

Office Market Driven by Higher-than-average Take-up:

Office take-up for the third quarter topped 46,000 sq m, bringing the total take-up for the year so far to more than 150,000 sq m.

Trh Kancelářských Prostor Tažen Nadprůměrnou Poptávkou:

Pronájem kancelářských prostor dosáhl hodnoty 46 000 m² ve třetím čtvrtletí a celkově se tak dosud letos pronajalo více než 150 000 m².

EXECUTIVE SUMMARY

Prague's modern office market was strong through the third quarter and will remain so through the end of the year. The market continues to be driven by higher-than-average take-up, whilst supply is lower than last year.

Office take-up for the third quarter topped 46,000 sq m, bringing the total take-up for the year so far to more than 150,000 sq m.

An additional 33,000 sq m of modern office space was completed, bringing the total modern office stock to 1.38 million sq m. 94,000 sq m of office space has been completed so far this year, and total 2003 supply is expected to reach approximately 154,000 sq m.

Prime office rents in the CBD are being signed for rates up to € 19/sq m/month, and this level is expected to be maintained. Rental levels in other areas of Prague continue to be very competitive.

The overall office vacancy rate in Prague has decreased slightly during 2003 to 13.4%. Vacancy of new build space (11.6%) is significantly lower than the rate for refurbished space (16.3%).

SRHNUTÍ

Trh kancelářských prostor v Praze byl silný ve třetím čtvrtletí a sílu si uchová i do konce letošního roku. Nadprůměrná poptávka nadále táhne trh zatímco nabídka nových prostor je nižší než v loňském roce.

Pronájem kancelářských prostor dosáhl hodnoty 46 000 m² a celkově se tak letos pronajalo více než 150 000 m².

Trh moderních kancelářských prostor se rozrostl o 33 000 m² na celkových 1,38 milionu m². Za první tři čtvrtletí vstoupilo na trh 94 000 m² nových nebo nově zrekonstruovaných kancelářských ploch. Celková letošní nabídka tak dosáhne hodnoty přibližně 154 000 m².

Nájemné v centru města činí až 19 EUR/m²/měsíc a očekává se, že tato úroveň zůstane zachována. Výše nájemného v ostatních pražských oblastech je nadále velice konkurenční.

Celková neobsazenost v Praze se během roku 2003 mírně snížila na 13,4%. Podíl volných prostor v novostavbách (11,6%) je výrazně nižší, než v zrekonstruovaných prostorech (16,3%).

this quarter office market at a glance
letmý pohled na čtvrtletí

nájemné	→	prime rental values
výnosy	→	prime yields
volné prostory	↑	vacancy rates
poptávka	↑	take-up

Změna 2Q-3Q

Change Q2-Q3

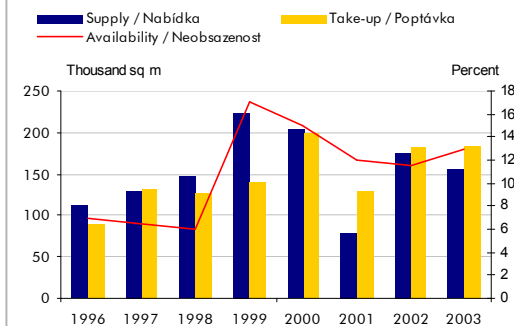
Prague Q3 2003

Prague Office Stock (sq m) Kancelářské prostory (m²)

Sub-market Trh	New Build Nové	Refurbished Zrekonstruované
CBD Centrum	175,202	204,746
Edge of Centre Okraj centra	191,709	95,060
Mid Town Širší centrum	227,794	129,992
Out of Town Okraj města	236,088	120,228
Total Celkem	830,793	550,026

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

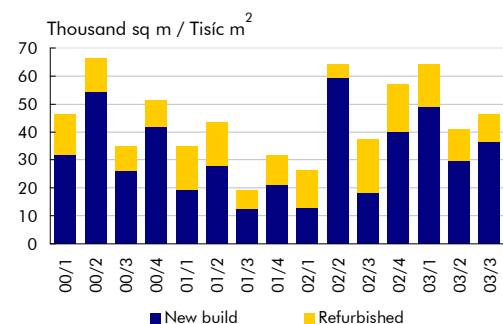
Prague Office Market Trends



Trendy na pražském trhu kancelářů

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Take-up



Pronajaté prostory

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Office Market

Prague's modern office market was strong through the third quarter and will remain so through the end of the year. The market continues to be driven by higher-than-average take-up, whilst supply is lower than last year.

At the end of the third quarter of 2003, modern office stock in Prague stood at 1.38 million sq m. Prague's modern office stock is almost evenly divided into four submarkets: Central Business District [CBD] (28%), Edge of Centre [EoC] (21%), Mid Town [MT] (26%), and Out of Town [OT] (25%).

Currently 60% (830,793 sq m) of the total office space is new build, the remainder (550,026 sq m) being comprised of mainly refurbished period buildings. The ratio of new build to refurbished space is quickly increasing as the majority of modern office space coming online is new build.

Trh Kancelářských Prostor

Trh kancelářských prostor v Praze byl silný ve třetím čtvrtletí a sílu si uchová i do konce letošního roku. Nadprůměrná poptávka nadále táhne trh zatímco nabídka nových prostor je nižší než v loňském roce.

Ke konci třetího čtvrtletí 2003 moderní kancelářské prostory v Praze dosahovaly výše 1,38 milionu m². Nabídka moderních prostor v Praze je téměř rovnoměrně rozdělena do 4 dílčích trhů: CBD - Centrum (28%), Edge of Centre - Okraj centra (21%), Mid Town - Širší centrum (26%) a Out of Town - Okraj města (25%).

V současnosti tvoří novostavby 60% (830 793 m²) veškerých kancelářských prostor, zbývající část (550 026 m²) je tvořena zrekonstruovanými prostory. Jelikož většina moderních kancelářských prostor přicházejících na trh je tvořena novými projekty, poměr nových budov k zrekonstruovaným rychlým tempem narůstá.

Take-up

At 46,320 sq m, the third quarter continued this year's positive trend in high occupier demand and brought the take-up so far this year to a record-breaking 151,687 sq m, when compared to historical Q1-3 values. The majority of space this year has been leased by companies from professional services, advertising/media and telecom sectors.

During Q3 the largest amount of space (46% of the quarter's total) was let in Edge of Centre locales, giving this submarket the lead in total let space for the year so far. Five transactions for more than 1,000 sq m were closed in the Edge of Centre during Q3. Of the remaining Q3 take-up, 36% was leased in Out of Town locations with 9% each in the CBD and Mid Town.

Looking at take-up by Prague districts, during the third quarter the most of space was let in Prague 5 (31%), 4 (25%), and 8 (21%).

We expect that take-up for 2003 as a whole will break the record 200,000 sq m leased in 2000.

Poptávka

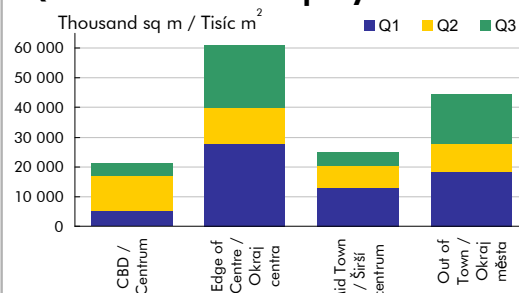
Pronájem 46 320 m² kancelářských ploch pokračoval vývoj na trhu kancelářských prostor v příznivém trendu vysoké poptávky nájemců a celkově se tak prozatím letos pronajalo rekordních 151 687 m² ve srovnání s historickými hodnotami období 1.-3. čtvrtletí. Většina prostor byla doposud pronajata společnostmi z oborů profesionálních služeb, reklamy a médií a telekomunikací.

Největší podíl ploch ve třetím čtvrtletí (46% v úhrnu třetího kvartálu) byl pronajat na okraji centra, čímž si tento dílčí trh udržel vedení pro tento rok. Ve třetím kvartálu bylo na okraji centra uzavřeno 5 pronájmů přesahujících hodnotu 1 000 m². Ze zbývajících částí pronájmů za 3. čtvrtletí, se uskutečnilo 36% na okraji města a shodně 9% v centru a v širším centru.

Z pohledu poptávky dle městských částí, ve třetím čtvrtletí největší objem pronájmu zaznamenala Praha 5 (31%), následovaná Prahou 4 (25%) a Prahou 8 (21%).

Je pravděpodobné, že celkové pronájmy za rok 2003 přesáhnou úroveň 200 000 m² z roku 2000.

Q1-3 2003 Take-up by Location



1-3Q 2003 Pronájem podle lokalit

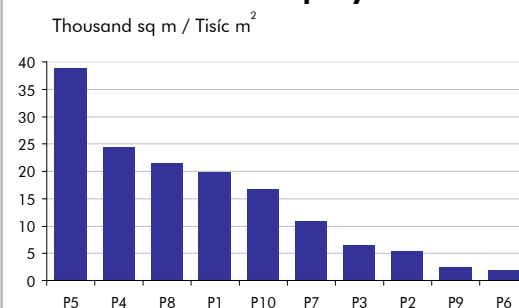
Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Largest deals in Q3 2003 (2,000 sqm +) Největší obchody 3Q 2003 (2 000 m² +)

Tenant Nájemce	Size Velikost	Building Budova
Unicorn	5,732	River City Prague / Danube House
CAC Leasing	4,500	Andel Park / Building B
Pfizer	4,500	Andel City
Microsoft	4,292	BB Centrum / Alpha
Sony	2,800	The Park I.phase
PPF	2,700	City Empiria (Motokov)
Komerční pojišťovna	2,529	River City Prague / Danube House

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Q1-3 2003 Take-up by District



1-3Q 2003 Poptávka v městských částech

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Supply

During the third quarter six additional modern office buildings were completed, adding almost 33,000 sq m to the total stock. Completions for the first three quarters of this year total approximately 94,000 sq m.

We expect a further 60,000 sq m to be completed during the fourth quarter, bringing the total modern office space for the year to 154,000 sq m. Of the 60,000 sq m to be completed by the end of the year, more than 60% of the space was already let by the end of the third quarter.

Approximately 11% of total 2003 new office supply is in the CBD, 20% in Edge of Centre locales, 30% in the Mid Town, and 39% in Out of Town areas. The CBD will continue to be restricted in terms of new future office supply, because very few sites are available and protection laws prevent developers from converting some historical buildings into international-quality, modern office space.

Nabídka

V průběhu třetího čtvrtletí bylo dokončeno dalších šest moderních kancelářských budov nabízejících 33 000 m² kancelářských ploch. Celková nabídka nových kancelářských prostor ve třetím kvartálu tohoto roku činí přibližně 94 000 m².

Ve čtvrtém čtvrtletí očekáváme nabídku dalších 60 000 m² kancelářských prostor, přičemž celková nabídka v letošním roce bude představovat 154 000 m². Prostory, které se dokončí ke konci letošního roku (výše zmíněných 60 000 m²) již byly pronajaty ve třetím čtvrtletí.

Přibližně 11 % z celkové nabídky kancelářských prostor na rok 2003 se nachází v centru, 20 % na okraji centra, 30 % v širším centru a 39 % na okraji města. Centrum bude nadále omezeno z hlediska budoucí nové výstavby, jelikož k dispozici je velmi omezeně místa k výstavbě a ochranné zákony brání developerům přeměnit historické budovy v moderní kancelářské prostory mezinárodní kvality.

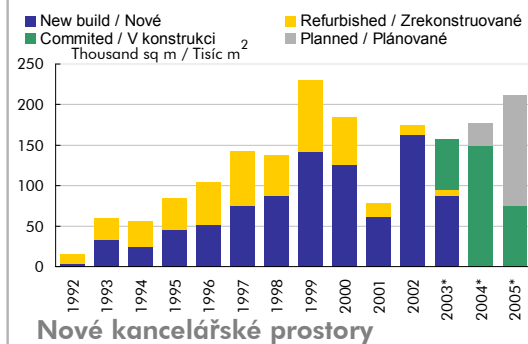
Office Completions Q3-4 2003

Ukončené konstrukce 3.-4. čtvrtletí 2003

Q	Building Budova	District Městská část	Total Office Area sq m Plocha m ²
3	Areal Vladislavova	1	3,120
3	I.P. Pavlova 5	2	6,555
3	Portheimka Office Center	5	2,877
3	Polygon House	4	9,902
3	Technopark	5	7,474
3	Olympus Building	6	2,700
4	Lighthouse / Building B	7	9,900
4	BB Centrum / Alpha	4	10,668
4	T-Mobile Center	4	29,000
4	Areal Vladislavova / Vladislavova	1	4,964
4	Nagano Office & Technology Park IV	3	2,594
4	Polyfunkční dům Vítkov	3	5,383

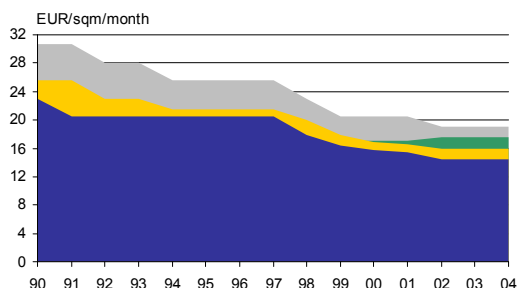
Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Prague Office Completions



Source/Zdroj: CB Richard Ellis *Projection / Předpověď

Prime Office Rents



Nájemné

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Office Vacancy & Months Take-up

District Městská část	Available Space sqm Volné prostory m ²	Months Take-up* Měsíců pro pokrytí*
1	40,651	15.1
2	23,788	44.4
3	19,837	36.9
4	20,837	5.2
5	12,391	3.6
6	18,793	18.6
7	17,084	16.1
8	24,773	12.2
9	6,838	22.6
10	581	0.4
Total Celkem	185,573	10.7

*Months take-up refers to the number of months that it would take to absorb the current available space assuming take-up at the level seen in the last 12 months.

*Měsíců pro pokrytí představuje dobu v měsících, jež by trvalo naplnění současných neobsazených prostor předpokládajíc poptávku na úrovni posledních 12 měsíců.

Rents

Prime rents in the Prague office market are remaining stable, holding at approximately €19/sq m/month. Rents throughout the market are very competitive at the moment, as landlords of many of the newer schemes are offering attractive incentives – in the form of fit-out contributions or a rent-free period – to lure tenants to their buildings.

Out-of-town districts, such as Prague 4 and 5, are becoming more and more attractive to tenants. The projects in this area, such as BB Centrum and Office Park Nové Butovice, are competing with centrally located schemes by offering high quality space and lower rents.

Vacancy

During the third quarter the Prague vacancy rate decreased slightly to 13.4%. New build stock has 11.6% vacancy, whilst 16.3% of refurbished office space is vacant.

The lowest vacancy is in Prague 10, where less than 1% of the total modern stock (93,340 sq m) is vacant.

When comparing take-up trends over the last year and vacancy, Prague districts 10, 5, and 4 are the most balanced.

Nájemné

Nájemné na pražském trhu kancelářských prostor zůstává stabilní a drží se na úrovni přibližně 19 EUR/m²/měsíc. Výše nájmů jsou v současné době velice konkurenceschopné, vlastníci nových budov vytvářejí atraktivní pobídky – ať už ve formě příspěvků na vybavení nebo přechodného období bez povinnosti platit nájem, za účelem přilákat nájemníky do svých budov.

Pražské části na okraji města jako Praha 4 a 5 přitahují více a více nových nájemníků. Budovy ležící v těchto oblastech, jako BB Centrum a Office Park Nové Butovice, konkurují centrálněji umístěným projektům, zejména svou nabídkou vysoce kvalitních prostor při nižší úrovni nájemného.

Volné Prostory

Během třetího čtvrtletí tohoto roku došlo k mírnému snížení celkového podílu volných prostor na 13,4 %. Novostavby se vyznačují neobsazeností na úrovni 11,6%, zatímco renovovaných kancelářských prostor je zatím neobsazeno 16,3%.

Nejnižším podílem volných prostor se vyznačuje Praha 10, kde se nachází méně než 1 % neobsazených ploch.

Když srovnáme trend v poptávce a v neobsazenosti za uplynulý rok, Praha 10, 5 a 4 se jeví jako nejvíce vyvážené.

EMEA Offices

CB Richard Ellis

Aix-en-Provence (33) 4 4 42 60 01 31	Milan (39) 02 655 6701
Amsterdam (31) 20 626 2691 (31) 20 5740050	Munich (49) 89 2420 600
Barcelona (34) 93 444 7700	Neuilly sur Seine (33) 1 4624 5346
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Paris (33) 1 5364 0000 (33) 1 58 62 55 55 (33) 1 4261 9292 (33) 1 4502 3502 (33) 1 45 62 51 32
Birmingham (44) 121 609 7666	Poznan (48) 61 855 1931
Bologna (39) 051 421 0564	Prague (420) 224 814 060
Bristol (44) 117 943 5757	Rome (39) 06 323 2320
Brussels (32) 2 643 3333	Stockholm (46) 8 4101 8700
Bucharest (40) 21 312 7000	Valencia (34) 96 316 2890
Budapest (36) 1 430 2626	Vienna (43) 1 533 4080
Bulawayo (263) 9 630 20	Warsaw (48) 22 653 7000
Copenhagen (45) 35 25 04 35	Zurich (41) 1 226 3000
Durban (27) 31 207 1183	
Edinburgh (44) 131 469 7666	
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0 (49) 69 79 20 1000	
Gaborone (267) 3188 200	
Glasgow (44) 141 204 7666	
Hamburg (49) 40 88 80 20 0	
Harare (263) 4 707 101	
Helsingor (45) 49 21 22 24	
Jersey (44) 1534 874141	
Johannesburg (27) 11 444 0482	
Katowice (48) 32 257 8767	
Krakow (48) 12 636 69 94	
Leeds (44) 113 394 8800	
Lisbon (351) 21 311 4400	
Liverpool (44) 151 227 4611	
London (44) 20 7182 2000	
Lyon (33) 4 72 43 48 48	
Madrid (34) 91 598 1900	
Malaga (34) 95 207 0710	
Mallorca (34) 97 145 6768	
Manchester (44) 161 455 7666	
Marbella (34) 95 2765 130	
Marseille (33) 4 91 29 67 67	

Correspondent Firms:

Athens, Danos & Associates (30) 210 756 7567	Belfast, CB Richard Ellis Gunne (44) 28 9043 8555
Dublin, CB Richard Ellis Gunne (353) 1 618 5500	Helsinki, Tallberg Toimitilajohto Oy (358) 9 6840 930
Istanbul CB Richard Ellis (90) 212 259 36 29	Moscow, Noble Gibbons Limited (750) 1 258 3990
Oslo, Atrium AS (47) 23 01 10 70	Paris, Retail Consulting Group (33) 1 4312 9500
Tel Aviv, M.A.N. Properties Real Estate (972) 3 561 6161	Thessaloniki, Danos & Associates (30) 3210 244 962

Office Investment

Prague's office investment market, the most mature of the commercial property markets in Prague, is building momentum. Some of the most recent transaction for offices include the sale of International Business Center (IBC), the Oskar Center on Vinohradská, and two phases of BB Centrum (D and Office Park).

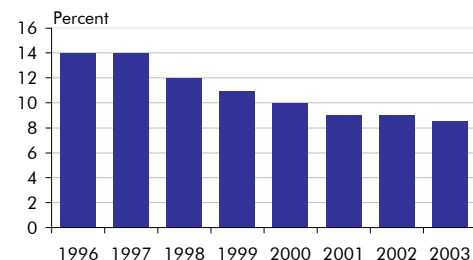
The lowest yield in the Prague office market is circa 8.8% at Panorama Center. However, there are several investment transactions in negotiations, and we expect the yield to decrease further during the next six months.

Investice

Pražský trh kancelářských investičních nemovitostí, nejvyšší na místním trhu, si dále buduje svojí pozici. Mezi transakce uskutečněné v nedávné době, patří prodej IBC, Oskar Centra na Vinohradské a dvě fáze BB Centra (budovy D a Office Parku).

Nejnižší výnos dosažený na pražském kancelářském trhu je přibližně 8,8 % získaných při prodeji Panorama Centra. Nicméně, několik investičních transakcí je ve stádiu jednání a očekáváme, že během příštích šesti měsíců výnosy dále klesnou.

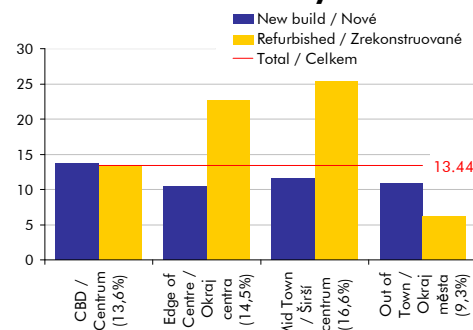
Prime Office Yields



Výnosová míra pro kancelářské prostory

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

Q3 2003 Availability



3Q 2003 Volné prostory

Source/Zdroj: CB Richard Ellis

For additional information, please contact:
Pro další informace prosím kontaktujte:

Cory Hrcirik

Cory.Hrcirik@cbre.com

Tel: (420) 603 142 964

Mikuláš Molnářfi

Mikulas.Molnarfi@cbre.com

Tel: (420) 608 245 684

CB Richard Ellis s.r.o.

Klimentská 46

110 02 Prague 1

T: (420) 224 814 060

F: (420) 224 814 111

www.cbre.com

www.cbreczech.cz

DISCLAIMER 2003 CB Richard Ellis

Information herein has been obtained from sources believed reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CB Richard Ellis clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CB Richard Ellis.

UPOZORNĚNÍ 2003 CB Richard Ellis

Obsažené informace jsou získány ze zdrojů, jež považujeme za důvěryhodné. Přestože nepochybujeme o jejich správnosti, nevěříme, že jsme je a nezáručíme je, ani se za ně nezaručíme. Je na Vás nezávisle posoudit jejich přesnost a úplnost. Jakékoli použití předpovědi, názorů, předpokladů nebo odhadů jsou pouze pro příklad a nereprezentují současnou ani budoucí výkonnost trhu. Tato informace je načrtnuta pouze pro použití klientům CB Richard Ellis, a nesmí být reprodukována bez předchozího souhlasu CB Richard Ellis.