



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Dubai Real Estate Market Overview Q4 2011



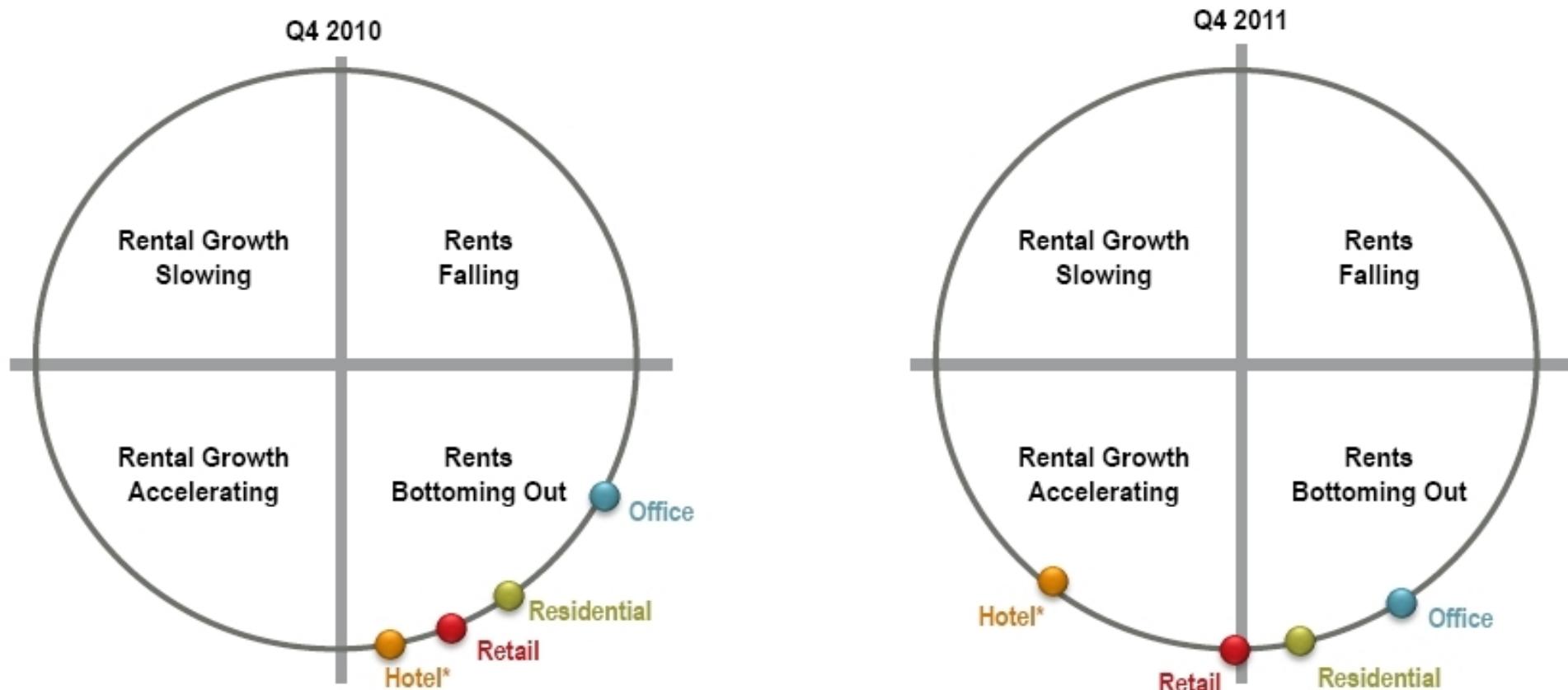
Markt Highlights – Q4 2011

- Der Arabische Frühling hat auch weiterhin einen positiven Einfluss auf Dubais Immobilienmarkt in den Bereichen Gewerbe-, Büro- und Wohnimmobilien und bekräftigt damit auch in 2011 durchweg die Sonderstellung Dubais als stabiler, sicherer Hafen in einer turbulenten Region.
- Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten in Europa hatten im Jahr 2011 keinen negativen Einfluss auf das Wirtschaftswachstum der UAE, könnten aber in 2012 zu einem Rückgang an Nachfrage führen. Die Prognose von IHS Global Insight lautet auf ein reales BIP-Wachstum von 4% im Jahr 2012, eine zurückhaltende Einschätzung also gegenüber der 5,3% - Prognose für 2011.
- Der Investmentmarkt in Dubai erregt auch weiterhin das Interesse privater Käufer der Region. Während das Interesse von Seiten institutioneller Käufer begrenzt ist, ist die Ankündigung des neuen Anlagefonds über 1 Mrd. US\$ (zwischen der staatlichen Investment Corporation of Dubai ICD und der Brookfield Asset Management of Canada) mit Ausrichtung auf sämtliche Bereiche des Dubaimarktes ein überaus positives Zeichen.
- Trotz der anhaltenden Nachfrage von Investoren bleibt die Handelsaktivität gering. Eingeschränkte Kreditvergaben, der Mangel an Verfügbarkeit qualitativ guter Produkte in Verbindung mit starken Mietvertragsbindungen haben in der zweiten Jahreshälfte 2011 zu wenig signifikanten Verkäufen am Dubai-Markt geführt.
- Die Nachfrage im Bürosektor beschränkt sich auch weiterhin auf Einzeleigentum in bevorzugten Lagen. Die Mieten in reinen Bürogebäuden sind während des 4. Quartals in 2011 stabil geblieben, allerdings verschafft neuer Raum sich Zugang zum Markt während einer Zeit, in welcher viele Mieter ihre Mietstrategie überdenken und ihre Ansprüche an den Raumbedarf mit optimierten Portfolios herunterschrauben, sodass sich der Markt im Bürosektor auch im Jahr 2012 zunehmend mieterfreundlich zeigen wird. Da die effektiven Mieten sinken werden, werden die Eigentümer größere Anreize bieten, um Mieter anzusprechen und zu halten.
- Das Leistungsverhalten im Wohnungsmarkt wird in zunehmendem Maße durchmischt sein. Während die Top-Bauten in gut etablierten Wohnlagen ihre Performance in 2011 weiter festigen konnten, gab es in vielen anderen Wohnlagen Miet- und Kaufpreissenkungen.
- Die durchschnittsmieten für Gewerberäume in Einkaufszentren blieben während des letzten Jahresquartals unverändert. Die Top-Objekte in den großen Malls konnten sich behaupten, während die weniger beliebten Malls gelitten haben und sich Gedanken über neue Strategien machen müssen, um ihre Geschäfte in 2012 halten zu können.
- Die Zeichen stehen gut, dass das Vertrauen in den Hotelsektor des Immobilienmarktes zurückkehrt, haben doch die Hotels in Dubai ihre Leistungsfähigkeit auch durch das Jahr 2011 hinweg bewiesen. Nahezu 5800 Zimmer sind für 2012 zur Auslieferung geplant, und es wird erwartet, dass die hohen Belegungsraten weiterhin gehalten werden können.

Gesprächspunkte - Q4 2011

- Das DEC (Dubai Executive Council) genehmigte unlängst den **Dubai Urban Development Master Plan 2020**, welcher die Nutzbarmachung von Land in den Emiraten klar deklariert und künftige Standorte der Nutzung für Wohnraum, Industrie, Handel, Schulen, Krankenhäuser und Infrastruktur zuordnet. Die Umsetzung des Masterplans liegt bei der Stadtverwaltung (Dubai Municipality, DM).
- Das **Dubai Land Department (DLD)** gründete zwei neue Initiativen zur Unterstützung des Immobilienmarktes, **Tayseer** und **Tanmia**. Diese Initiativen machen sich zum Ziel, aktuell feststeckende Bauprojekte durch Festigung der Attraktivität für Investoren und dem Einbringen neuer Finanzierungshilfen mittels der örtlichen Banken anzuschieben.
- Die regierungseigene **Investment Corporation of Dubai (ICD)** hat in Zusammenarbeit mit dem Finanzdienstleister **Brookfield Asset Management of Canada** einen neuen, großen Investmentfonds über 1 Mrd. US\$ eingerichtet, in den beide Parteien jeweils ein Eigenkapital von 100 Mio. US\$ einfließen lassen und der sich über **sämtliche Anlagemöglichkeiten des Marktes in Dubai** erstreckt.
- Eine Reihe von neuen Projekten wurde fertiggestellt und den Investoren übergeben, dies bringt dem Markt in Dubai eine deutlich **gesteigerte Liquidität**. Dies schließt Phase 2 von „The Villa“ in Dubailand (von **Dubai Properties Group DPG**) und **Silverene** ein, ein Twin-Tower-Wohnungsprojekt der **Cayan Real Estate** in der Dubai Marina, wo der Entwickler **Select Group** derzeit im Begriff ist, über 1700 Wohneinheiten in 2 neuen Towers (**The Torch** und **Bay Central**) zu liefern.
- Die **Sanierung bestehender Projekte** ist der anhaltende Trend auf dem Dubai-Markt mit zwei wichtigen Bekanntmachungen im 4. Quartal 2011. **Jumeirah Beach Residence** plant die Umwandlung einer Reihe von Gewerbeeinheiten seines Marktplatzes in Büro Raum, weil schwindende Verkaufszahlen zu leer stehenden Geschäften führten. Anderen Ortes verkündete **Al Habtoor** Pläne zur Sanierung eines der ältesten Hotels in Dubai, dem vor 33 Jahren eröffneten **Metropolitan** an der Sheikh Zayed Road.
- Der Gastronomiemarkt bestätigte die Eröffnung des 4-Sterne **Landmark Grand Hotel** an der Rigga Road in Deira, die Betreiber erhoffen sich, von den derzeit **hohen Belegungszahlen** zu profitieren. Dies wiederum ermutigte auch andere Entwickler, mit zuvor auf Eis gelegten Projekten fortzufahren, wie z.B. **Habtoor Island Resort and Spa** auf Palm Jumeirah, welches nun erwartungsgemäß Ende 2013 seine ersten Gäste begrüßen wird.
- Gesetz 13 / 2011** erlaubt jetzt auch in den Freihandelszonen lizenzierten Firmen Zweigstellen in ganz Dubai, also auch außerhalb der Freihandelszonen, einzurichten. Mit diesem Gesetz will man die Attraktivität des Standortes Dubai für Unternehmen aus Übersee stärken. Die Wirkung dieser Entspannung der Gesetzeslage wird stark von ihrer Durchsetzungskraft abhängen, da diese Unternehmen nach wie vor eine Genehmigung der Regierung zur Einrichtung von Zweigstellen außerhalb der Freihandelszonen benötigen.

Dubai Rental Clock Q4 2010 – Q4 2011



- Der Hotelsektor hat sich im vergangenen Jahr am meisten bewegt und steht dem Entwicklungszyklus am weitesten voran.
 - Der Einzelhandelssektor begann ebenfalls, sich im Laufe des Jahres 2011 in Richtung Erholung zu bewegen.
 - Auch für hochwertige Büros und Wohnungen zeichnet sich das Durchschreiten der Talsohle ab.
- Die momentane Situation des Überangebots und hoher Leerstände drücken weiterhin die Durchschnittspreise in diesem Segment.

*Hotel clock reflects the movement of RevPAR.

Source: Jones Lang LaSalle

Note: This diagram illustrates where Jones Lang LaSalle estimate each prime market is within its individual rental cycle as at end of December 2011.



JONES LANG
LA SALLE®

Real value in a changing world

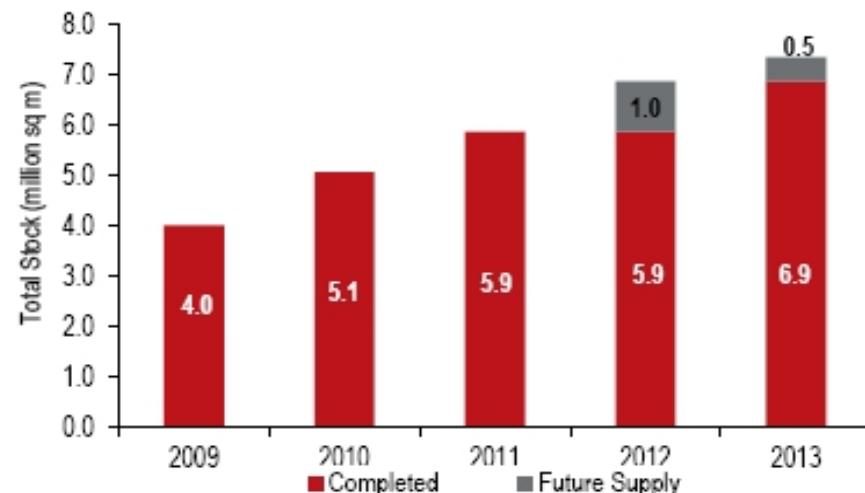
Dubai *Office* Market Overview



Office Supply

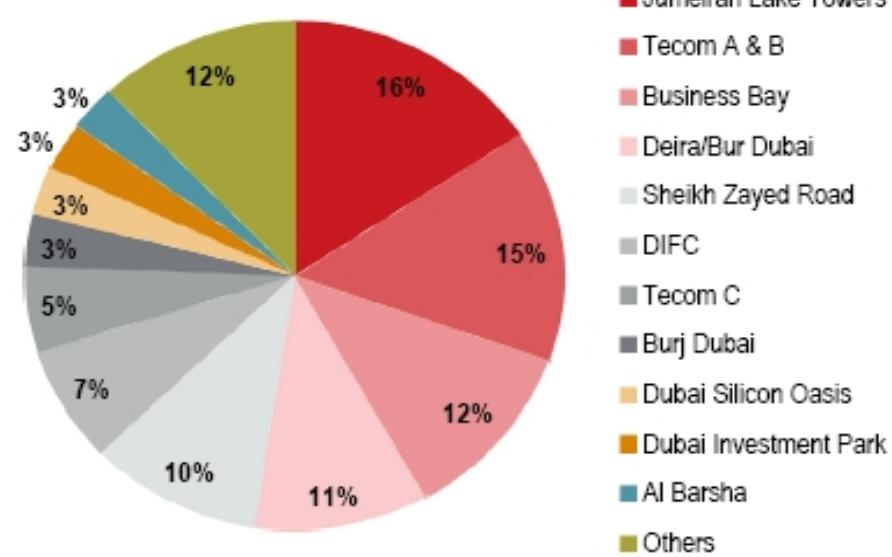
- The total city-wide office stock stood at approximately 5.9 million sq m at the end of Q4 2011. Around 135,000 sq m was added to the market during the final quarter with the major completions being Marina Plaza in Dubai Marina, along with three new towers in Business Bay.
- The majority of the existing office stock (approximately 57%) is located in onshore locations and is only available to companies licensed by the Department of Economic Development. The remaining 2.5 million sq m (43%) of the existing stock is located in free zones and is available to companies operating with offshore licenses.
- Less than 19% of the existing stock is within the CBD area (from the World Trade Centre roundabout to Downtown / Burj Khalifa). The largest concentrations of existing space lie outside of the CBD in locations such as TECOM, Jumeirah Lake Towers and Business Bay.
- While many announced projects are currently 'on hold', there remains around 1.5 million sq m of additional supply that could complete next year. In reality, the future supply pipeline is likely to be somewhat lower and we estimate 2012 completions will be closer to 1.0 million sq m.

Office Supply (2009 – 2013)



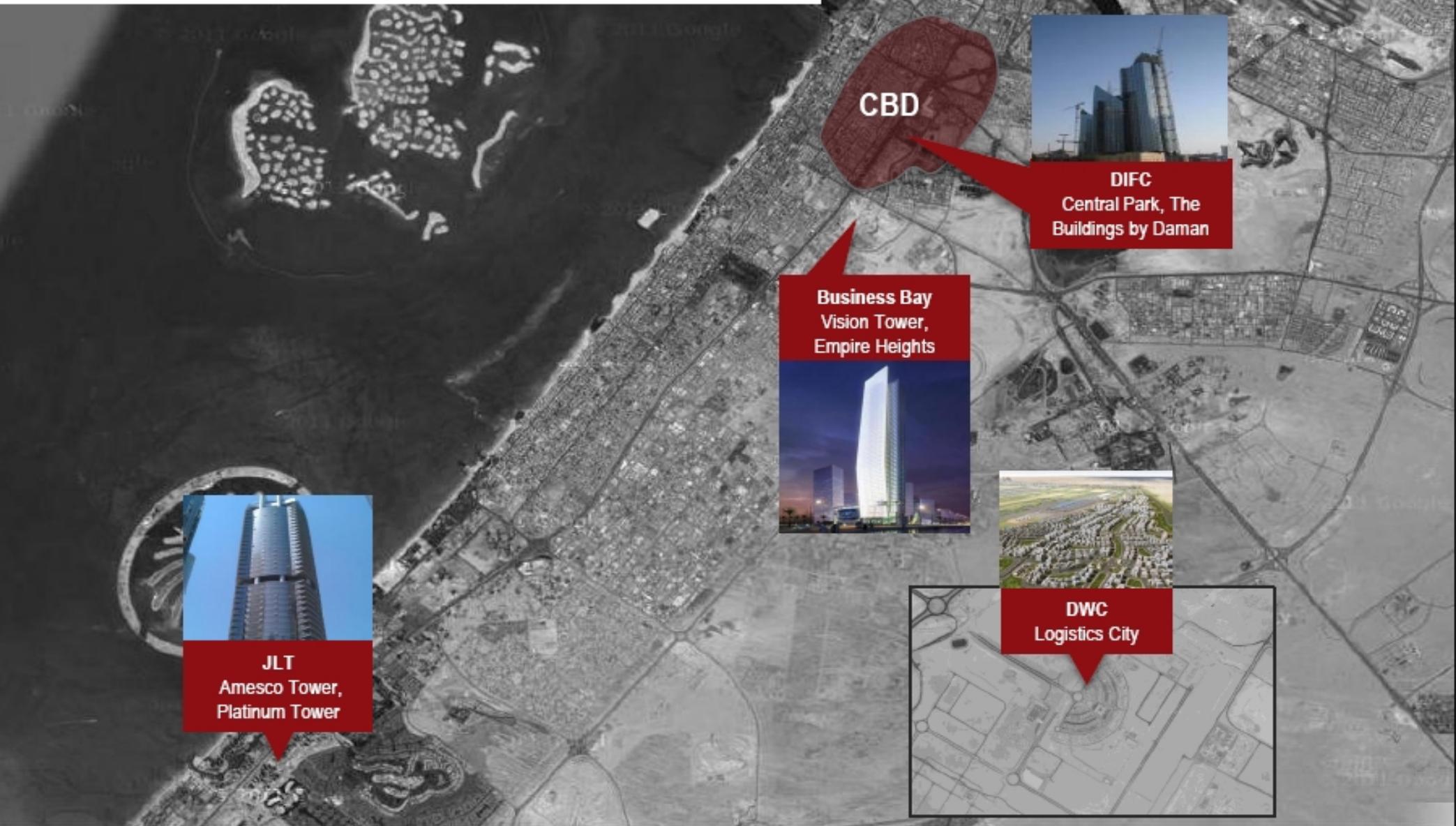
Source: Jones Lang LaSalle, Q4 2011

Office Supply by Sub-Market*



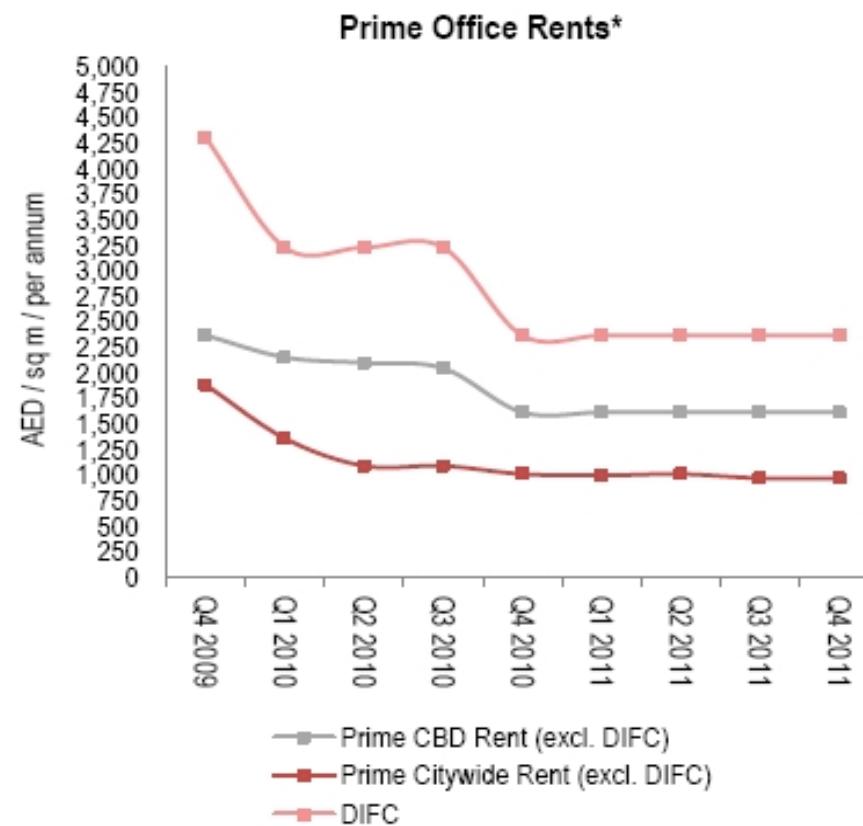
*Distribution of office supply since 2009

Expected Major Office Completions in 2012



Rental Performance

- Average asking rents for prime office buildings have remained stable over the past year. Prime rents in the DIFC remained flat Q-o-Q at AED 2,370 per sq m, with prime rents elsewhere in the CBD (excluding DIFC) remaining unchanged at AED 1,615 per sq m in Q4 2011. While rents for prime quality buildings have remained unchanged, rents for poorer quality space and buildings in secondary locations continue to decline.
- The above figures relate to asking rentals. A sign of the market moving in favour of tenants is the widening gap between the asking and achieved rentals, with landlords becoming more flexible, offering rent free periods and other incentives to attract and retain tenants. The range of prime buildings that are able to hold rents constant is therefore declining
- Vacancy rates within the CBD have seen a small increase over Q4 2011 and now stand at around 30%. City-wide vacancies continue to increase in the face of additional supply.
- In the short term (2012), average rentals are likely to face further downward pressure as further supply enters the market in a period where many tenants are optimising or rationalising their space requirements.



*Data relates to asking rentals

Source: Jones Lang LaSalle, Q4 2011

Office Market Summary

Indicator	Level	Comment / Outlook
Current Office Stock	5.9 million sq m	Includes all grades. Limited supply (less than 1 million sq m) of single ownership space in the CBD.
Future Supply (2012 – 2013)	1.5 million sq m	Assumes that 60% of the proposed supply will materialise, with some projects being delayed or postponed.
CBD Single Ownership Vacancy	30%	Although increasing at a slower pace, vacancy levels continue to rise as the oversupply situation continues. 
Prime CBD Rental (excl. DIFC) Prime Citywide Rental	AED 1,600 / sq m AED 970 sq m	Occupier demand remains subdued and achieved rental levels continue to decline in most locations. Demand is being driven by consolidation and upgrades rather than new entrants to the market.. 
Average Sale Price	AED 9,700 / sq m	Limited transactional evidence but prices are estimated to have fallen by 7% over Q4 2011 based on offers received. 



JONES LANG
LA SALLE®

Real value in a changing world

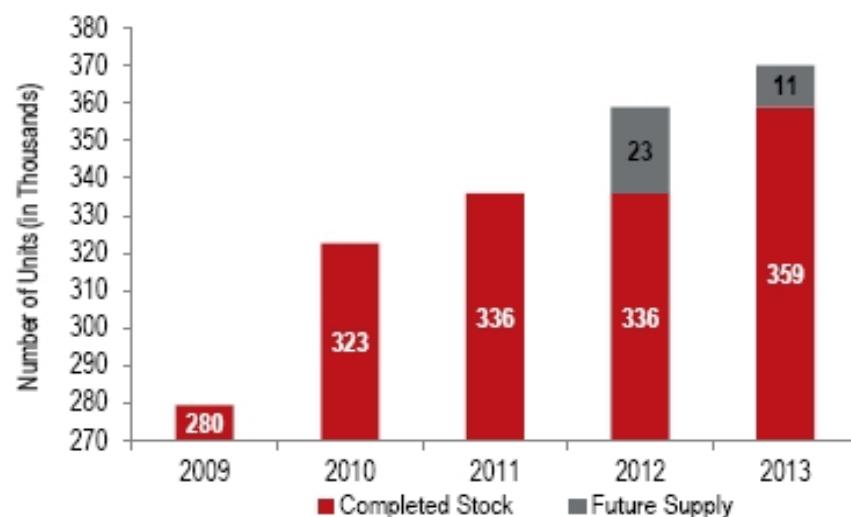
Dubai **Residential** Market Overview



Wohnungsangebot

- Schätzungsweise 2100 zusätzliche Wohneinheiten wurden in Dubai im Laufe des 4. Quartals 2011 fertiggestellt, was den Gesamtbestand auf etwa 336.000 Wohneinheiten bringt. Etwa 13.000 zusätzliche Einheiten wurden im Laufe des Jahres 2011 fertiggestellt, was eine Steigerung von knapp 4% des Gesamtbestandes ausmacht, weit weniger als in 2010. Annähernd 90% der Fertigstellungen waren Apartments.
- Zwei Drittel der Neubauten, die 2011 auf den Markt kamen, sind in den neuen Stadtteilen des „New Dubai“ angesiedelt, so Dubailand, Jumeirah Village, Dubai Marina und Business Bay. Dubailand macht insgesamt 25% der Fertigstellungen im Laufe des Jahres 2011 aus, dabei aber nur 3% des gesamten Neuangebots seit 2009.

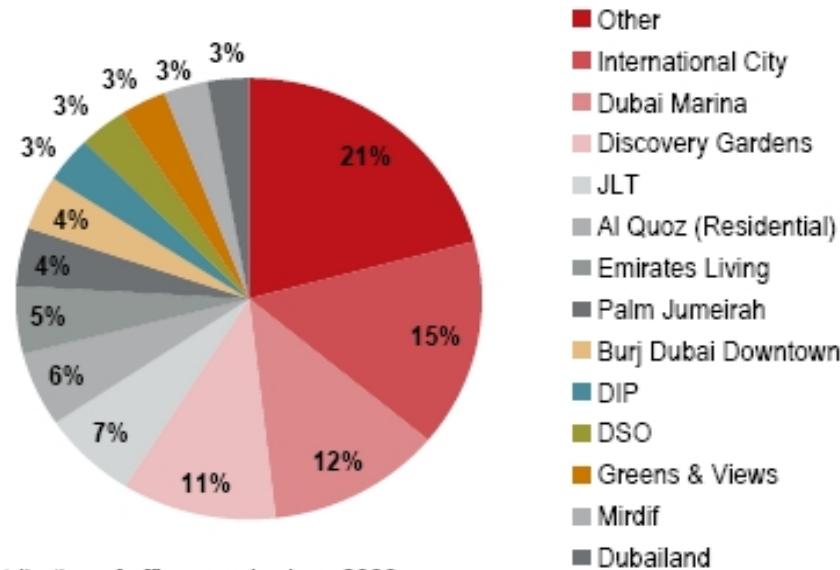
Residential Supply (2009 – 2013)



Source: Jones Lang LaSalle, Q4 2011

- Fast 60% des fertiggestellten Neuangebots im 4. Quartal ist in Jumeirah Village angesiedelt, hier stellt Damac mit Phase 2 seines Apartmentprojektes „Emirates Gardens“ den größten Anteil an Einzelfertigstellungen. Ebenso stellte Damac im zentralen Stadtteil *Dubai International Financial Center* (DIFC) sein Projekt „Park Towers“ fertig.
- Für 2012 ist die Fertigstellung von insgesamt 38.000 zusätzlichen Wohneinheiten geplant, welche ein Wachstum des aktuellen Bestandes um 11% darstellen würde. Während der Kapitalfluss in den Wohnungsmarkt zurückkehrt und damit die Arbeiten an vielen der vorher ins Stocken geratenen Projekte wieder aufgenommen werden, wird für das Jahr 2012 die Fertigstellung von insgesamt gut 23.000 Wohneinheiten erwartet (ca. 60% aller Neuplanungen).

Total Residential Supply by Sub-Market*



*Distribution of office supply since 2009

Expected Major Residential Completions in 2012



An- und Verkaufspreise Wohnungen

- Es ist zu anzunehmen, dass die Nachfrage nach Wohnhäusern/Villen in bereits etablierten Wohnanlagen steigen wird, die Preise in solchen Wohngegenden sind über das ganze Jahr gestiegen. Dies reflektiert jedoch nicht den breiten Markt mit seinen aufgeweichten Kauf- und Mietpreisen in weniger bevorzugten Wohnlagen.
- Der Häusermarkt hat sich gegenüber dem Apartmentsegment in 2011 grundsätzlich hervorgetan. Die durchschnittlich geforderten Preise für 3-Bedroom-Villas der beobachteten Projekte von Palm Jumeirah, Arabian Ranches und The Springs stiegen rückblickend über das Jahr hinweg marginal um 5,8 und 1 %. Palm Jumeirah blieb weiterhin der teuerste Villenstandort mit einem geforderten Durchschnittspreis von AED 15.160 / m² im 4. Quartal 2011.
- Die Apartmentpreise erfuhren über das Jahr hinweg weitere Preisrückgänge mit einem durchschnittlichen Preisgefälle von -9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf AED 8.960 / m² im 4. Quartal 2011. Apartments in Burj Dubai Downtown und Dubai Marina erfuhren den größten Fall der geforderten Preise, beide verringerten sich um -11% im Laufe des Jahres.
- Auf diesem sich nun wieder stabilisierenden Markt verringert sich die Kluft zwischen geforderten und erzielten Preisen auf 10 bis 15% in den bevorzugten Wohnlagen.



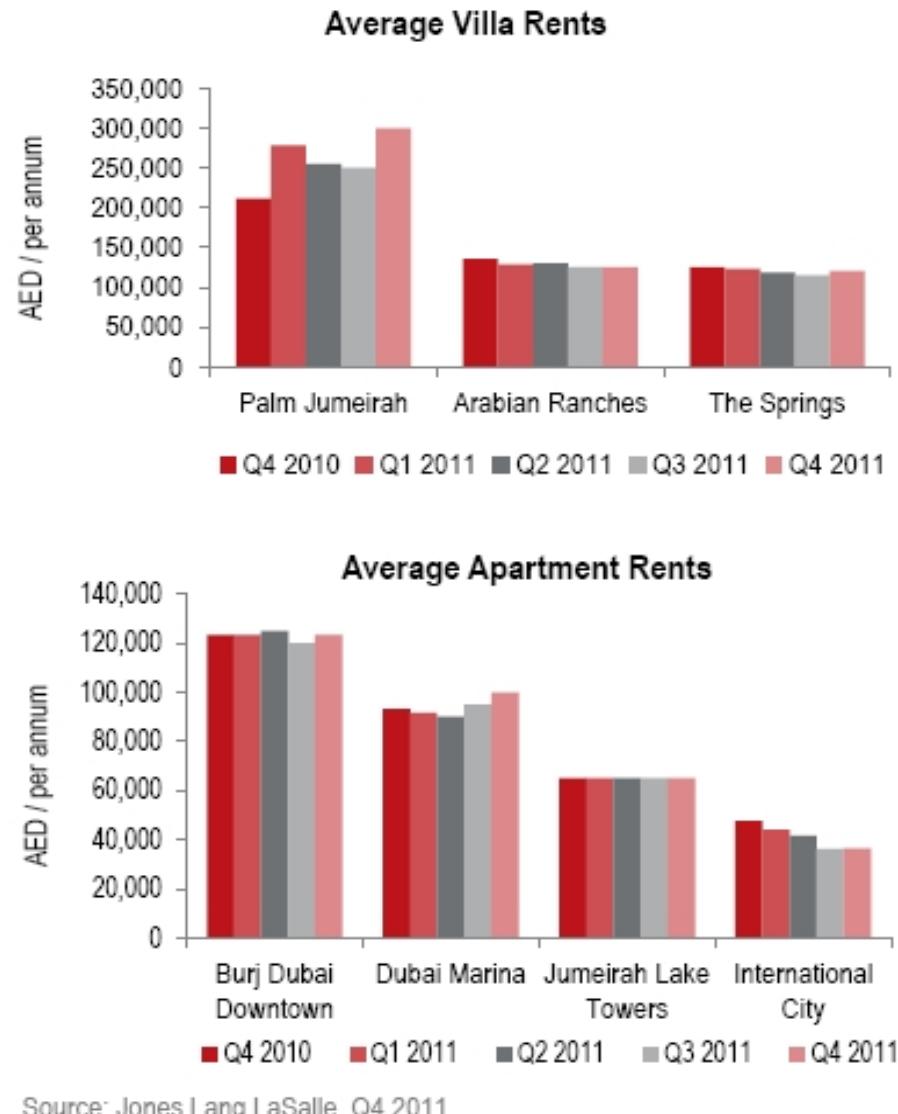
Note: Prices relate to 3 bed villas and 2 bed apartments

Source: Jones Lang LaSalle, Q4 2011

Mietpreise Wohnungen

- Der Mietmarkt gestaltete sich in 2011 grundsätzlich leistungsstärker als der Kaufmarkt, mit zunächst stabilisierten und inzwischen zunehmend steigenden Mieten, teilweise auch in hinsichtlich der Villen in den bevorzugten Wohnlagen. Angesichts eines Marktes, der sein Augenmerk zunehmend auf Qualität richtet, gibt es zunehmend Differenzen bei den Mieten innerhalb gleicher Projekte und sogar innerhalb derselben Gebäude.
- Die durchschnittlich geforderten Mieten stiegen im 4. Quartal 2011 um 11% im Vergleich zum vorherigen Quartal und waren damit 16% höher als im 4. Quartal des Vorjahres 2010.
Die geforderten Durchschnittsmieten für Apartments stiegen um 3% im Vergleich zum vorigen Quartal, erfuhren aber insgesamt über das Jahr eine Abschwächung um -1% gegenüber dem 4. Quartal 2010.
- An weniger etablierten und nur teilweise fertiggestellten Standorten wie Business Bay und Jumeirah Village blieben die Mietforderungen stabil, jedoch sinken hier auch die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen weiter, da die Eigentümer eher mietfreie Zeiträume anbieten (13 oder 14 Monate Mietzeitraum zum Jahrespreis) als die ausgewiesene Miete zu senken. Zweitrangige Wohnlagen und Gebäude leiden, weil Mieter zunehmend nach besseren Qualitäten Ausschau halten.

Note: Data relates to asking rentals, achieved rents may be somewhat lower
3 bed villas, 2 bed apartments



Zusammenfassung Wohnungsmarkt

Indicator	Level	Comment / Outlook
Aktueller Bestand	336.000 Einheiten	Nur 2.100 zusätzliche Fertigstellungen im 4. Quartal, das ergibt insgesamt die Fertigstellung von 13.000 Einheiten im Jahr 2011, entspricht 4% des vorhandenen Bestandes.
Neuangebot	34.000 Einheiten	Geschätzt werden nur 60% der beantragten Neubauten umgesetzt werden, einige Projekte werden hinausgezögert oder verschoben.
Durchschnittlicher Mietpreis 2-Bedroom-Apartment	AED 81.000 p.a.	 Die geforderte Mieten in etablierten Wohnlagen sind im 4. Quartal 2011 vergleichsweise stabil geblieben, Mietpreisseigerungen sind für 2012 zu erwarten.
Durchschnittlicher Kaufpreis 2-Bedroom-Apartment	AED 8.900 / m ²	 Marginaler Rückgang im 4. Quartal 2011, Preissteigerungen in den bevorzugten Wohnlagen sind für 2012 zu erwarten.
Durchschnittlicher Mietpreis 3-Bedroom-Villa	AED 180.000 p.a	 Villenmieten sind im 4. Quartal 2011 in den bevorzugten Wohnlagen gestiegen, dieser Trend wird sich wahrscheinlich fortsetzen. Zu erwarten ist eine Stabilität der geforderten Mieten in weniger etablierten Wohnlagen mit Rückgang der verzeichneten tatsächlich erreichten Mieten in den Neubaugebieten.
Durchschnittlicher Kaufpreis 3-Bedroom-Villa	AED 10.000 / m ²	 In gut etablierten Gegenden wird ein Preisanstieg für 2012 erwartet, während die Preise in weniger bevorzugten Wohnlagen erwartungsgemäß sinken.

Anmerkung: Die Daten und Richtungsweiser beziehen sich auf die geforderten Kauf- und Mietpreise. Die tatsächlich erzielten Einnahmen sowie Preise in weniger etablierten Wohnlagen können differieren.



JONES LANG
LA SALLE®

Real value in a changing world

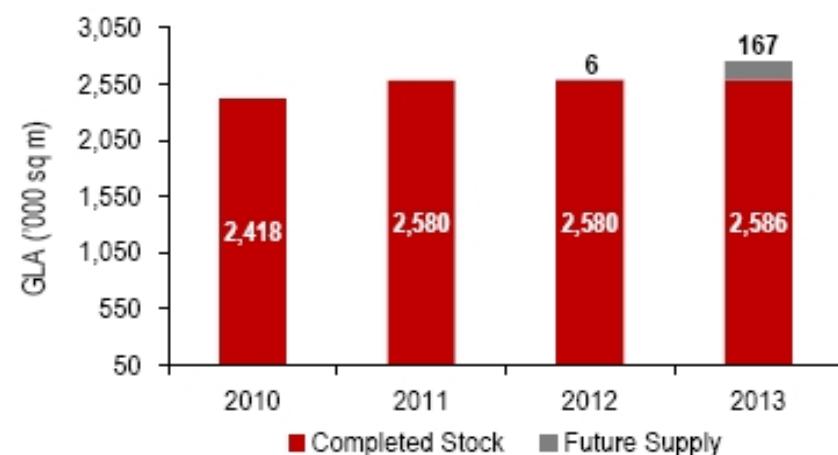
Dubai *Retail* Market Overview



Retail Mall Supply

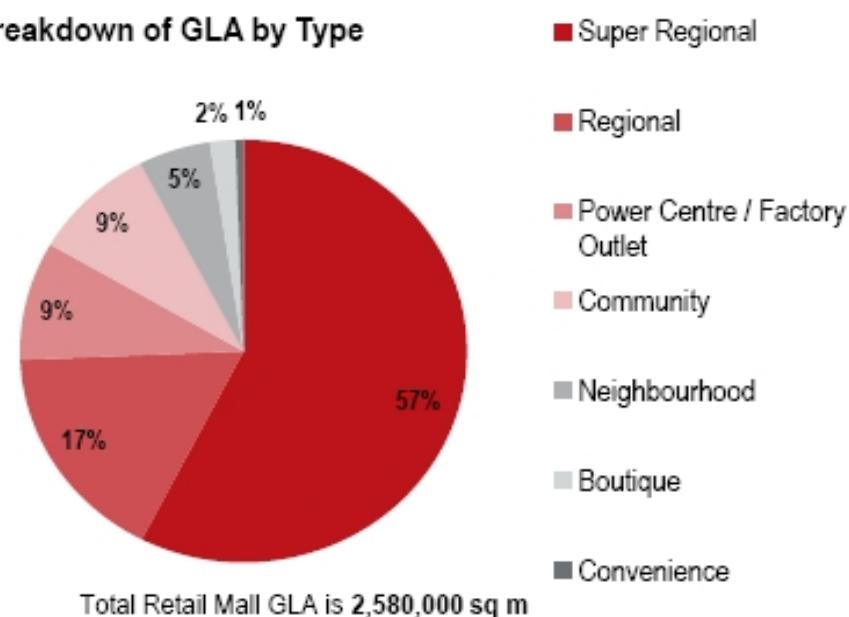
- There were no major retail completions in Dubai in Q4 with the only addition to stock being a small extension of 2,800 sq m in Deira City Centre, increasing the total existing stock to some 2,580,000 sq m by the end of 2011.
- Completions for 2011 amounted to just 162,000 sq m, an increase of around 6%, which is much lower than in previous years.
- There is currently very little additional retail supply under construction in Dubai, with only 5,700 sq m scheduled for completion in 2012.
- With the construction of Mall of Arabia currently on hold, the next significant retail completion in Dubai could be the Arena Mall in Sports City, but there remains uncertainty about the expected delivery of this project in 2013.
- Dubai's retail market remains dominated by large Super Regional Centres. These currently account for almost 60% of all mall based retail space however this percentage is likely to decline in the coming years as the retail market sees more emphasis on smaller Community Centres.

Retail Supply (2010 – 2013)



Source: Jones Lang LaSalle, Q4 2011

Breakdown of GLA by Type



Rental Performance – Estimated Rental Value (ERV)

- Average Estimated Rental Values (ERVs) remained unchanged across all mall types in Q4 2011 with the average line store rent stable at AED 1,885 per sq m. Poorer quality centres have seen falling rentals while those in better performing malls have increased marginally in 2011. These trends are expected to continue into 2012.
- The market is witnessing the increased use of turnover rentals that align the interests of tenants and mall managers. Mall owners are now accepting percentage rental deals with a lower base rent. The lower base rent has an impact on the overall average for rental levels achieved. When sales are high, revenues also increase.
- The lack of new supply and higher tourist numbers have helped support the sector in 2011 but the Dubai retail market remains tenant favourable and landlords may become increasingly competitive.
- Deira City Centre and Mall of the Emirates are almost 100% leased. These two malls continue to outperform the industry in sales densities and occupancy. However, other malls are struggling to retain retailers and overall, Dubai's retail vacancy rate is estimated at around 20%.



* Asking rents for a typical in-line store
Source: Jones Lang LaSalle, Q4 2011

Retail Sector Summary

Indicator	Level	Comment / Outlook
Current Retail Space (GLA)	2,580,000 sq m	No major additions to mall based retail space in 2011.
Future Supply (2012 – 2013)	173,000 sq m	Supply over the next two years will be mainly from smaller Community Centers.
Average Estimated Rental Value	AED 1,885 / sq m	Better performing centres could see some rental growth in 2012 but this will be offset by declining rental levels in poorer performing centres.
Average Regional Mall Vacancy	20%	Citywide retail vacancy remains relatively high despite strong occupancy levels in several major centres and in prime locations.



JONES LANG
LA SALLE®

Real value in a changing world

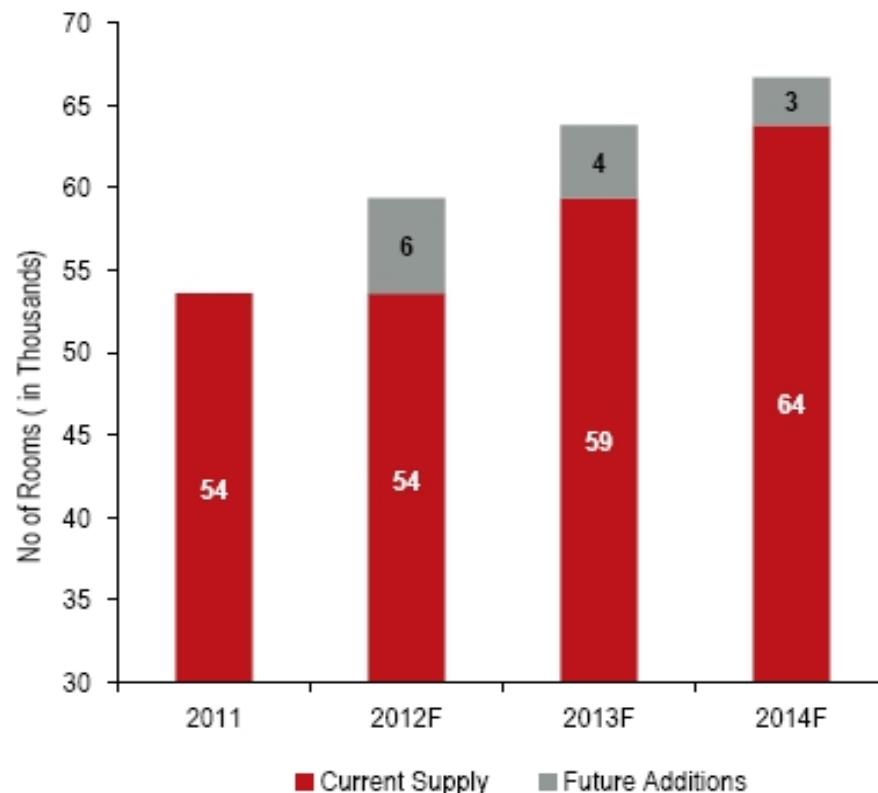
Dubai *Hotel* Market Overview



Hotel Supply

- At the end of 2011, the total hotel supply in Dubai stands at approximately 53,600 rooms.
- About 2,500 branded rooms were added to the Dubai hospitality market in 2011, representing a growth of 5% in the overall city inventory.
- There were no major completions in Q4 2011 except the opening of the four star Landmark Grand Hotel in Deira. Several projects expected to open at the end of the year have been delayed into 2012.
- Approximately 5,800 additional guest rooms are expected to be completed in 2012 with major projects including Al Khor Rayhaan (Al Ghurair City), Doubletree By Hilton Al Barsha, Fairmont The Palm, Jumeirah Creekside Hotel and Movenpick Jumeirah Lake Towers amongst others.
- Increased confidence in the market is reflected by recommencement of work on a number of previously stalled projects including Al Habtoor project on Palm Jumeirah.

Hotel Supply (2011 – 2014)



Source: Jones Lang LaSalle Hotels, Q4 2011

Expected Major Hotels Completions in 2012



Fairmont Hotel
381 Rooms



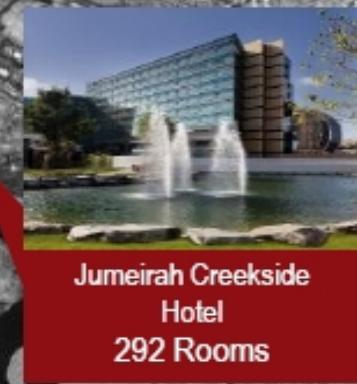
Rixos Al Fattan Resort
204 Rooms



Movenpick Hotel, JLT
475 Rooms



Al Khor Rayhaan Hotel
428 Rooms



Jumeirah Creekside
Hotel
292 Rooms

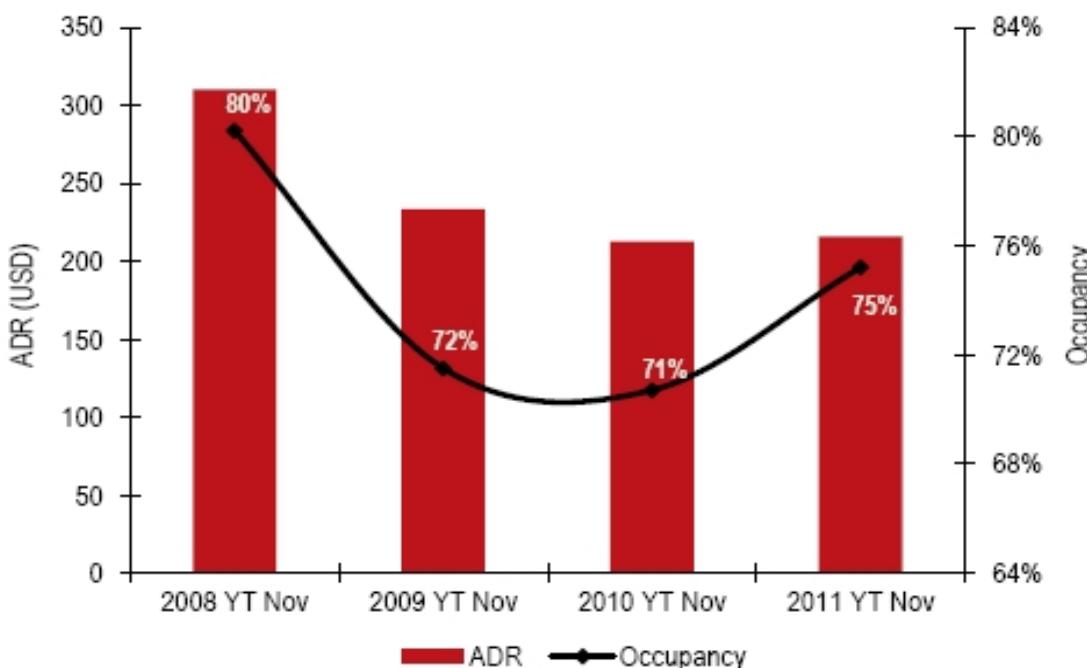


JONES LANG
LA SALLE®

Trading Performance

- After experiencing a significant decline in 2009 and 2010, performance levels have witnessed an improvement in 2011.
- Occupancy rates as at YT November 2011 have increased by 4 percentage points over the same period in 2010, reaching 75% on city-wide basis.
- After a period of nearly two years, average rates showed first signs of stabilisation, with no change in ADR levels during the YT November 2011. Several sub-markets have witnessed improvement with 5% - 10% increases in ADR levels in 2011.
- As a result RevPAR levels showed an 8% growth, reaching USD 160 in YT November 2011 over the same period in 2010. City centre hotels have registered a double digit RevPAR increase of 15% - 20% in 2011.

Hotel Performance (YT Nov 2008 – 2011)



Source: STR Global

Hotel Market Summary

Indicator Q4	Level	Comment / Outlook
Current Hotel Supply	53,600 rooms	About 2,500 rooms were added in 2011, including notable openings on the Palm Jumeirah. There were no major openings in Q4 2011.
Future Supply (2012 – 2014)	13,100 units	As delays continue to impact the completion and opening of hotel properties, several projects intended to open towards the end of 2011 have been pushed to 2012.
2011 YTD Occupancy	75%	Increase in YTD levels of occupancy with resurgence witnessed across the various sub-markets. 
2011 YTD ADR	USD 216	Average rates show signs of stabilisation, with improvement in ADR levels witnessed in several sub-markets of the city including CBD and beach hotels. As a result of resurgence in occupancy and stabilisation in ADRs; RevPAR levels have increased by 8% on a city-wide average basis. 

Definitions and Methodology

Residential:

- The supply data is based on our quarterly survey of 37 sub markets, starting from 2009.
- Completed building refers to a building that is handed over for immediate occupation.
- Based on the historical difference between proposed and actual supply, and the market prospects, we have assumed that 60% of the announced supply pipeline for 2012 and 2013 will materialise.
- The performance data is based on our quarterly survey of 3 sub-markets namely Burj Downtown, Dubai Marina, Jumeirah Lake Towers and International City for 2 bed Apartments and Palm Jumeirah, Arabian Ranches and The Springs for 3 bed Villas.

Retail:

- Classification of Retail Centres is based upon the ULI definition as published in *Retail Development, 4th Edition published by ULI*.

Office:

- The supply data is based on our quarterly survey of 30 sub markets, starting from 2009.
- Completed building refers to a building that is handed over for immediate occupation.
- Central Business District includes DIFC, DTCD, Sheikh Zayed Road, Burj Khalifa Downtown.
- Free Zone areas include Jumeirah Lake Towers, DIFC, Tecom, Dubai Silicon Oasis, DWC, Dubai Outsource Zone and IMPZ.
- Based on the historical difference between proposed and actual supply, and the market prospects, we have assumed that 60% of the announced supply pipeline for 2012 and 2013 will materialise.

Hotels:

- Hotel room supply is based on existing supply figures provided by DTCM as well as future hotel development data tracked by Jones Lang LaSalle Hotels. Room supply includes all graded supply and excludes serviced apartments.
- STR performance data is based on monthly survey conducted by STR Global on a sample of more than 32,000 rooms across Dubai.



Real value in a changing world

Contacts:

Robin Pugh
Head of Agency, MENA
robin.pugh@jll.com

David Macadam
Head of Retail, MENA
david.macadam@jll.com

Chiheb Ben Mahmoud
Senior Vice President, Hotels
chiheb.ben-mahmoud@jll.com

Craig Plumb
Head of Research, MENA
craig.plumb@jll.com

Susanna Clark
Research Manager
susanna.clark@jll.com

Follow us on:

 @JLLNews  youtube.com/joneslanglasalle  linkedin.com/company/jones-lang-lasalle  joneslanglasalleblog.com/EMEAResearch

www.joneslanglasalle-mena.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2012

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.