by international occupiers).

Most of deals closed in Q1 2011 have been negotiated in 2010. At the moment there are indications to possible take-up slow-down. Developers foreboding and pulling up the new trend are less flexible while negotiation of lease agreements. At the same time tenants taught in crises period are more demanding and careful to lease agreements details such as lease breaks, market conditions accounting rather than cash flow only. Conflicting views results in increasing negotiation period. While tenants are still on the market with actual requirements they are less resolute to close deals.

OFFICE AVAILABILITY BY SUBMARKETS,  
'000 SQ M

Office submarkets	2010 - Q1	2011 - Q1
DWT	309,594	235,610
TTR	726,539	545,605
OTA	527,686	773,115
<b>TOTAL</b>	<b>1,563,819</b>	<b>1,554,329</b>

## TAKE-UP BY INDUSTRIES, 2010



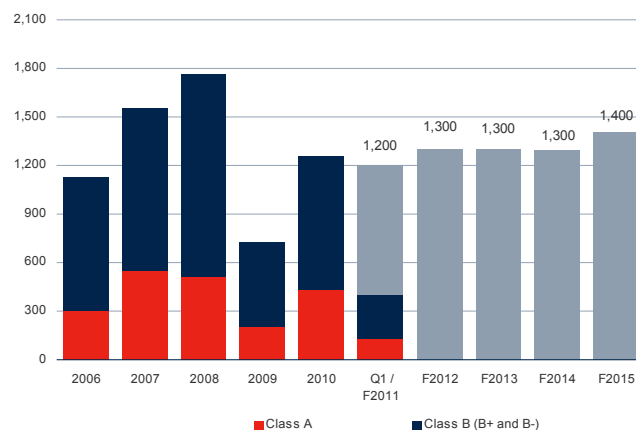
Source: Cushman & Wakefield

## СПРОС

В I квартале спрос оставался на высоком уровне, было арендовано и куплено 400 000 кв. м качественных офисных помещений. Средний размер сделок немного увеличился и составил 1 120 кв.м. (900 кв.м в 2010 году). Наиболее активными арендаторами стали компании из отраслей, традиционно формирующих спрос на офисы в Москве: Банки/ Финансы, Нефть и Газ, Metallургия, Фармацевтика и Бизнес услуги. Русские и международные компании делят рынок почти поровну: 56% офисных площадей было арендовано российскими компаниями и 44% - международными.

В I квартале закрывались сделки, которые начали обсуждаться еще осенью 2010 года. В настоящее время девелоперы и владельцы офисных помещений все менее склонны идти на уступки арендаторам как по ставкам аренды, так и по другим коммерческим условиям. В то же время арендаторы благодаря опыту, полученному в период кризиса, стали требовательнее к договорам аренды и интересуются не только арендными платежами, но и такими условиями, как возможность досрочного выхода из договора, возможность пересмотра договора при изменении рыночной ситуации. Все это приводит к увеличивающимся срокам заключения договора. Арендаторы активно изучают предложение, но решения стали приниматься медленнее, чем раньше.

## TAKE-UP IN MOSCOW, '000 SQ M



Source: Cushman & Wakefield

## RENTAL RATES AND SALE PRICES

Rental rates are growing: class A rates have grown by 10% and are \$760 (per sq.m per annum triple net), class B+ rates have grown by 6% and are \$490. Prime rents have grown up to \$1,000 (per sq.m per annum triple net). There are more and more offers with asking rental rates from \$1,200 to \$1,500 (for fitted-out or shell-in-core offices), they are concentrated in the Kremlin area mainly.

Although sales prices are far behind the “boom” levels, they begin growing along with rental rates growth.

Year 2011 might become the year of adaptation to the new market trend. During the last 1.5 years stable economy strengthened office market and developed preconditions for expansion. “Tenant’s” market is going to transform to “developer’s” market, but the transformation needs time and may last the whole year 2011. And so, in spite of active demand, 2011 take-up might even decrease rather than grow. Nevertheless rental rates growth is inevitable: in 2011 class A rental rate will grow by 20% (or more), class B rental rates growth will be less, at the level of 10%.

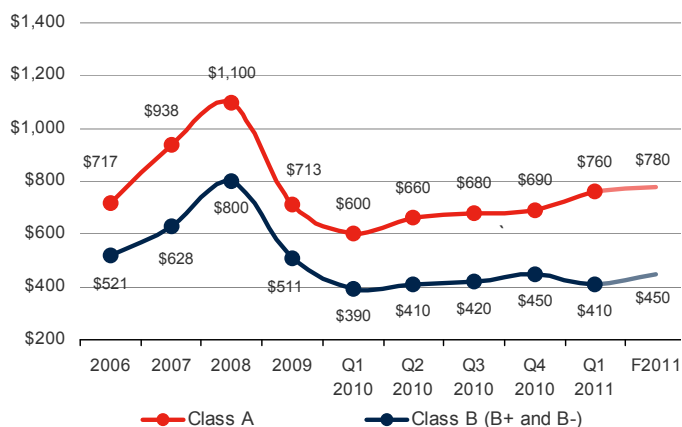
## СТАВКИ АРЕНДЫ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

Ставки аренды продолжают расти: за квартал в классе А ставки выросли на 10% и составляют \$760 (за кв.м в год без НДС и операционных расходов), в классе В+ за квартал выросли на 6% и составляют \$490. Средняя ставка на лучшие помещения (в прайм зданиях) составляет \$1 000 за кв. м в год. На рынке все больше предложений офисных помещений по запрашиваемым ставкам в диапазоне от \$1 200 до \$1 500 (в том числе за помещения без отделки), в основном в зданиях, расположенных около Кремля.

Хотя средние цены продажи на офисные помещения еще далеки от их пиковых значений, цены продажи также начали расти.

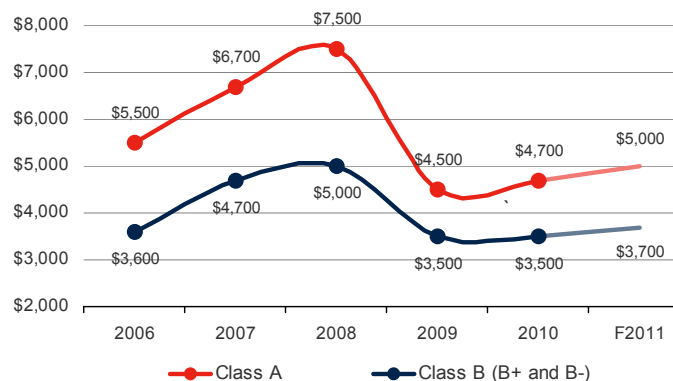
2011 год скорее всего станет годом адаптации к новым рыночным условиям. Экономическая стабильность последних полутора лет создала предпосылки для развития рынка офисной недвижимости в Москве. Рынок, на котором условия диктуют арендаторы, постепенно эволюционирует в сторону рынка, на котором правила будут устанавливать девелоперы, но процесс адаптации к новой ситуации может продлиться в течении всего года. Поэтому, несмотря на наличие спроса и арендаторов, занимающихся поиском новых офисных помещений, общий объем сделок в 2011 году может не вырасти, а даже несколько снизиться. Тем не менее, рост ставок в 2011 году неизбежен: от 20% в классе А и на уровне 10% в классе В.

AVERAGE BASE ASKING RENTS,  
USD / SQ M / ANNUM/TRIPLE NET



Source: Cushman & Wakefield

OFFICE SALES PRICES, USD / SQ



Source: Cushman & Wakefield

## MAJOR OFFICE LEASING TRANSACTIONS OF Q1 2011 ОСНОВНЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ ОФИСОВ В I КВАРТАЛЕ 2011 ГОДА

Property	Address	Grade	Total area, sq m	Office rentable, sq m	Transaction volume, sq m	Deal type	Occupier
AFI on Paveletskaya	Paveletskaya nab., 8 bld. 1	B+	17,000	13,600	13,600	Lease	Green Atom
Yakimanka B. ul., 40	Yakimanka B. ul., 40	B+	8,412	8,412	8,412	Purchase	Uralvagonzavod
Diamond Hall	Olimpiyskiy prosp., vl. 12/16	A	61,500	35,000	7,620	Lease	Credit Europe Bank
Progress BC	Sadovnicheskaya ul., 79	A	7,312	6,103	6,103	Lease	RBD
Naberezhnaya Tower, bld C	Presnenskaya nab., 10 block C	A	127,000	100,000	5,797	Lease	Pfizer
Dom Park Kultury	Zubovskiy bul., vl.13	A	8,500	5,500	5,500	Lease	Transaero
Krasnaya Roza 1 (Mamontov BC)	Timura Frunze ul., 11, bld. 2-5	B+	18,587	13,132	5,039	Lease	Yandex
Capital City	Presnenskaya nab., 8 bld. 1	A	288,680	28,987	4,000	Lease	Renaissance Capital
NorDStar	Begovaya ul., 3 bld. 1	A	135,535	83,532	2,632	Lease	EMC
Riverside Towers, Phase 2D	Kosmodamianskaya nab., 52/4	A	12,000	8,813	2,202	Lease	Akrikhin
Chaika Plaza VII	Novoslobodskaya ul., 41	A	11,268	6,970	2,164	Lease	NEO Center
Stanislavsky Centre, bld. 03	Stanislavskogo ul., 21, Bld. 3	B+	11,137	9,766	2,085	Lease	Prodo
Daniilovskaya manufaktura, kvartaly Soldatenkova	Varshavskoe shosse, 9 bld. 1	B+	16,000	12,956	2,031	Lease	Align Technology
Dvintsev BC Tower C	Dvintsev ul., 12 bld. 1	A	57,848	16,593	2,000	Lease	Nvidia
Naberezhnaya Tower, bld C	Presnenskaya nab., 10 block C	A	127,000	100,000	1,936	Lease	Oracle Corporation
Preo8 (New Ring of Moscow)	Preobrazhenskaya pl., 8	A	117,520	75,000	1,800	Lease	Positive Technologies
Borovsky BC, Phase I	Borovskoe shosse, 1 km from MKAD	B+	18,945	18,000	1,719	Lease	Coca-Coda
Central City Tower Phase I	Ovchinnikovskaya nab., 20 bld. 1	A	24,500	19,912	1,635	Lease	Mizuho Corporate Bank
Capital City (Phase II)	Presnenskaya nab., 8 bld. 1	A	288,680	52,125	1,548	Lease	PM FNK-Management
Legion II (Phase I)	Tatarskaya B. ul., 9	A	31,648	22,495	1,285	Sublease	Sberbank

**MOSCOW REAL ESTATE MARKET INDICATORS**  
**ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**

	2008				2009				2010			2011	
	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011
<b>Rents, \$</b>													
Office class A	\$1,030	\$1,140	\$1,170	\$1,120	\$1,120	\$690	\$640	\$620	\$600	\$660	\$680	\$690	\$760
Office class B (B+ and B-)	\$640	\$910	\$930	\$770	\$750	\$530	\$470	\$440	\$380	\$410	\$420	\$450	\$410
Retail (prime quality shopping centers, retail)	\$3,300	\$3,500	\$3,200	\$2,800	\$2,450	\$2,300	\$2,200	\$2,200	\$2,200	\$2,200	\$2,400	\$2,400	\$2,500
Warehouse Class A	\$135	\$140	\$145	\$135	\$110	\$105	\$100	\$105	\$105	\$105	\$107	\$115	\$122
<b>Yields</b>													
Office Class A	8.0%	8.5%	8.5%	10.8%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	12.0%	10.0%	9.0%	9.0%	9.0%
Retail prime shopping centers	8.5%	8.5%	8.5%	10.8%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	10.0%	9.5%
Warehouse Class A	9.8%	9.8%	9.6%	11.4%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	13.0%	12.0%	10.5%	10.5%	10.5%
<b>Stock (end of year), '000 sq m</b>													
Office class A office rentable	1,220	1,320	1,380	1,470	1,670	1,790	1,840	1,920	2,060	2,060	2,060	2,210	2,220
Office class B (B+ and B-) office rentable	6,540	6,890	7,480	7,940	8,400	8,610	8,790	8,850	9,020	9,210	9,400	9,480	9,730
Retail (quality shopping centers) GLA	2,102	2,102	2,152	2,320	2,440	2,540	2,570	2,870	2,900	3,050	3,150	3,270	3,420
Warehouse space Class A and B	5,310	5,491	5,680	5,782	5,916	6,047	6,259	6,461	6,475	6,518	6,625	6,833	6,858
Warehouse space Class A	3,312	3,478	3,640	3,723	3,850	3,965	4,157	4,352	4,366	4,409	4,498	4,801	4,696
<b>Vacancy rate</b>													
Office class A	12.4%	11.9%	11.9%	14.2%	15.8%	21.7%	25%	24.8%	23.4%	22.3%	19.8%	19.5%	17%
Office class B (B+ and B-)	6.6%	6.3%	7.1%	7.1%	9.4%	11.6%	12.8%	13.4%	13.2%	13.2%	14.7%	12.5%	12%
Retail (prime quality shopping centers, deliv	0.5%	1%	4%	6%	6%	4%	4%	4%	3.5%	2%	1.9%	0.9%	0.9%
Warehouse Class A and B	-	-	-	-	5.0%	9.5%	10.6%	10.5%	9.3%	8.1%	7.5%	4.6%	3.8%
Warehouse space Class A	-	-	-	-	5.0%	11.3%	12.7%	12.7%	10.7%	9.1%	8.1%	3.9%	2.8%
<b>Take up, '000 sq m</b>													
Office class A	182	181	98	49	24	37	51	91	38	165	118	115	130
Office class B (B+ and B-)	358	350	224	314	71	147	125	179	228	235	157	208	270
Retail*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Warehouse* net absorption Class A and B	-	-	-	-	-	-148	122	186	91	119	141	435	76
<b>Volume of investmets, mn US\$</b>													
Office	1,531	638	1,119	55	317	352	595	764	266	661	5	2,318	1,203
Retail	301	917	620	253	30	0	0	0	177	0	60	0	0
Warehouse	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0	81	0	598

## EUROPEAN REAL ESTATE MARKET INDICATORS ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЕВРОПЫ

### European office indicators

	2007				2008				2009				2010		
	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010
<b>Prime Rents \$/sq.m/year</b>															
London	\$2,322	\$2,530	\$2,851	\$2,787	\$2,781	\$2,785	\$2,207	\$1,548	\$1,234	\$1,330	\$1,291	\$1,304	\$1,306	\$1,369	\$1,526
Paris (Ile de France)	\$998	\$1,028	\$1,138	\$1,199	\$1,299	\$1,260	\$1,096	\$1,084	\$929	\$926	\$965	\$1,004	\$988	\$931	\$1,038
Budapest	\$319	\$341	\$358	\$368	\$418	\$416	\$371	\$367	\$351	\$370	\$351	\$344	\$325	\$294	\$328
Warsaw	\$399	\$438	\$461	\$526	\$570	\$567	\$523	\$484	\$430	\$421	\$386	\$379	\$382	\$345	\$401
Madrid	\$575	\$617	\$665	\$702	\$799	\$794	\$708	\$667	\$542	\$522	\$526	\$517	\$471	\$426	\$459
<b>Prime Yields, %</b>															
London	3.5%	3.5%	4.3%	4.8%	4.8%	5.0%	5.5%	6.0%	6.0%	5.8%	5.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.0%
Paris (Ile de France)	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	4.3%	4.5%	4.8%	5.0%	5.5%	5.8%	5.8%	5.5%	5.5%	5.3%	5.0%
Budapest	5.8%	5.5%	5.5%	6.0%	6.0%	6.0%	6.3%	6.8%	7.3%	7.5%	7.5%	7.5%	7.8%	7.5%	7.5%
Warsaw	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	6.8%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	6.5%	6.5%
Madrid	3.8%	3.8%	4.3%	4.5%	5.0%	5.5%	5.8%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	5.8%
<b>Stock (end of year), '000 sq m</b>															
London (Central)	22,211	22,372	22,425	22,484	22,526	22,690	22,776	22,884	22,952	23,143	23,284	23,388	23,531	23,610	23,726
Paris (Ile de France)	49,067	49,192	49,357	49,453	49,505	49,888	50,009	50,208	50,522	50,896	51,192	51,459	51,592	51,755	51,924
Budapest	1,740	1,768	1,868	1,856	1,898	1,989	2,057	2,108	2,150	2,215	2,334	2,401	2,530	2,559	2,580
Warsaw	2,589	2,647	2,691	2,708	2,773	2,841	2,961	2,979	3,067	3,153	3,207	3,248	3,311	3,382	3,397
Madrid	10,371	10,439	10,458	10,632	10,669	10,725	10,793	10,842	10,941	10,968	11,049	11,081	11,144	11,236	11,242
<b>Vacancy rate, %</b>															
London	6.2%	5.3%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	5.0%	5.7%	7.1%	7.6%	7.9%	7.8%	7.5%	7.3%	7.4%
Paris (Ile de France)	6.5%	6.0%	5.6%	5.7%	6.0%	5.9%	6.1%	6.6%	7.3%	7.4%	8.0%	8.0%	8.1%	7.8%	7.8%
Budapest	12.0%	11.6%	12.1%	12.2%	12.0%	12.6%	15.1%	16.8%	16.5%	18.0%	19.7%	21.9%	24.9%	24.8%	25.8%
Warsaw	3.8%	4.0%	3.6%	3.1%	2.4%	2.1%	2.7%	2.9%	4.5%	5.7%	7.1%	7.3%	7.6%	8.0%	8.0%
Madrid	5.4%	4.7%	4.6%	4.5%	4.8%	5.5%	5.8%	6.2%	7.7%	8.1%	9.4%	9.6%	10.3%	10.7%	10.5%
<b>Take up, '000 sq m</b>															
London	204	256	337	230	227	151	193	317	67	106	173	222	289	196	249
Paris (Ile de France)	692	680	560	709	564	619	611	563	453	409	337	552	478	609	545
Budapest	60	65	108	92	73	63	59	135	65	118	48	64	77	61	48
Warsaw	143	116	91	141	107	138	137	143	45	63	75	97	122	101	152
Madrid	280	195	190	196	120	150	115	93	54	58	50	147	98	162	76

### European retail indicators

	2007				2008				2009				2010		
	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010
<b>Prime High Street Rents, \$</b>															
London (West End)	\$9,184	\$9,407	\$9,539	\$9,327	\$9,306	\$9,319	\$8,635	\$7,196	\$7,174	\$8,244	\$8,005	\$8,865	\$8,816	\$8,937	\$9,668
Paris (Avenue des Champs Elysees)	\$9,313	\$9,956	\$10,995	\$11,305	\$12,252	\$12,183	\$10,861	\$10,749	\$10,266	\$10,846	\$11,302	\$10,566	\$9,466	\$8,569	\$9,551
Budapest (Vaci Utca)	\$1,917	\$1,947	\$2,048	\$2,105	\$2,282	\$2,458	\$2,191	\$2,002	\$1,593	\$1,683	\$1,754	\$1,722	\$1,624	\$1,470	\$1,638
Warsaw (Chmielna)	\$1,198	\$1,298	\$1,365	\$1,404	\$1,616	\$1,607	\$1,433	\$1,418	\$1,338	\$1,380	\$1,403	\$1,343	\$1,267	\$1,147	\$1,245
Madrid (Preciados)	\$3,834	\$3,894	\$4,095	\$4,211	\$4,564	\$4,538	\$4,046	\$4,003	\$3,824	\$4,040	\$4,210	\$4,132	\$3,897	\$3,528	\$3,932
<b>Prime High Street Yields, %</b>															
London (West End)	3.5%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	3.8%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4.0%	4.0%	3.8%	3.3%	3.0%
Paris (Avenue des Champs Elysees)	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.5%	4.8%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.8%
Budapest (Vaci Utca)	5.8%	5.5%	5.5%	5.5%	5.8%	6.0%	6.3%	6.5%	7.8%	7.8%	7.8%	7.8%	7.5%	7.3%	7.0%
Warsaw (Chmielna)	7.8%	7.5%	7.5%	7.5%	7.8%	7.8%	8.0%	8.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.3%	9.0%	9.0%	9.0%
Madrid (Preciados)	4.0%	4.0%	4.0%	4.3%	4.8%	5.3%	5.3%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.0%

### European industrial indicators

	2007				2008				2009				2010		
	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010
<b>Prime Rents \$/sq.m/year</b>															
London (Heathrow)	\$259	\$265	\$269	\$263	\$262	\$262	\$235	\$190	\$189	\$217	\$211	\$143	\$135	\$122	\$143
Paris (Ile de France)	\$120	\$128	\$135	\$139	\$151	\$158	\$140	\$139	\$133	\$140	\$146	\$65	\$61	\$55	\$57
Budapest	\$72	\$73	\$77	\$79	\$80	\$79	\$71	\$70	\$64	\$63	\$66	\$90	\$85	\$77	\$86
Warsaw	\$64	\$65	\$68	\$70	\$80	\$79	\$76	\$83	\$80	\$84	\$79	\$115	\$101	\$88	\$98
Madrid	\$136	\$142	\$149	\$154	\$162	\$161	\$139	\$138	\$127	\$122	\$123	\$213	\$200	\$197	\$208
<b>Prime Yields, %</b>															
London	4.8%	4.8%	4.8%	5.3%	5.5%	5.5%	6.0%	6.8%	7.0%	7.0%	6.5%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%
Paris (Ile de France)	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.3%	6.7%	7.0%	7.3%	8.0%	8.3%	8.3%	8.3%	8.0%	7.5%	7.3%
Budapest	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	7.3%	7.5%	8.0%	9.0%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.3%	9.3%
Warsaw	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	7.5%	8.0%	8.3%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
Madrid	5.8%	5.8%	5.8%	6.3%	6.5%	6.8%	7.3%	7.5%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	7.8%
<b>Stock (end of year), '000 sq m</b>															
London	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paris (Ile de France)	9,546	9,891	9,997	10,235	10,600	10,820	11,018	11,138	11,232	11,290	11,422	11,507	11,507	11,604	11,755
Budapest	957	983	1,008	1,064	1,146	1,193	1,246	1,327	1,400	1,434	1,459	1,487	1,755	1,770	1,787
Warsaw	1,640	1,711	1,726	1,803	1,928	2,016	2,126	2,167	2,298	2,431	2,461	2,483	2,515	2,515	2,542
Madrid	39,500	39,500	39,718	39,838	40,206	40,206	40,393	40,561	40,586	40,686	40,761	40,811	40,871	40,936	41,036
<b>Vacancy rate, %</b>															
London	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paris (Ile de France)	8.1%	7.8%	7.5%	8.1%	8.5%	8.8%	8.8%	9.9%	10.2%	11.1%	12.3%	12.6%	11.7%	11.2%	11.1%