

SZCZECIN

PRZEWODNIK PO RYNKU NIERUCHOMOŚCI
PROPERTY MARKET GUIDE

2013



CBRE

floating garden
Stjettin 2050
project
szczecin



Szczecin



CBRE - Dział Doradztwa i Badań Rynku

Raport został przygotowany przez CBRE Polska, Dział Doradztwa i Badań Rynku, który stanowi element CBRE Global Research and Consulting – grupy wybitnych konsultantów i analityków, którzy współpracują w celu sporządzania raportów dotyczących rynku nieruchomości, prognoz ekonomicznych oraz rozwiązań dla inwestorów i najemców z całego świata.

Oświadczenie

CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.

CBRE - Global Research and Consulting

This report was prepared by the CBRE Poland Research & Consulting Team which forms part of CBRE Global Research and Consulting – a network of preeminent researchers and consultants who collaborate to provide real estate market research, econometric forecasting and consulting solutions to real estate investors and occupiers around the globe.

Disclaimer

CBRE Sp. z o.o. confirms that information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt their accuracy, we have not verified them and make no guarantee, warranty or representation about them. It is your responsibility to confirm independently their accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

SPIS TREŚCI

Sytuacja ekonomiczna w Polsce	4
Rynek inwestycyjny w Polsce	5
Sytuacja ekonomiczna w Szczecinie	6
Rynek biurowy	8
Szczecin jako centrum BPO	11
Rynek handlowy	12
Rynek magazynowy	14
Rynek mieszkaniowy	16
Praktyka rynkowa	18
Mapa nieruchomości komercyjnych	20
Mapa inwestycji drogowych	20

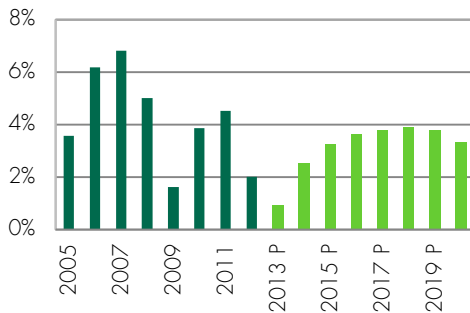


CONTENTS

Polish Economy	24
Investment Market	25
Szczecin Economy	26
Office Market	28
Szczecin – Location for BPO Centres	31
Retail Market	32
Warehouse Market	34
Residential Market	36
Market Practice	38
Map of Commercial Properties	20
Map of Infrastructure Investments	22

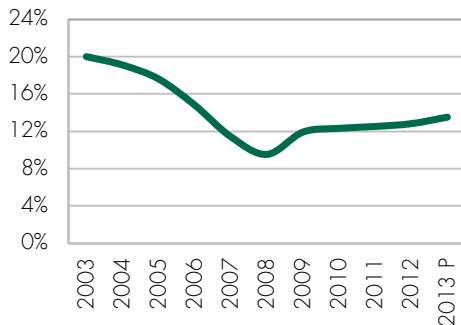
GOSPODARKA

Wzrost PKB w Polsce



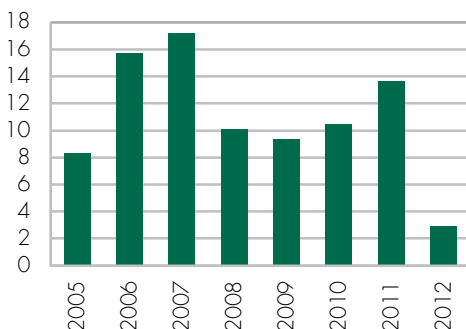
Źródło: Oxford Economics, P - prognoza

Stopa bezrobocia (%) w Polsce



Źródło: GUS, Oxford Economics, P - prognoza

Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w Polsce (mld EUR)



Źródło: NBP

SYTUACJA EKONOMICZNA W POLSCE

Polska liczy 38 miliona mieszkańców. Jest siódmym największym krajem w Europie. Pomimo globalnego spowolnienia gospodarczego, sytuacja ekonomiczna Polski nadal jest bardzo atrakcyjna w porównaniu do innych europejskich krajów. Duża ilość inwestycji infrastrukturalnych, częściowo dzięki EURO 2012, wspierana przez fundusze Unii Europejskiej, poprawiła wizerunek Polski jako miejsca atrakcyjnego dla inwestycji, co przyczyniło się do powstania nowych powierzchni handlowych, biurowych i centrów przemysłowych. W I kwartale 2013 r. PKB Polski wzrósł o 0,1% w porównaniu z poprzednim kwartałem i był wyższy niż przed rokiem o 0,5%. Analitycy prognozują, iż po prawdopodobnym „dołku koniunkturalnym”, jaki odnotowała polska gospodarka w II kwartale dynamika PKB powinna stopniowo wracać na ścieżkę szybkiego wzrostu i osiągnie poziom około 1% w roku 2013. W latach następnych Polska powinna się rozwijać w tempie 3 – 4%.

Stopa bezrobocia w Polsce rola nieprzerwanie od czerwca 2012 roku do lutego 2013 roku osiągając poziom 14,4%. Tempo wzrostu bezrobocia szczególnie przybrało na sile na przełomie roku 2012 i 2013. Jednakże od lutego 2013 r. odnotowuje się tendencję spadkową i w czerwcu stopa bezrobocia wyniosła 13,2%, co jest bardzo pozytywnym sygnałem gospodarczym.

Według danych opublikowanych przez Narodowy Bank Polski, całkowity napływ Bezpośrednich Inwestycji Zagranicznych (BIZ) do Polski osiągnął 13,6 mld EUR w 2011 roku. Natomiast w 2012 roku nastąpił spadek inwestycji do poziomu 2,9 mld EUR. Wynik ten z pewnością jest niepokojący, ale rok 2012 pod tym względem był rozczarowujący dla większości krajów Europy i jest to problem globalny. Przykładowo u największego partnera biznesowego Polski, a więc Niemiec BIZ spadły aż o 96,8% z 40,4 mld EUR do 1,3 mld EUR.

Zdaniem Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych głównymi motywami stojącymi za podjęciem decyzji o inwestowaniu kapitału zagranicznego w Polsce są: wielkość i chłonność rynku, stosunkowo niskie koszty pracy, rosnąca integracja ze światową gospodarką oraz sukces programu prywatyzacji. W celu przyciągnięcia nowych inwestorów polski rząd i lokalne władze wdrożyły liczne programy zachęcające takie jak: zwolnienia podatkowe, wsparcie w zakresie dofinansowania wspólnej infrastruktury i inne.

GOSPODARKA

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Dobre prognozy gospodarcze generują duże zainteresowanie Polską wśród funduszy inwestujących w nieruchomości komercyjne. Wolumen transakcji inwestycyjnych po znacznym spadku odnotowanym w 2009 roku powrócił na ścieżkę wzrostu, rok po roku zwiększając wartość, aż do 2,7 mld w 2012 r. Najbardziej popularne są biura i obiekty handlowe. Łącznie generują około 60% wolumenu inwestycyjnego.

W ostatnim czasie zauważalnie zaczął rosnąć też udział rynku magazynowego w ogólnym wolumenie inwestycyjnym (17% w zeszłym roku). Najmniej transakcji odnotowuje się w sektorze hotelowym, średnio pojawia się tylko kilka zakupów hoteli w roku.

W pierwszej połowie 2013r. wolumen inwestycji wyniósł 1,14 mld EUR z ponad 50% udziałem biur zlokalizowanych głównie w Warszawie. Największy udział w rynku inwestycyjnym w Polsce mają fundusze z Niemiec, Wielkiej Brytanii, USA. Niewiele jest aktywnych funduszy polskich.

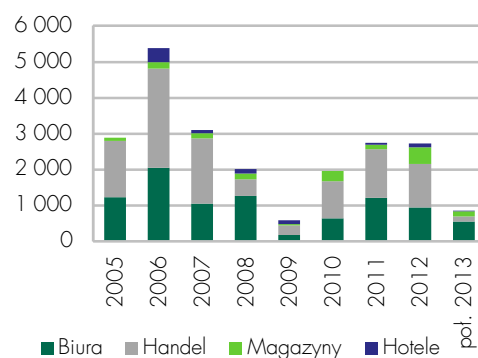
Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów szacowane są obecnie na poziomie 6% dla biur, 5,9% dla centrów handlowych i około 7,5% dla nowoczesnych obiektów magazynowych.

Polska - statystyki

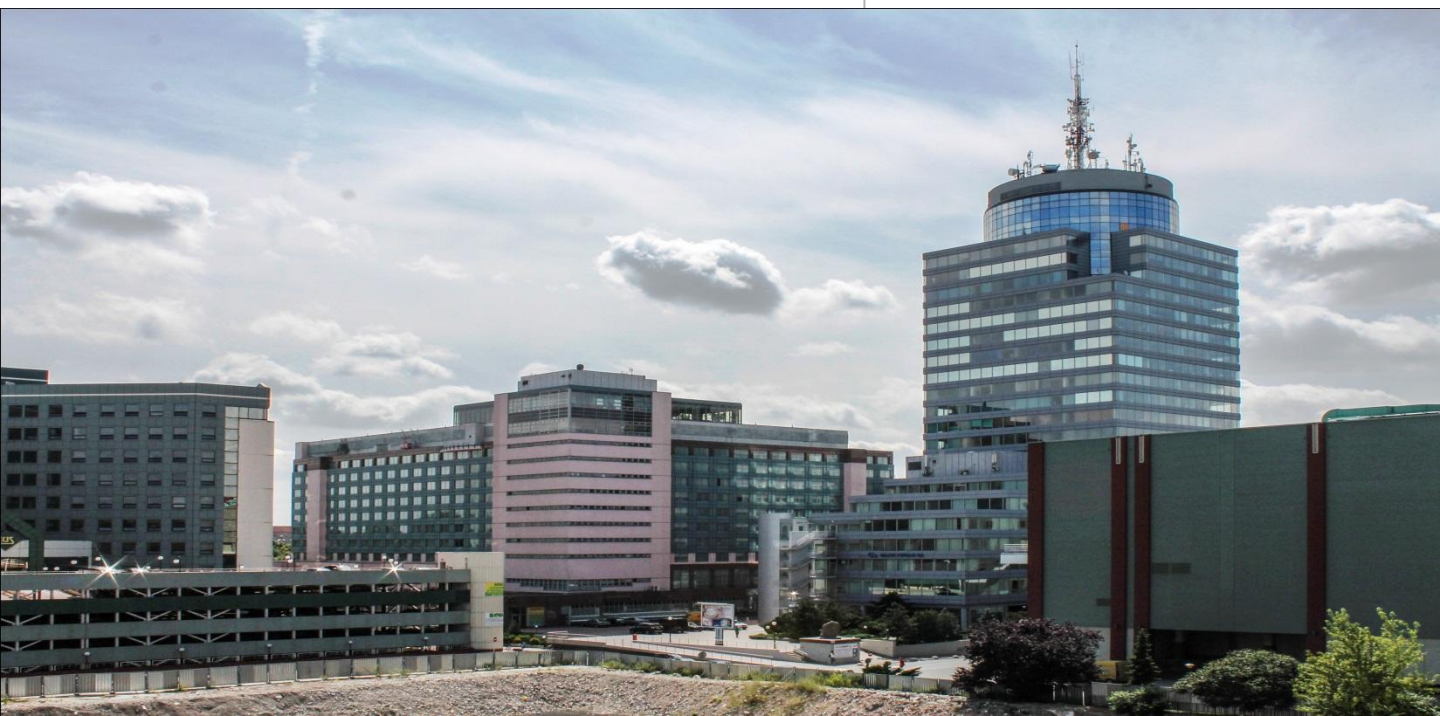
Populacja	38.135.000
Stopa bezrobocia	13,2%
Średnie zarobki brutto w sektorze przedsiębiorstw	1.121 EUR
Sprzedaż detaliczna w handlu	1.047 mln EUR
Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w 2012	2,9 mld EUR

Źródło: CBRE, GUS, Oxford Economics, 2013

Wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce (mld EUR)

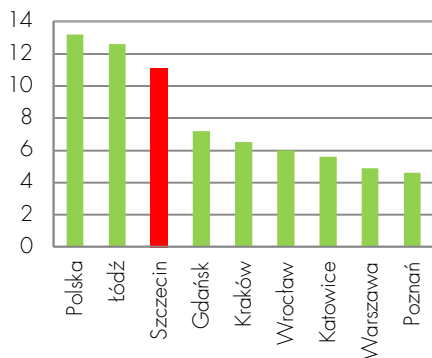


Źródło: CBRE



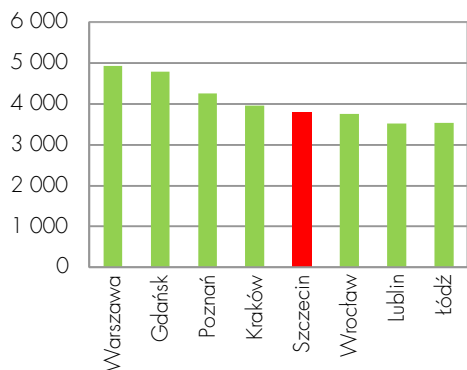
SZCZECIN

Stopa bezrobocia (%) w regionalnych miastach Polski



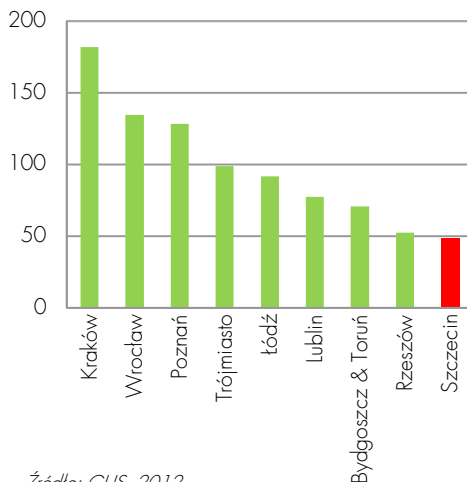
Źródło: GUS, 06.2013

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: GUS, 1 kwartał 2013

Liczba studentów w miastach regionalnych Polski ('000)



Źródło: GUS, 2012

Lokalizacja

Szczecin jest stolicą, głównym miastem administracyjnym oraz centrum ekonomicznym województwa zachodniopomorskiego. Miasto uchodzi również za stolicę Euroregionu Pomerania i jest ważnym miejscem spotkań politycznych oraz kulturalnych pomiędzy lokalnymi władzami Polski, Niemiec oraz krajów skandynawskich.

Miasto liczy blisko 409 tysięcy mieszkańców, a cała aglomeracja 726 tysięcy i jest ósmym największym ośrodkiem miejskim w Polsce. Położone jest na północno-zachodnich obrzeżach Polski, ok. 600 km od Warszawy, około 65 km od wybrzeża, w bliskim sąsiedztwie granicy polsko - niemieckiej, ponad 150 km od Berlina.

Transport

Port Lotniczy Szczecin – Goleniów znajduje się w odległości ok. 35 km od centrum Szczecina. Lotnisko obsługują linie: Polskie Linie Lotnicze LOT, eurolot.com, Norwegian, Ryanair i Wizz Air. W odległości ok. 150 km od Szczecina znajduje się Berlin, który posiada bogatą sieć międzynarodowych połączeń lotniczych do miast na całym świecie. Lotniska, które obecnie działają w okolicy Berlina to: Berlin Tegel i Berlin Schönefeld, a w niedalekiej przyszłości planowane jest oddanie do użytku lotniska Berlin Brandenburg.

Szczecin posiada również atrakcyjne połączenia drogą morską, które umożliwiają szybką podróż do wybrzeży Danii, Szwecji oraz Finlandii. Świnoujście i Szczecin są ze sobą połączone torem wodnym przechodzącym przez Zalew Szczeciński. Tworzą jeden z największych zespołów portowych w Polsce. Szlak morski większości statków o dużej pojemności prowadzi właśnie przez port Świnoujście do portu Szczecin.

Rynek pracy i edukacja

Zgodnie z prognozami zatrudnienie w regionie Szczecina powinno wzrastać poczynając od roku 2014. Szczególna dynamika oczekiwana jest w sektorze budowlanym, handlu oraz usług dla biznesu. Stopa bezrobocia w Szczecinie wyniosła w czerwcu 2013r. 11,1%, jest to wynik poniżej średniej krajowej. Od lutego 2013r. obserwuje się spadek stopy bezrobocia w Szczecinie jak i całym województwie. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w pierwszym kwartale 2013 roku w Szczecinie wyniosło niespełna 3.767 PLN.

Szczecin jest najważniejszym ośrodkiem akademickim w północno-zachodniej Polsce. W 2012 roku na szczecińskich uczelniach publicznych i niepublicznych studiowało ponad 48 tysięcy studentów.

SZCZECIN

Do najważniejszych ośrodków akademickich należą: Akademia Morska, Pomorski Uniwersytet Medyczny, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny i Uniwersytet Szczeciński. Warto zaznaczyć, że wysoki odsetek studentów posługuje się sprawnie językiem niemieckim oraz angielskim. Prowadzone są programy dostosowania oferty uniwersytetów do oczekiwań zmieniającego się rynku pracy.

Profil inwestycyjny Szczecina

Obszar Szczecina jest najbogatszym i najbardziej uprzemysłowionym regionem administracyjnym województwa zachodniopomorskiego. Zarówno w kontekście sytuacji ekonomicznej, jak i demograficznej, Szczecin posiada potencjał przyciągania nowych inwestycji. Podobnie jak wiele innych miast portowych Europy Północnej, systematycznie zmienia swoje oblicze. Miasto tradycyjnie nastawione na rozwój przemysłu (głównie morskiego oraz chemicznego), ma aspiracje do ukierunkowania się przede wszystkim na sektor usług BPO i nowoczesne gałęzie przemysłu takie jak energia odnawialna czy biotechnologie.

W Szczecinie działa podstrefa w ramach Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec, gdzie swoje zakłady przemysłowe mają trzy firmy Garo Polska, Sanger Metal i HKL Dekoracja Okien. Łącznie na terenie SSE o powierzchni ok. 4,6 ha wartość planowanych nakładów wyniesie około 26 mln PLN oraz zatrudnionych będzie około 350 osób. Trwają prace nad uruchomieniem kolejnych podstref Specjalnej Strefy Ekonomicznej: Kostrzyńsko-Słubicka SSE na Skolwinie, gdzie belgijska spółka Teleskop chce zbudować zakład obróbki stali oraz Euro-Park Mielec na terenach stoczni Gryfia (dla polsko-niemieckiego konsorcjum KSO, dostawcy fundamentów wież wiatrowych).

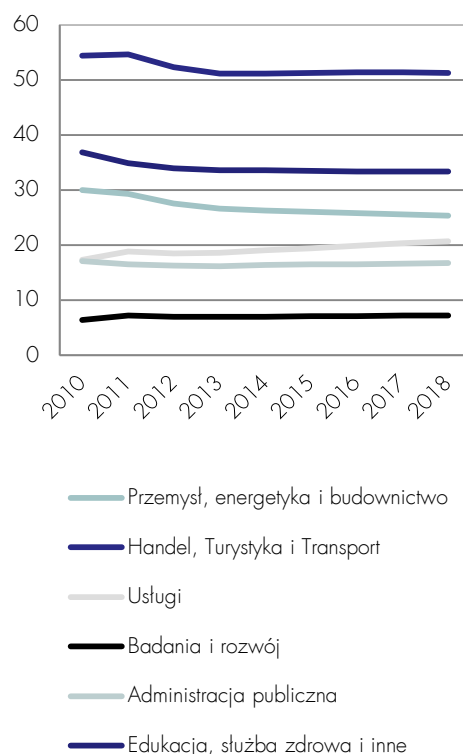
Prognozowany wzrost inwestycji zagranicznych w sektorze usług oraz polepszające się nastroje inwestorskie w mieście w związku z nową, otwartą polityką władz, sprawiają, iż Szczecin ma możliwość awansu do rangi ważnego centrum biznesowo-kulturalnego Europy. Duży potencjał wykwalifikowanych pracowników oraz dogodnie położenie w bezpośrednim sąsiedztwie granicy z Niemcami są kluczowymi atutami miasta. Według prognoz Oxford Economics to właśnie sektor usług oraz badania i rozwój będą generować wzrost zatrudnienia w Szczecinie.

Szczecin - statystyki

Populacja w aglomeracji szczecińskiej	726.000
Stopa bezrobocia	11,1%
Średnie zarobki brutto w sektorze przedsiębiorstw	3.767
Liczba studentów	48.000

Źródło: UMP, GUS, 2013

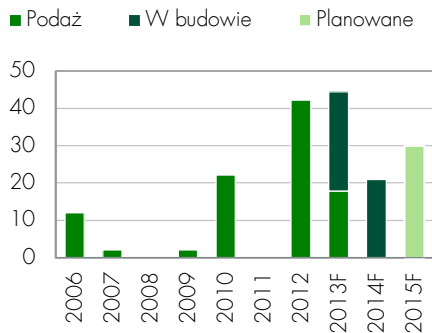
Prognozy zmian struktury zatrudnienia w Szczecinie wg sektorów



Źródło: Oxford Economics, czerwiec 2013

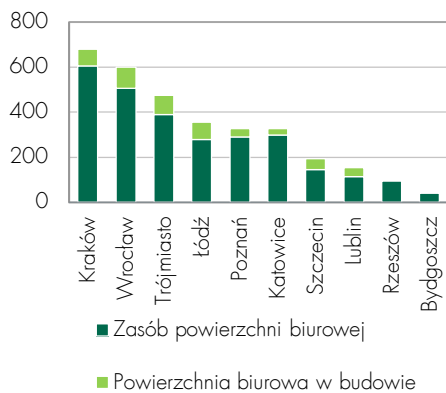
RYNEK BIUROWY

Podaż powierzchni biurowych w Szczecinie (000' mkw.)



Źródło: CBRE, 2013

Zasób powierzchni biurowych i powierzchnia w budowie (000' mkw.)



Źródło: CBRE, 2013

Podaż powierzchni biurowej

Potencjał rynku biurowego w Szczecinie przez dłuższy czas pozostawał niewykorzystany – w mieście brakowało powierzchni biurowej klasy A, która byłaby w stanie sprostać potrzebom międzynarodowych najemców. Całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej szacowany jest na ponad 145 tys. mkw. z przewagą obiektów klasy B i B-. Tylko 6 budynków o łącznej powierzchni ok. 40.000 mkw. można zaliczyć do klasy A. Największy zasób powierzchni biurowych znajduje się w centrum miasta oraz w części centralno-południowej, wzdłuż obu brzegów Odry Zachodniej. Ten fragment miasta jest bardzo dobrze skomunikowany, dzięki drodze krajowej nr 10, która łączy miasto bezpośrednio z Niemcami. Kierując się w przeciwną stronę z łatwością można dotrzeć do lotniska w Goleniowie, co również jest dużą zaletą dla lokalizacji biurowych.

Przez dłuższy okres władze Szczecina nie doceniały swoich atutów. Możliwość stworzenia w mieście silnego centrum przemysłowo-komercyjnego nie była bramą pod uwagę, a potencjalni inwestorzy zagraniczni nie uzyskiwali poparcia ze strony władz miasta, dlatego lokowali swój kapitał w innych miastach regionalnych. Jednakże wraz ze zmianą władz lokalnych nastroje inwestorskie w mieście poprawiają się, coraz więcej deweloperów realizuje inwestycje komercyjne.

Nowoczesne biurowce pojawiły się w 2006 roku. Jednak przez kolejne 3 lata nastąpił zastój w tym sektorze i większość deweloperów wstrzymała budowę swoich obiektów, czekając na poprawę sytuacji ekonomicznej regionu. Dopiero w 2010 r. miał miejsce prawdziwy boom na rynku biurowym w Szczecinie, do użytku zostało wówczas oddane ponad 20.000 mkw. W 2012 roku po raz kolejny na rynek została dostarczona duża ilość nowoczesnych powierzchni biurowych – łącznie 40.000 mkw. Obecnie w budowie jest rekordowa liczba obiektów o łącznej powierzchni prawie 60.000 mkw., które będą oddane do użytku w 2013 i 2014 roku.

Rynek powierzchni biurowych w Szczecinie jest relatywnie małym i młodym rynkiem, gdzie powierzchnia biurowa była dostarczana bardzo nieregularnie. W planach jest kolejne 200.000 mkw. i wraz ze wzrostem ekonomicznym miasta będą one powstawały w ciągu następnych lat.



Brama Portowa

RYNEK BIUROWY

Wskaźnik pustostanów

Wskaźnik pustostanów w latach 2011 i 2012 był stabilny i wynosił około 8%. Jednak w 2013 roku wzrósł do poziomu 13,6%, było to przede wszystkim spowodowane dostarczeniem na rynek 17.850 mkw. nowej powierzchni biurowej.

Wzrost ilości powierzchni niewynajętych stawia potencjalnych najemców w uprzywilejowanej pozycji, mogą oni bowiem wybierać w szerszej ofercie lokali i negocjować dla siebie preferencyjne warunki. Jednak stosunkowo wysoka aktywność najemców oraz zainteresowanie ze strony coraz szerszego grona inwestorów tym rynkiem powinno doprowadzić w relatywnie niedługim okresie do wchłonięcia wolnych powierzchni.

Stawki czynszu za powierzchnie biurowe

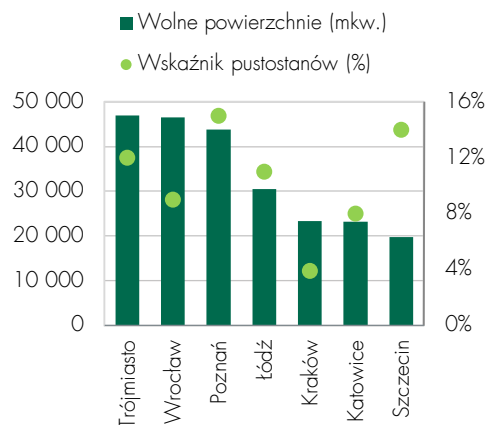
Na chwilę obecną stawki czynszu w Szczecinie za najlepsze powierzchnie biurowe są szacowane na poziomie 14,00 EUR za mkw. miesięcznie.

Naturalnie najwyższe stawki czynszowe obowiązują w budynkach klasy A w nowych obiektach biurowych w centrum miasta. Średnio, również w obiektach klasy B wynoszą około 10 - 12 EUR/mkw./mies.

Rosnąca podaż i tym samym wzmożona konkurencja wśród deweloperów, przyczyniają się do niewielkiego spadku czynszów, zwłaszcza stawek efektywnych. Właściciele zachęcają potencjalnych najemców oferując tzw. wakacje czynszowe, czy dopłaty do wykończenia powierzchni biurowej.

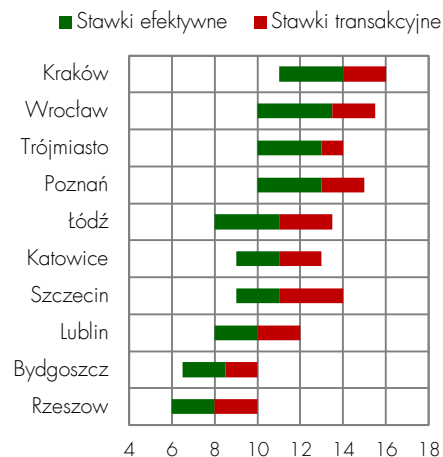
W ciągu najbliższych lat czynsze powinny utrzymać się na stosunkowo niskim, ale stabilnym poziomie.

Wolne powierzchnie biurowe i wskaźnik pustostanów (mkw.)



Źródło: CBRE, 1 kw. 2013

Transakcyjne i efektywne stawki czynszu dla najlepszych nieruchomości (EUR/mies./mkw.)



Źródło: CBRE, 2013



Oxygen

RYNEK BIUROWY

Wybrane nowoczesne budynki biurowe w Szczecinie

Budynki istniejące	Lokalizacja	Powierzchnia (mkw.)	Właściciel
Baltic Business Park	1 Maja 38/39	18 850	Koncepta
PAZIM	Plac Rodła 8	14 700	Pazim
Oxygen	Malczewskiego 26	13 125	Echo Investment
Brama Portowa I & II	Wyszyńskiego 1	11 000	SwedeCenter
Piastów Office Center A	Bohaterów Warszawy 69	7 000	Realkapital
Budynki w budowie	Lokalizacja	Powierzchnia (mkw.)	Developer
Hanza Tower	Wyzwolenia/ Odzieżowa	21 000	JW Construction
Lastadia Office	Zbożowa	10 000	SGL
Storrady Park Offices	Storrady	15 000	Gryf Developer
Piastów Office Center B & C	Bohaterów Warszawy	11 500	Realkapital

Źródło: CBRE, 2013



CENTRA USŁUG BPO

Szczecin jako lokalizacja centrów usług BPO

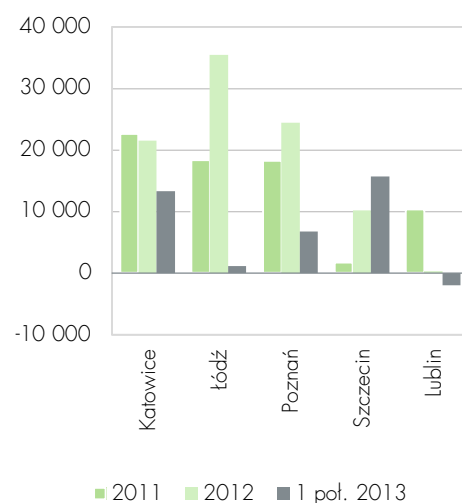
Pod względem skutecznego przyciągania sektora centrów usług BPO, Szczecin dotychczas pozostawał w tyle za takimi miastami jak Kraków czy Wrocław. Jednakże w ostatnim czasie jednym z priorytetów władz lokalnych jest pozyskanie przedsiębiorstw z sektora BPO i koncentracja na nowoczesnych technologiach. W Szczecinie działa kilkanaście firm z sektora BPO, wśród nich można wymienić: Arvato Bertelsmann, BL Stream, Tieto, Genpact, Metro Services, Coloplast Shared Services, Gamelion, Stream Global Services, Unicredit Business Partner, Unizeto Technologies, Home.pl.

Dynamika popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe w Szczecinie charakteryzuje się rosnącym trendem. W latach 2011 i 2012 r. spadek wynajętej powierzchni uwarunkowany był niską dostępnością biur. Niemniej jednak można się spodziewać, iż rok 2013 zostanie kolejnym rekordowym pod względem wielkości popytu. Wskazywać na to może zwiększona aktywność najemców, którzy w pierwszych dwóch kwartałach tego roku podpisali nowe umowy najmu na łączną powierzchnię 8.400 mkw. Nadal jednak porównując Szczecin z innymi rynkami regionalnymi, popyt na nowoczesną powierzchnię biurową nie jest wysoki, generowany głównie przez zachodnich inwestorów z niewielkim odsetkiem firm lokalnych.

Najbardziej aktywni najemcy w Szczecinie pochodzą przede wszystkim z sektora IT, BPO oraz bankowego. Największe umowy najmu, jakie zostały podpisane w ostatnich latach na rynku szczecińskim dotyczyły takich klientów jak Unicredit, BLStream czy Genpact. Natomiast w pierwszej połowie 2013 roku największą transakcją najmu podpisał Home.pl (2.400 mkw.), który wprowadzi się wkrótce do nowego budynku Lastadia.

Szczecin przyciąga z roku na rok coraz więcej nowych najemców powierzchni biurowych, co powoduje, iż powierzchnie oddawane do użytku są wchłaniane coraz szybciej.

Absorpcja powierzchni biurowych w Szczecinie oraz w wybranych miastach regionalnych Polski (mkw.)



Źródło: CBRE, 2013



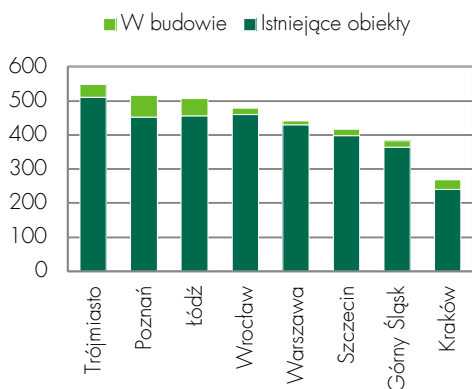
Piastów Office Centre



Lastadia

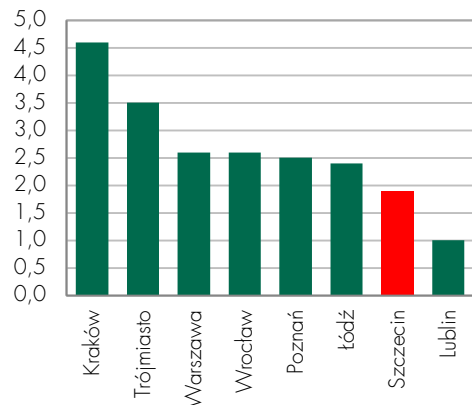
RYNEK HANDLOWY

Nasylenie powierzchnią handlową w aglomeracjach (mkw. na 1.000 mieszkańców)



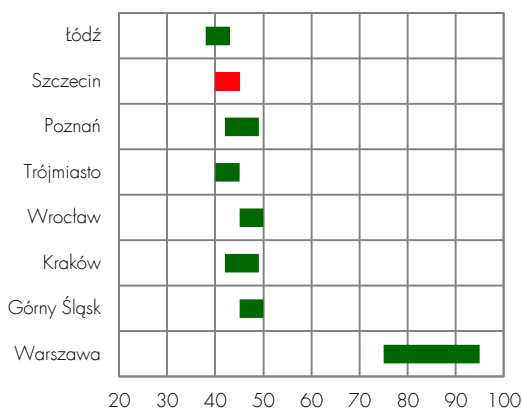
Źródło: CBRE, 2013

Poziom pustostanów w największych miastach Polski (%)



Źródło: CBRE, 2013

Czynsze za najlepsze powierzchnie handlowe w największych aglomeracjach Polski (EUR/mkw.)



Źródło: CBRE, 2013

Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej

Nowoczesna oferta handlowa Szczecina jest atrakcyjnie zróżnicowana i obejmuje centra handlowe oraz wyprzedażowe, rozlokowane na terenie całego miasta. Dodatkowo, zasoby powierzchni handlowej są wzbogacone przez lokale handlowe zlokalizowane wzdłuż głównych ulic w centrum Szczecina, w rejonie ul. Krzywoustego, Al. Wyzwolenia, Al. Niepodległości i Placu Zwycięstwa, a także osiedlowe centra handlowe, wolnostojące sklepy dyskontowe, markety budowlane oraz supermarkety.

Pierwsze nowoczesne obiekty handlowe pojawiły się na rynku w drugiej połowie lat 90-tych i były to centra handlowe łączące w sobie przede wszystkim ofertę operatora hipermarketu oraz małą galerię handlową z kilkoma bądź kilkunastoma lokalami. Obecne zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Szczecinie to ponad 250.000 mkw. powierzchni zlokalizowanej w dziesięciu obiektach.

Współczynnik nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową kształtuje się na poziomie około 400 mkw. na 1.000 mieszkańców w całej aglomeracji, przy średnim nasyceniu mierzonym dla siedmiu największych miast Polski na poziomie 444 mkw./1.000 mieszkańców.

Największym centrum handlowym zlokalizowanym przy Al. Niepodległości jest Galeria Kaskada o powierzchni 43.000 mkw., wybudowana przez spółkę ECE. Otwarcie w 2011 r. galerii, będącej przykładem śródmiejskiego centrum handlowego, znacząco wpłynęło na sytuację na rynku powierzchni handlowych w Szczecinie, a także spowodowało wzrost znaczenia Al. Niepodległości, wpływając na reorganizację ruchu pieszego. Innym obiektem położonym w śródmieściu Szczecina jest Centrum Handlowe Galaxy oferujące ponad 42.000 mkw. najmu, gdzie głównymi najemcami są hipermarket Real, Multikino, a także sklep RTV Euro AGD. Centrum mieści się przy ul. Wyzwolenia i zostało oddane do użytkowania w 2003 r.

Wśród popularnych, obiektów handlowych położonych poza centrum można wymienić: Centrum Handlowe Ster o powierzchni 31.000 mkw. zlokalizowane na osiedlu Gumieńce, a także Atrium Molo oferujące 28.000 mkw. położone przy ul. Mieszka I, w południowo-zachodniej części miasta. Nietypowym projektem na tle pozostałych centrów handlowych jest hybrydowy projekt Outlet Park Szczecin położony przy ul. Struga. Wybudowany przez Echo Investment obiekt, łączy w sobie ofertę centrum wyprzedażowego oraz kino wieloekranowe.

RYNEK HANDLOWY

Obecnie w trakcie budowy znajduje się park handlowy Marcredo Szczecin o powierzchni około 14.000 mkw. Deweloperem obiektu, który będzie zlokalizowany przy ul. Struga, w południowo-wschodniej części miasta, jest spółka Elbfonds Development, a ukończenie budowy zaplanowano na koniec 2013 r. W parku handlowym znajdzie się sklep sportowy Decathlon, market budowlany Jula, a także sklepy z ofertą odzieżową. Do innych, planowanych projektów zalicza się rozbudowę centrum handlowego Galaxy (17.000 mkw.) czy CH Aleja Słońca (35.000 mkw.).

Popyt

Wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na niskim poziomie i na przestrzeni ostatnich lat wynosił 1–2%, co świadczy o dużym popycie na powierzchnie handlowe w Szczecinie. Miasto jest także popularnym

celem zakupowym turystów z Niemiec, co dodatkowo wpływa na jego atrakcyjność wśród sieci handlowych. Wśród najemców szczecińskich centrów handlowych znajdują się marki z sektora modowego grupy LPP (Reserved, Mohito, Sinsay, Cropp, House), hiszpańskiej grupy Inditex (Zara, Bershka, Stradivarius), a także popularne sieci H&M, C&A oraz Mango.

Stawki czynszów

Stawki czynszów za najbardziej pożądane lokale handlowe, o powierzchni około 100 mkw., atrakcyjnie położone w ramach popularnego centrum handlowego, mieszczą się w przedziale od 40 do 45 EUR/mkw./mies. Przy głównych ulicach handlowych stawki czynszowe są bardziej zróżnicowane, przede wszystkim ze względu na standard wykończenia wnętrza oraz strukturę własności i wahają się od 25 do 40 EUR/mkw./mies.

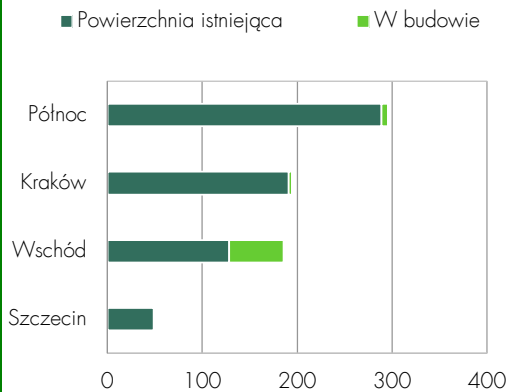
Nowoczesne centra handlowe w Szczecinie

Projekt	Powierzchnia (mkw.)	Główni najemcy
Galeria Kaskada	43 000	Saturn, C&A, New Yorker, Van Graaf, Zara, Alma, Empik, River Island
CH Galaxy	42 500	Real, H&M, Zara, Reserved, Superpharm, Douglas, Multikino, Kregielnia
CH Ster	32 000	Real, Smyk, New Yorker, Empik, RTV Euro AGD, CCC
Galeria Turzyn	27 500	Carrefour, Smyk, Rossman, Empik, RTV Euro AGD, CCC, Dyskobol
CH Auchan	21 400	Auchan, CCC, City Sport, Carry, Douglas
CH Atrium Molo	19 500	Carrefour, H&M, Media Markt, TK Maxx, New Yorker, Reserved, Cubus
Galeria Gryf	18 400	Carrefour, Deichmann, Jysk, Komfort, Hebe, RTV Euro AGD, CCC
Real	13 500	Real, CCC, Vobis
Tesco	11 900	Tesco
Centrum Turzyn	10 000	Piotr i Paweł, Superpharm, lokalne sklepy
Outlet Park Szczecin	9 600	Piotr i Paweł, Kino Helios, Smyk, Reserved, Nike, Puma, Reebok, Cropp



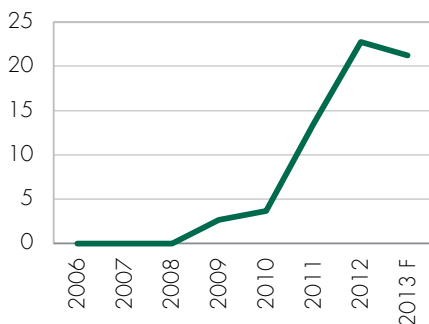
RYNEK MAGAZYNOWY

Istniejący zasób powierzchni magazynowych i zasób powierzchni w budowie (000' mkw.)



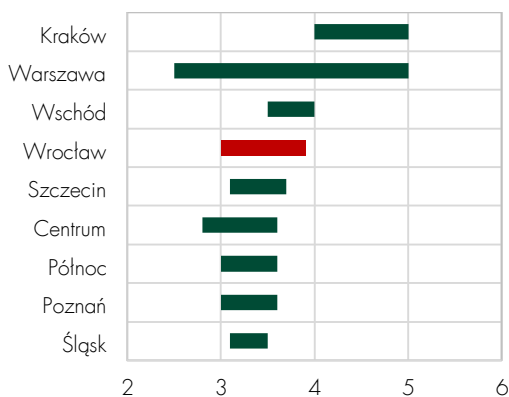
Źródło: CBRE, 2013

Wynajem powierzchni magazynowych w Szczecinie (000' mkw.)



Źródło: CBRE, 2013

Stawki czynszowe za najlepsze magazyny (EUR/mies./mkw.)



Źródło: CBRE, 2013

Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej

Szczecin jest jednym z najmniejszych rynków powierzchni logistycznych i przemysłowych w kraju. Szczeciński region magazynowy leży w dużej odległości od autostrady A2 łączącej Berlin z Warszawą, dlatego magazyny obsługują głównie rynek lokalny. Dla logistyki region ten jest szczególnie atrakcyjny ze względu na bliskość granicy z Niemcami oraz krajami skandynawskimi, a także dostępność połączeń drogą morską. W Szczecinie istnieją dwa nowoczesne parki magazynowe: North-West Logistic Park oraz Prologis Park Szczecin. Pierwszy zlokalizowany jest stosunkowo niedaleko centrum Szczecina w dzielnicy Dąbie, natomiast drugi jest nieco bardziej oddalony i znajduje się w okolicy lotniska Goleniów. North-West Logistic Park jest nowym obiektem, który został zbudowany przez Waimea Holdings Limited i oddany do użytku w drugim kwartale 2013 roku.

Zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej w Szczecinie to niespełna 50.000 mkw. Całkowita powierzchnia w Prologis Park Szczecin to 42.000 mkw., a w North-West to zaledwie 7.000 mkw. Obecnie wskaźnik pustostanów w Szczecinie jest bliski zera, wolną powierzchnię można znaleźć jedynie w Prologis Park Szczecin, jest to jednak jedynie 160 mkw. North-West Logistic Park został od razu wynajęty w 100%, częściowo już przed zakończeniem budowy. Taka sytuacja wskazuje na wysoki, niezaspokojony popyt na wysokiej jakości obiekty magazynowe. Dużym obszarem do zagospodarowania są tereny wzdłuż drogi ekspresowej S10 lub Zachodniopomorskiego Centrum Logistycznego o powierzchni 20 ha na terenie Portu Szczecin. Niewiele jest jednak ogłoszonych projektów planowanych w ciągu najbliższego czasu.



Prologis Park Szczecin

RYNEK MAGAZYNOWY

Popyt

Dotychczas firmy, które poszukiwały powierzchni magazynowej, zmuszone były do zakupu, bądź budowy własnych obiektów logistycznych. Na rynku funkcjonuje wielu operatorów logistycznych, którzy wybudowali własne centra logistyczne, spośród nich można wymienić takie firmy jak Raben, C.Hartwig, DHL, Rhenus, Schenker, TNT oraz innych lokalnych i międzynarodowych dostawców usług transportowych i dystrybucyjnych. Znaczną grupę wśród najemców stanowią klienci detaliczni oraz sieci handlowe, np. Grupa Netto w centrum logistycznym w Motańcu.

Ograniczona ilość dostępnych magazynów na wynajem, wpływała na niewielką ilość rejestrowanych umów najmu. Wraz z nowymi obiektami, rozwojem rynku handlowego, popyt na magazyny wzrósł. W ciągu ostatnich 4 lat na rynku szczecińskim podpisano w sumie 13 umów najmu, z czego prawie połowę z tej puli w bieżącym roku.

Największe umowy najmu dotyczyły głównie operatorów logistycznych takich jak: Rhenus, Schenker czy Raben. Niektórzy z tych operatorów świadczą również usługi dla swych niemieckich klientów z sektora e-commerce.

Stawki czynszów

Stawki czynszowe w Szczecinie od kilku lat systematycznie rosną, wzrost ten jednak jest relatywnie niewielki i nie można mówić o dużych wahanach. W ciągu 3 lat stawki czynszowe wzrosły w sumie o niespełna 1,00 EUR/mkw./mies. osiągając maksymalny poziom 3,7 EUR/mkw./mies. za najlepsze powierzchnie magazynowe. Czynsze efektywne wynoszą około 2,50 – 2,90 EUR za mkw. miesięcznie. Stawki oferowane w Szczecinie są konkurencyjne w stosunku do innych rynków regionalnych Polski, co powinno zachęcić nowych najemców do lokowania swoich zasobów w magazynach właśnie w tym regionie.

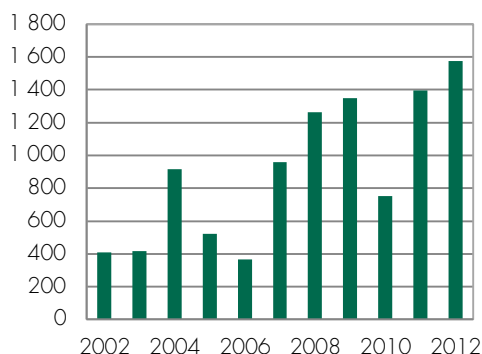
Wybrane transakcje najmu na rynku magazynowym w Szczecinie

Budynek	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Rok
Prologis Park Szczecin	Rhenus Contract Logistics	13 800	2012
Prologis Park Szczecin	Schenker	8 200	2012
Prologis Park Szczecin	Swedwood	7 200	2013
North-West Logistic Park	IQ Metal Polska	2 050	2013
North-West Logistic Park	In Com Polska	1 980	2013
North-West Logistic Park	Premium Distributors	1 800	2013

Źródło: CBRE, 2013

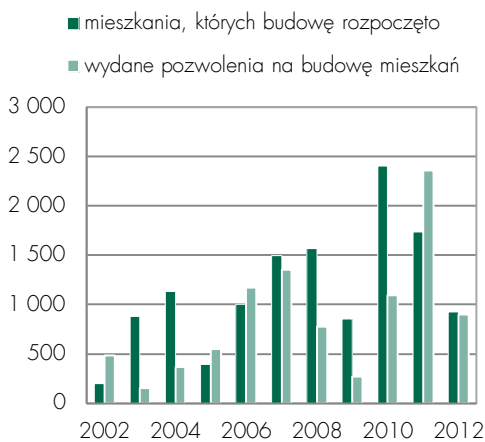
RYNEK MIESZKANIOWY

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Szczecinie



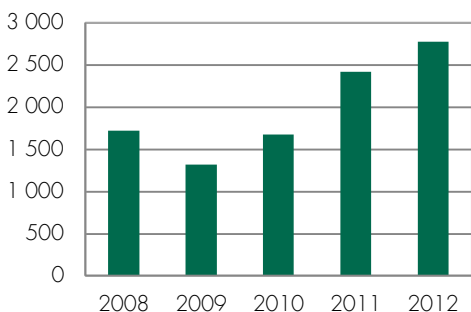
Źródło: GUS, 2013

Liczba nowych inwestycji mieszkaniowych w Szczecinie



Źródło: GUS, 2013

Transakcje lokalami mieszkalnymi w Szczecinie (rynek pierwotny i wtórny)*



Źródło: NBP, Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie, * - dane nie obejmują transakcji mieszkaniami spółdzielczymi

Podaż powierzchni mieszkaniowej

Budownictwo wielorodzinne w Szczecinie w dalszym ciągu zdominowane jest przez zabudowę przedwojenną zlokalizowaną w ścisłym centrum miasta oraz przez budynki zrealizowane w latach 1970 - 1990 skoncentrowane w duże osiedla mieszkaniowe znajdujące się w dalszej odległości od centrum. Jednak udział nowoczesnych obiektów mieszkalnych stopniowo rośnie. W tym kontekście, nowa zabudowa wielorodzinna powstaje głównie w północnej oraz zachodniej części Szczecina, jak również w ograniczonym zakresie w centrum miasta, gdzie realizowane są zazwyczaj obiekty o podwyższonym standardzie, uzupełniające historyczną zabudowę.

Na rynku szczecińskim budują zarówno lokalni deweloperzy jak również międzynarodowe firmy: Polnord, Ronson, Calbud, Modehpolmo, oraz SGI Baltis. Aktywność deweloperów w ostatnim czasie pozostaje na stosunkowo wysokim poziomie. W latach 2011 i 2012 oddano do użytkowania odpowiednio 1.396 oraz 1.577 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem.

Obecnie, w ofercie znajduje się ok. 600 gotowych, niesprzedanych mieszkań. Wartość ta od ponad dwóch lat notuje stopniowy wzrost w związku z wysokim poziomem aktywności deweloperskiej. Proces budowy typowego osiedla mieszkaniowego trwa przeciętnie 2 - 2,5 roku, przez co niższa aktywność deweloperów w 2012 r. powinna przyczynić się do stabilizacji oferty rynkowej począwszy od połowy 2014 r.

Popyt na nowe mieszkania

Popyt na rynku mieszkaniowym w Polsce pozostaje pod silnym wpływem dostępności kredytu mieszkaniowego. Problemy fiskalne krajów Unii Europejskiej oraz niepewna sytuacja gospodarcza kraju przyczyniają się do utrzymania konserwatywnej polityki banków komercyjnych względem finansowania zakupu mieszkań. Wymagany wysoki poziom wkładu własnego oraz szczegółowa weryfikacja potencjalnych kredytobiorców ograniczają dostępność finansowania mieszkań. Jednak z drugiej strony należy mieć na względzie, iż ostatni spadek stóp procentowych wyraźnie obniżył koszt kredytu hipotecznego. Wprowadzenie programu Mieszkanie dla Młodych powinno dodatkowo zwiększyć dostępność finansowania, w szczególności w tzw. standardzie popularnym.

RYNEK MIESZKANIOWY

Począwszy od 2009 r. liczba transakcji lokalami mieszkalnymi w Szczecinie notuje stopniowy wzrost. W 2012 r. sprzedano 2.775 mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym (z wyłączeniem mieszkań spółdzielczych), co oznacza prawie 15% wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim.

Najatrakcyjniejsze dzielnice to Śródmieście czy Pogodno, gdzie podaż gruntów jest ograniczona. Najbardziej popularne dzielnice znajdują się w lewobrzeżnej części miasta – silna aktywność deweloperów jest odnotowywana w nowych rejonach na północy lub zachodzie Szczecina takich jak Warszewo, Bukowo czy Gumieńce.

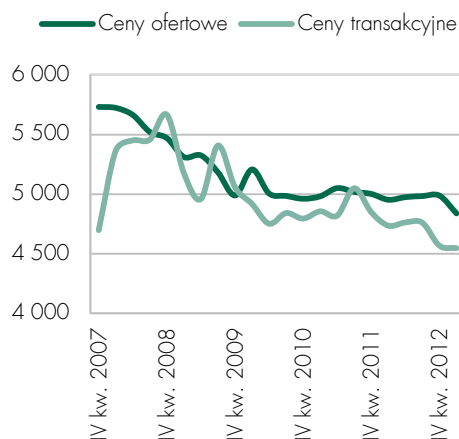
Ceny mieszkań

Od dłuższego czasu przeciętne ceny mieszkań w Szczecinie utrzymują trend spadkowy. W 1 kw. 2013 średnia cena transakcyjna lokalu na rynku pierwotnym w mieście wyniosła 4.547 PLN za mkw., co oznacza 4% spadek w ujęciu rocznym. Różnica pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie ok. 5%, co oznacza, iż potencjalni kupujący w dalszym ciągu dysponują relatywnie dużym potencjałem negocjacji ostatecznego kosztu zakupu mieszkania.

Zdecydowanie najwyższe ceny transakcyjne dotyczą lokali położonych w centrum. Kupujący mogą spodziewać się nieco niższych cen w zachodnich oraz północnych dzielnicach Szczecina. Najtańsze mieszkania są dostępne we wschodniej części miasta, zlokalizowanej w relatywnie dużej odległości od centrum miasta.

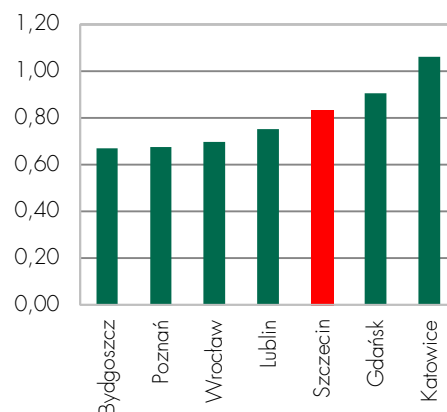
Szczecin pozostaje atrakcyjnym rynkiem dla potencjalnych kupujących na tle innych miast Polski z porównywalną liczbą mieszkańców. Na 1 mkw. mieszkania na rynku deweloperskim mieszkańców Szczecina musi pracować przeciętnie 1,2 miesiąca, podczas gdy w takich miastach jak Bydgoszcz, czy Poznań wartość ta wynosi prawie 1,5 miesiąca. Wśród analizowanej grupy miast zdecydowanym liderem pozostają Katowice, gdzie na 1 mkw. mieszkania mieszkańcy pracują mniej niż miesiąc.

Przeciętne ceny ofertowe i transakcyjne na rynku mieszkaniowym w Szczecinie (PLN)



Źródło: NBP, 1 kw. 2013

Relacja przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkania na rynku deweloperskim do przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw



Źródło: GUS, NBP, 1 kw. 2013

PRAKTYKA RYNKOWA

BIURA I MAGAZYNY - TYPOWE WARUNKI NAJMU

OKRES NAJMU

- Magazyny - 3 lata dla istniejących obiektów, 5 lat dla nowo budowanych budynków w istniejących lokalizacjach, 10 lat dla projektów typu 'built to suit' (BTS)
- Biura - średnia długość najmu: 3 – 5 lat

CZYN SZ BAZOWY

- Płatny miesięcznie z góry, ustalany w EUR, płacony w PLN
- Roczna indeksacja powiązana z indeksami CPI (Zazwyczaj EU CPI Index)
- W przypadku biur powierzchnia najmu obejmuje powierzchnię użytkową zajmowaną przez najemcę oraz powierzchnię wspólną określaną tzw. współczynnikiem powierzchni wspólnej, który zazwyczaj nie przekracza 10% wynajmowanej powierzchni. Do powierzchni tej zalicza się hol wejściowy, hole windowe, toalety dla gości oraz wspólne kuchnie.

CZYN SZ EFEKTYWNY

- Średni czynsz miesięczny liczony dla całego okresu najmu, po wliczeniu zachęt finansowych proponowanych najemcy przez dewelopera (np. miesiące zwolnienia z czynszu, koszty przeprowadzki, wykończenie powierzchni)

OPŁATA SERWISOWA

- Płatna miesięcznie z góry, ustalana i płacona w PLN
- Rozliczana corocznie na zasadzie „otwartej księgi”
- Dla biur wynoszą zazwyczaj od 12 do 25 PLN (3–6 EUR) za mkw./miesiąc, dla magazynów około 4,00 PLN (1,00 EUR) za mkw./mies.

ZAKRES USŁUG UWZGLĘDNIONYCH W OPŁACIE SERWISOWEJ

- Ochrona obiektu - powierzchnie wspólne
- Podatek od nieruchomości
- Ubezpieczenie obiektu (wyłączając powierzchnię najemcy)
- Zarządzanie nieruchomością
- Serwisy i naprawy
- Utrzymywanie porządku/sprzątanie
- Usuwanie śniegu
- Personel na terenie nieruchomości

ZABEZPIECZENIE NAJMU

- Gwarancja bankowa (najczęściej) lub depozyt (rzadko), w wysokości 3-6 miesięcznego czynszu + opłat serwisowych + VAT
- Gwarancja spółki-matki (w przypadku, gdy najemca jest nowo powstałą lokalnie spółką)

UBEZPIECZENIE

- Ubezpieczenie OC, ubezpieczenie własnych instalacji i wyposażenia - pokrywane przez najemcę
- Ubezpieczenie budynku i OC dewelopera wliczone w opłatę serwisową

PRAKTYKA RYNKOWA

BIURA I MAGAZYNY - TYPOWE WARUNKI NAJMU

NAPRAWY

- Wewnętrzne – najemca, Strukturalne i powierzchni wspólnych – właściciel (uwzględnione w opłatach serwisowych).

ZACHĘTY DLA NAJEMCY

- Miesiące zwolnienia z czynszu – standardowo 1 miesiąc na każdy rok podpisanej umowy;
- Wkład finansowy
- Częściowe lub całkowite wykończenie powierzchni pod potrzeby najemcy

WYNAGRODZENIE AGENTA – TRANSAKCJA NAJMU

- 12 - 25% wartości rocznego czynszu plus VAT, w zależności od długości okresu najmu

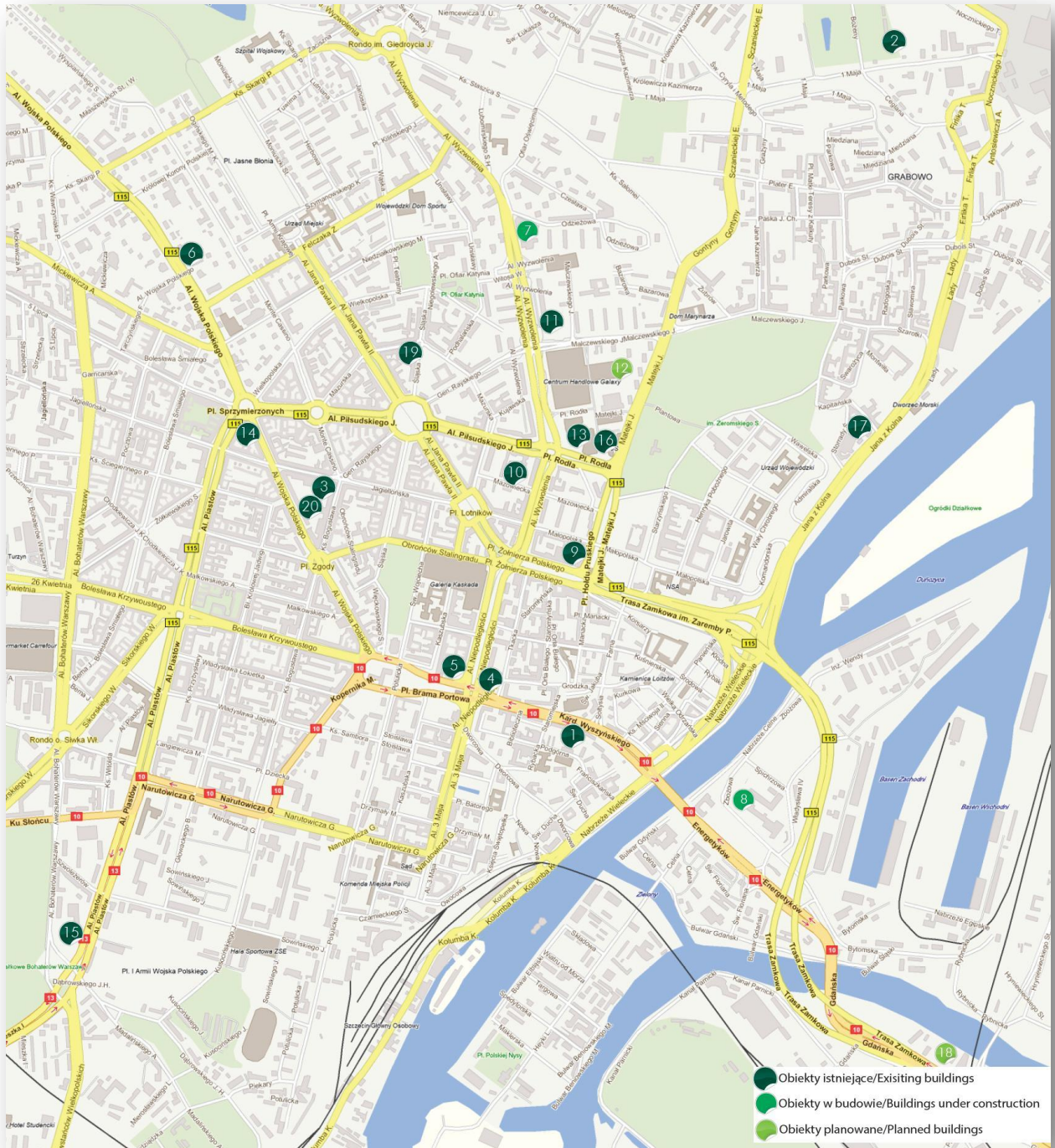
HANDEL - TYPOWE WARUNKI NAJMU

- Warunki najmu reguluje umowa zawierana pomiędzy właścicielem nieruchomości a najemcą lokalu. Warunki umowy są ustalane indywidualnie dla każdego najemcy. Są jednak pewne standardy, które istnieją po obu stronach zarówno najemcy jak i właściciela lokalu:
- Długość najmu to zwykle 5 - 10 lat z możliwością przedłużenia,
- Czynsz płatny jest z góry miesięcznie i ustalony w EUR, ale płatny w PLN, dodatkowo płacony czynsz w wysokości 5 – 8% od obrotu rozliczany zazwyczaj kwartalnie,
- Kaucja to 3 miesięczny depozyt bankowy,
- Wzrost czynszu z reguły indeksowany według wskaźnika European CPI,
- Prowizja agencji to 10 - 16 % rocznego czynszu.

SPRZEDAŻ/ZAKUP NIERUCHOMOŚCI

- VAT - 23% ceny zakupu nieruchomości lub podatek od czynności cywilno-prawnych (pcc): 2% wartości zakupu nieruchomości lub 1% wartości zakupu udziałów (nabycie akcji, udziałów)
- Opłaty notarialne i prawne: 4 - 5% wartości zakupu nieruchomości
- Wynagrodzenie agenta: 2 - 5% wartości zakupu nieruchomości

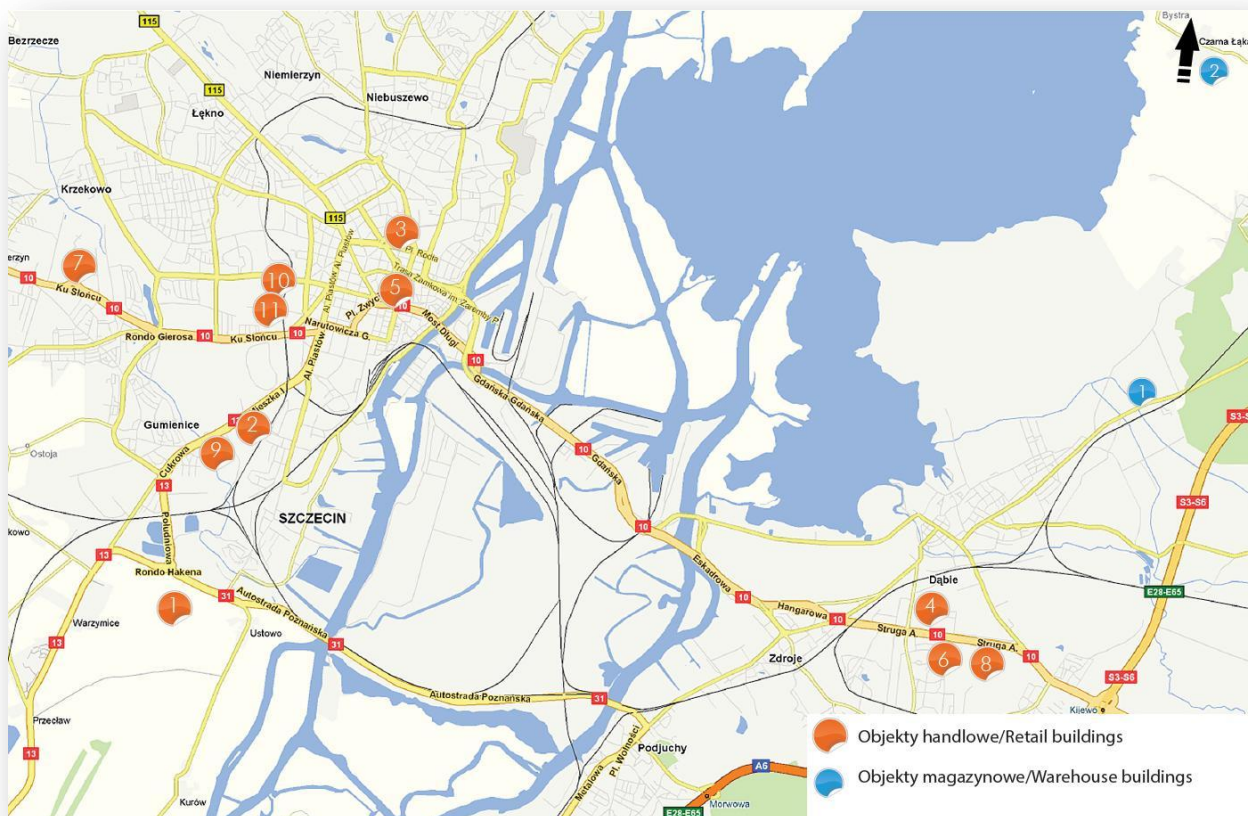
Szczecin - mapa nowoczesnych budynków biurowych/ Office buildings in Szczecin



Nr	Główne nowoczesne biura/ Major modern offices	Nr	Główne nowoczesne biura/ Major modern offices
1	Atrium Katedra	11	Oxygen
2	Baltic Business Park A, C	12	Park Plaza
3	Bogusława 1-2	13	PAZIM
4	Brama Portowa I	14	Pentagon
5	Brama Portowa II	15	Piastów Office Park
6	Buchalter	16	Pomeranus (ZUS i PKO BP)
7	Hanza Tower (w budowie)	17	Storrady Park Offices (w budowie)
8	Lastadia Office	18	Szczecin Odra Park A1, B2, C3
9	Maris Centrum Biurowe	19	Tower Group
10	Mazowiecka Office	20	Wojska Polskiego 31

Szczecin - mapa nowoczesnych centrów handlowych i magazynów/

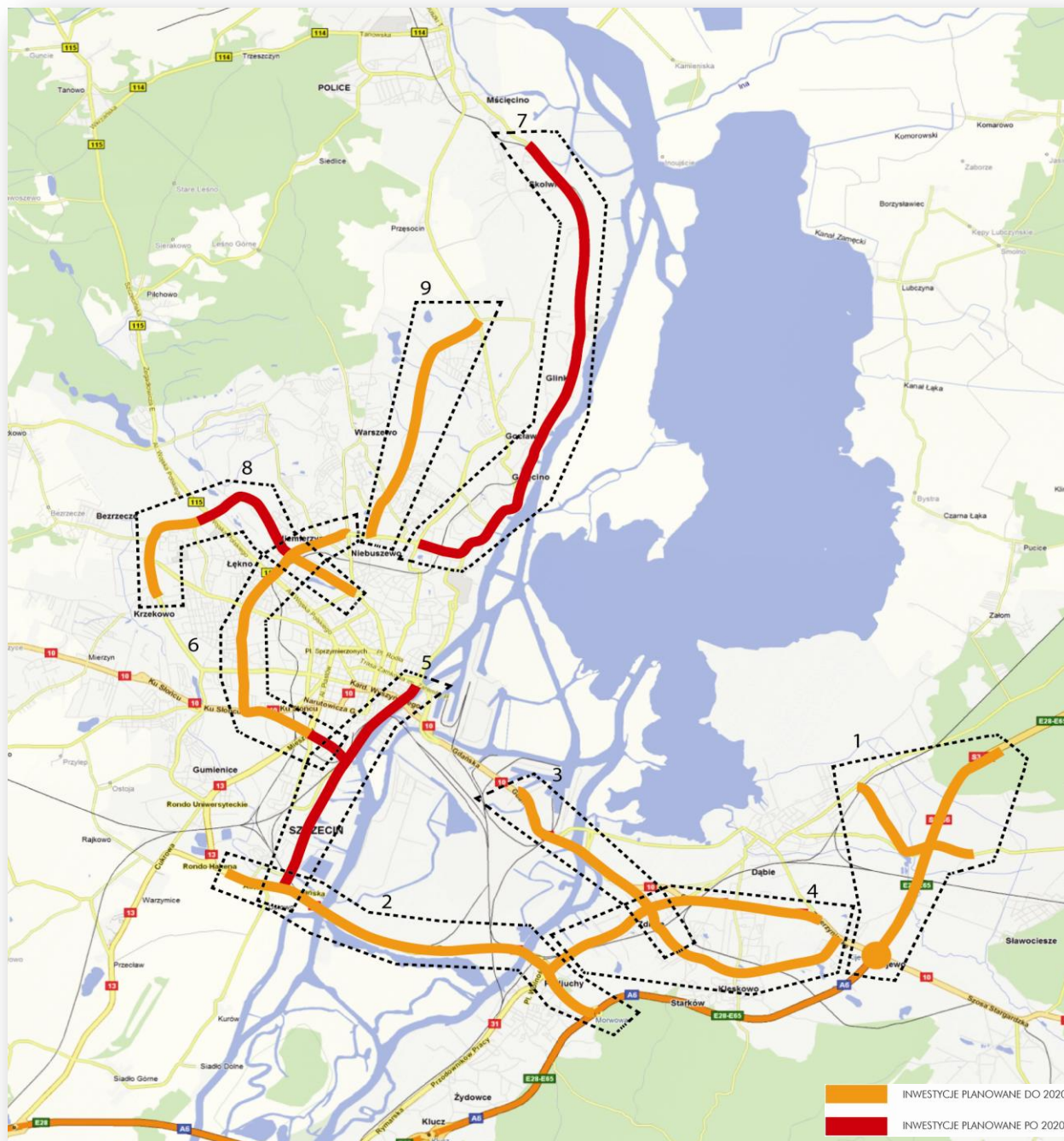
Shopping centres and warehouses



Nr	Główne centra handlowe/ Major retail schemes
1	Auchan
2	CH Molo
3	Galaxy
4	Galeria Gryf
5	Galeria Kaskada
6	Real
7	Ster
8	Szczecin Outlet Park
9	Tesco
10	Turzyn Galeria Handlowa
11	Turzyn CH

Nr	Główne obiekty magazynowe / Major modern warehouses
1	North-West Logistic Park
2	Prologis Park Szczecin

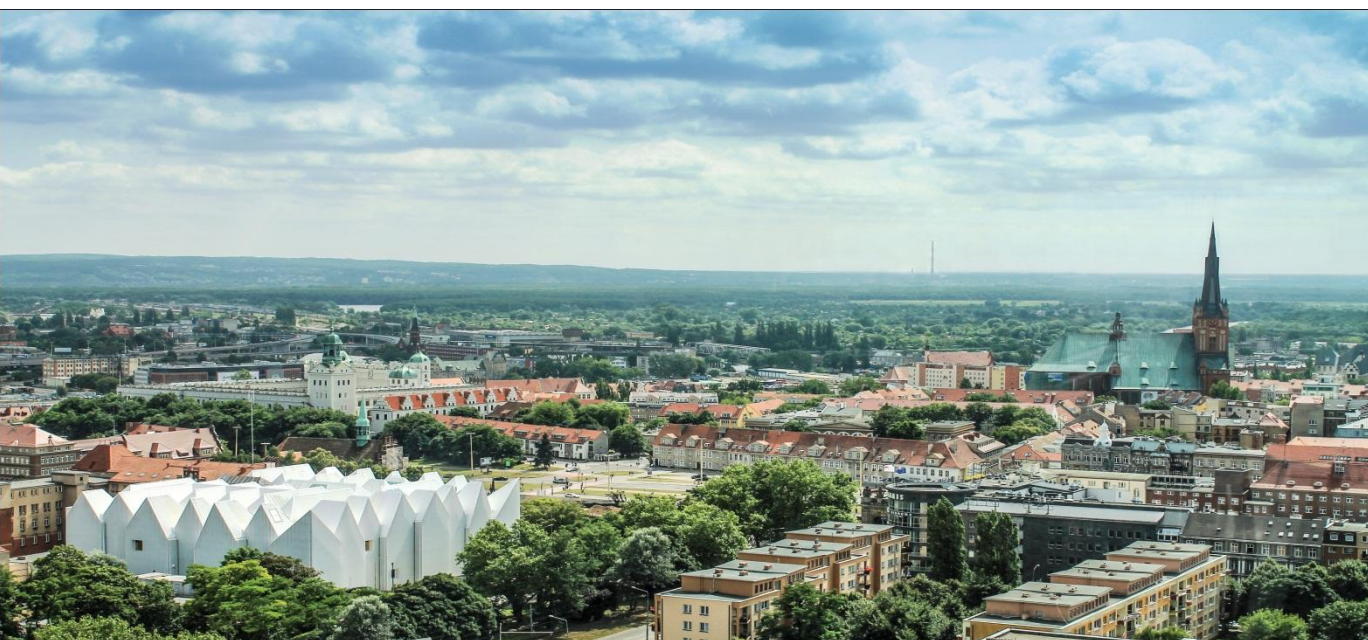
Szczecin - mapa inwestycji drogowych/ Road infrastructure investments



INWESTYCJE PLANOWANE DO 2020
INWESTYCJE PLANOWANE PO 2020

Nr Główne planowane nowe inwestycje drogowe/ Main planned new transport investments

- 1 Ulica Nowoprzestrzenna oraz przebudowa A6 na odcinku od granicy miasta do węzła Kijewo
- 2 Autostrada Poznańska (budowa nowych mostów, łącznic, rond, przyczółków, zintegrowanie istniejących węzłów)
- 3 Szczeciński Szybki Tramwaj
- 4 Remont ulic: Struga, Dębskiej, Zoologicznej, Walecznych, Pszennej, Granitowej, Batalionów Chłopskich, oraz Gryfińskiej
- 5 Remont ulic: Szczawiowej, Kolumba, Tama Poznańska
- 6 Obwodnica Śródmieścia
- 7 Trasa Nadodrzańskiej
- 8 Ulica Nowoszeroka oraz remont ulic Niemierzyńskiej, Krasieńskiego, Arkońskiej
- 9 Trasa Północna

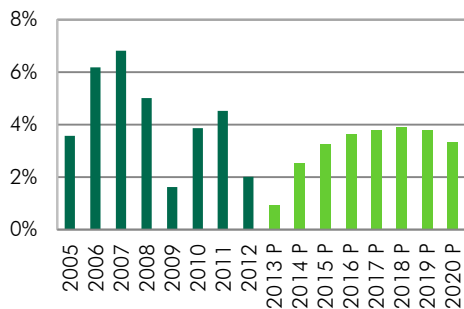


CONTENTS

Polish Economy	24
Investment Market	25
Szczecin Economy	26
Office market	28
Szczecin – Location for BPO Centres	31
Retail Market	32
Warehouse Market	34
Residential Market	36
Market Practice	38
Map of Commercial Properties	22
Map of Infrastructure Investments	24

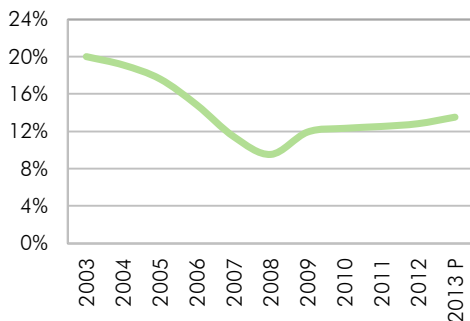
POLISH ECONOMY

GDP growth in Poland



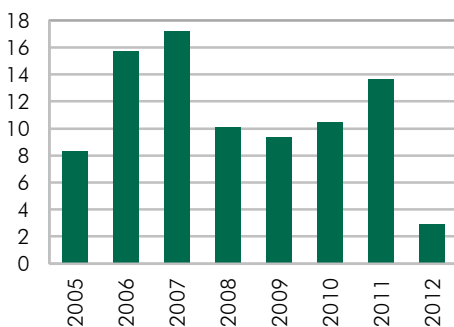
Source: Oxford Economics, P - prognosis

Unemployment rate in Poland (%)



Source: GUS, Oxford Economics, P - prognosis

Foreign Direct Investments in Poland (bn EUR)



Source: NBP

Economic situation in Poland

Poland accounts for 38 million people and is the European seventh largest country. Despite the global economic slowdown, the economic situation of Poland remains attractive from the perspective of other European countries. Large number of infrastructure investments, partly due to EURO 2012 and supported by European Union funds, improved the overall image of Poland as an attractive location for investments, which contributed to development of new retail and office schemes as well as industrial centres. The first quarter of 2013 resulted in GDP growth of 0.1% in comparison to the previous quarter and to 0.5% when compared to the corresponding period last year. After reaching a bottom in Q2 2013, analytics expect that the Polish economy will recover and return gradually on a dynamic growth path. The GDP growth should indicate the level of 1% by the end of 2013 and continue more vigorous rebound in forthcoming years, developing even by 3 – 4%.

The unemployment rate was increasing constantly from June 2012 to February 2013, eventually reaching the level of 14.4%. The unemployment growth pace intensified at the turn of 2012 and 2013. However, it appears that since February 2013 a downward trend is observed and the unemployment rate in June accounted for 13.2%, marking a positive sign.

According to Polish National Bank publication, the total inflow of Foreign Direct Investments (FDI) to Poland amounted to EUR 13.5 billion in 2011. However, the factor decreased to EUR 2.9bn in 2012. The figure might be disturbing, yet in terms of FDI, 2012 was disappointing for the majority of the European countries. The largest Polish business partner - Germany, for instance, recorded a decline of 96.8% of FDI, falling from EUR 40.4 billion to EUR 1.3 billion.

Therefore, a conclusion that foreign investors lost their interest in Poland is misleading, since the scale of the problem should be measured globally. According to Polish Information and Foreign Investment Agency main reasons for foreign investment capital in Poland include: size and absorptive capacity of the market, relatively low labor costs, increasing integration with the global economy and a success of the privatization program. In order to attract new investors, the Polish government and local authorities implemented numerous encouraging programs, such as: tax exemptions, funding support for common infrastructure and other.

POLISH ECONOMY

Investment market

Positive economic prognoses generate large interest in Poland among funds investing in commercial real estate. Total investment volume indicated significant decrease in 2009, yet it returned already on the growth path, increasing the value by EUR 2.7 b y-o-y in 2012.

In the first half of 2013 the investment volume amounted to EUR 1.4 billion with almost 50% share in the office sector.

Most popular investment products include office and retail schemes, together generating 60% of the investment volume. Recently, industrial market share in the total investment volume is growing considerably (by 17% in the last year).

Only several hotel disposal transactions are recorded on the market annually.

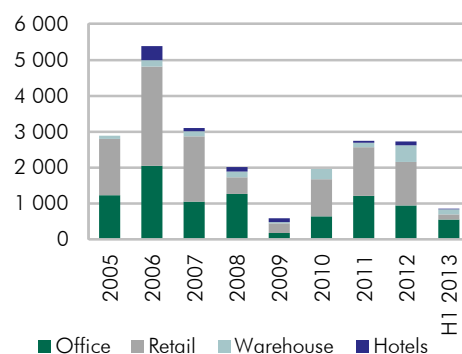
The largest capital flow invested in Poland has its origins in Germany, Great Britain and USA. Only a small number of Polish funds are active on the market.

Statistics - Poland

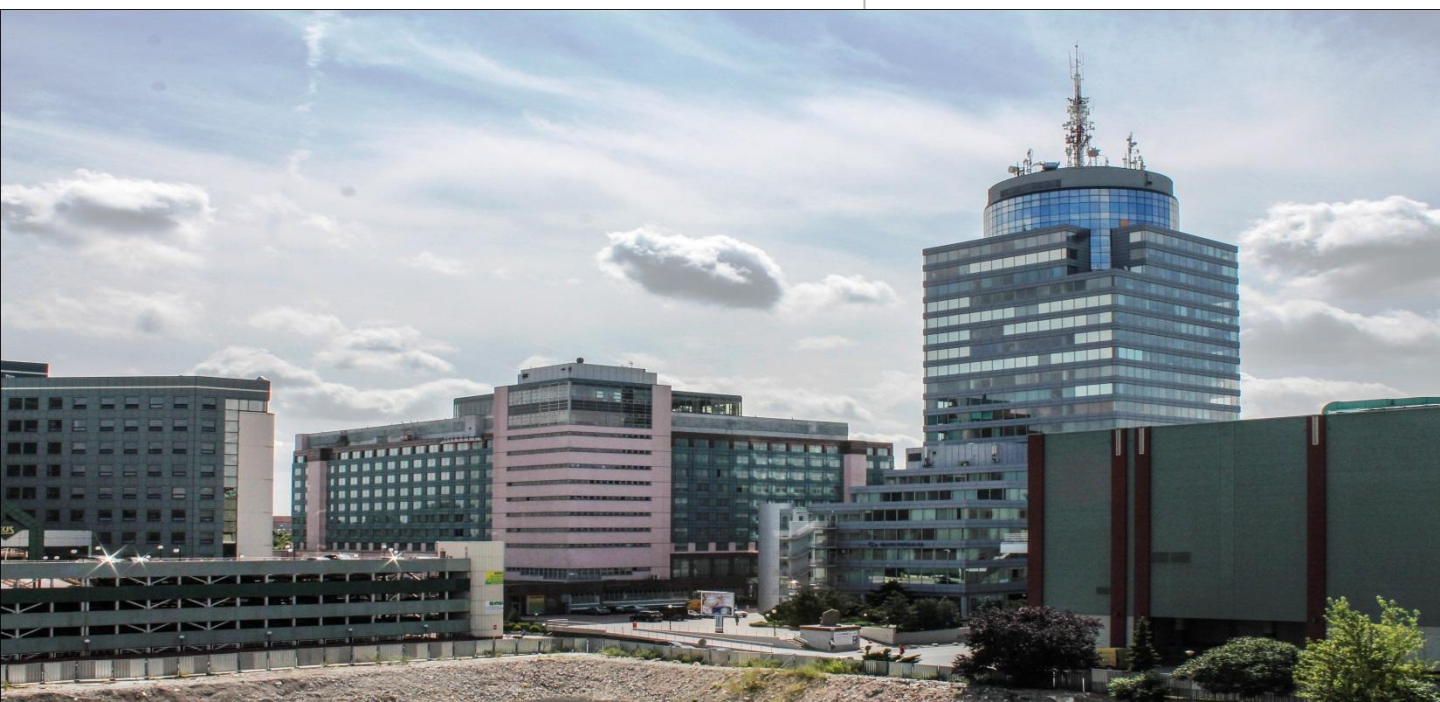
Population ('000)	38,135
Unemployment rate	13.2%
Monthly average gross salary	EUR 1,121
Retail sales	EUR 1,047 m
Foreign direct investments	EUR 2.9 bln

Source: CBRE, GLS, 2013

Investment transaction volume in commercial real estate in Poland (m EUR)

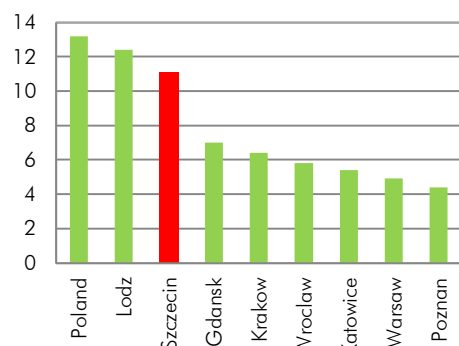


Source: CBRE



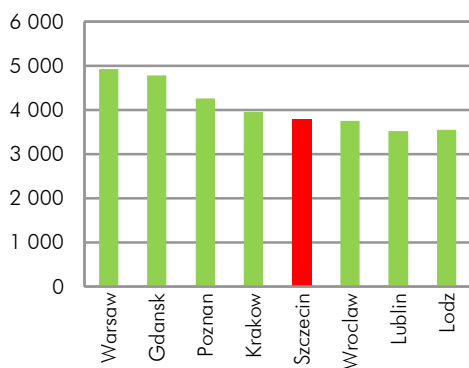
SZCZECIN ECONOMY

Unemployment rate (%) in regional cities in Poland



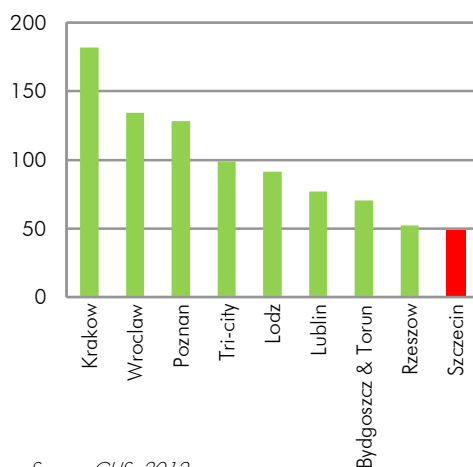
Source: GUS, June 2013

Monthly average salary in corporate sector (PLN)



Source: GUS, Q1 2013

The number of students in regional cities in Poland ('000)



Source: GUS, 2012

Location

Szczecin is the main administrative city and the economic centre of the West Pomeranian Voivodeship. The city is considered to be an informal capital of Pomerania Euroregion as well, since it is an important political and cultural meeting place between local authorities of Poland, Germany and Scandinavian countries.

The city population accounts for almost 409 thousand people, whereas the whole agglomeration for 726 thousand and is the eighth largest urban centre in Poland. It is situated in the north-west part of Poland, about 600 km from Warsaw, about 65 from the Baltic coast, in the close neighborhood of the Polish – German border, about 150 km from Berlin.

Transportation

Szczecin – Goleniow airport is located approximately 35 km from the centre of Szczecin. The following lines operate on the airport: Polskie Linie Lotnicze LOT, eurolot.com, Norwegian, Ryanair i Wizz Air. Szczecin is situated ca. 150 km from Berlin, which provides an extensive network of international air connections with cities around the globe. Airports, which operate currently in the Berlins' neighborhood include: Berlin Tegel and Berlin Schönefeld, while Berlin Brandenburg Airport should be launched in the forthcoming future.

Szczecin offers attractive sea connections, allowing quick travel to Danish, Swedish and Finnish coasts. Swinoujscie and Szczecin are connected with a fairway, passing through Zalew Szczecinski and forming one of the largest port systems in Poland. The sea route of the majority high capacity ships leads through ports of Swinoujscie and Szczecin.

Labour market and education

Szczecin provides conditions, which allow efficient competition with other provincial cities. According to recent forecasts, the employment in Szczecin region is expected to increase from the beginning of 2014. The exceptional dynamics is expected in the development, retail and business service sector. The unemployment rate in Szczecin amounted to 11.1% in June 2013 and was below countries average. Since February 2013 a decline in unemployment rate was observed in Szczecin as well as in the whole voivodeship.

Szczecin is the most important academic center in northwest Poland. In 2012, more than 48 thousand students studied at Szczecin public and private universities.

SZCZECIN ECONOMY

The most important high schools include: Akademia Morska, Pomorski Uniwersytet Medyczny, Uniwersytet Szczeciński, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny. It should be noted, that high share of students mastered both German and English language with great fluency. Moreover, universities undertake effort to adapt their offer to the needs of evolving labour market.

Szczecin investment profile

Szczecin area is the wealthiest and most industrialized administrative region of the West Pomeranian Voivodeship. In terms of both economic and demographic situation, Szczecin has a great potential to attract new investments. Like many other port cities of the northern Europe it changes its image systematically. The city traditionally related with industrial development (mainly sea and chemical), aims to transform its focus toward BPO sector and modern industry branches including renewable energy and biotechnology.

The development of Special Economic Zones (SEZ) new subzones is in progress: Kostrzynsko-Slubicka SEZ in Skolwin (36 ha, where Belgium company Teleskop, would like to develop a steel processing plant as well as Euro-Park Mielec located in the area and owned by Gryfia shipyard (for Polish-German consortium KSO, the supplier of wind tower foundations).

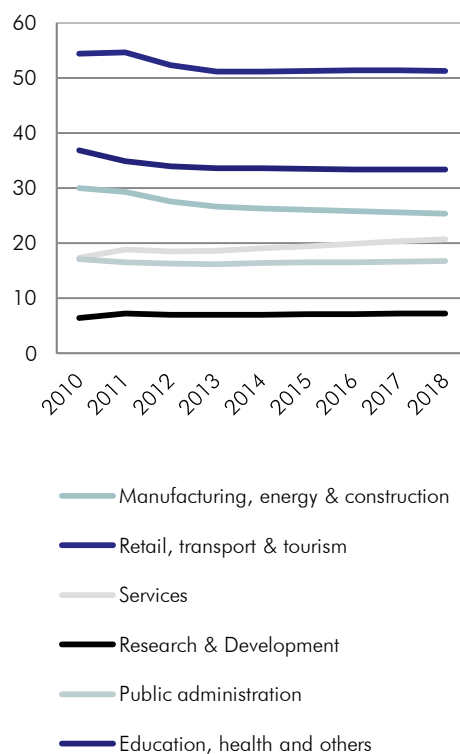
The forecasted increase of foreign investment in service sector connected with improving investors' confidence in the city in terms of new, open local government policy will support Szczecin's great potential to join the ranks of major business and cultural centres of Europe. Qualified employees and convenient location in the direct neighborhood with the German border are the key assets of the city. According to Oxford Economics Prognosis, the service and research & development sector in particular will generate employment growth in Szczecin.

Statistics - Szczecin

Population in agglomeration	726,000
Unemployment rate	11.1%
Monthly average gross salary	EUR 900
Number of students	48,000

Source: UMP, GUS, 2013

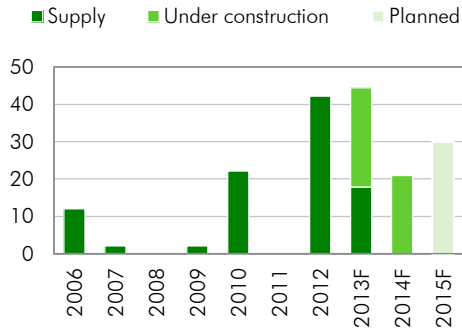
Forecasted changes in the employment according to sectors



Source: Oxford Economics, 2013

OFFICE MARKET

Office supply in Szczecin (000' sq m)



Source: CBRE, Q1 2013, F - forecast

Office stock and space under construction in Szczecin (000' sq m)



Source: CBRE, Q1 2013

Office supply

For years, the office market potential of Szczecin remained unexploited, in longer prospect – the city lacked A class office area, which would meet requirements of international tenants. Total modern office stock is estimated at the level of 145 thousand sq m with predominance of B and B- class buildings. Only 6 schemes with a total area of 40.000 sq m may be classified as A class. The largest part of the office stock is located in the central and the south central part of the city along both riverbanks of Odra Zachodnia. This part of the city offers convenient road connections, with the national route no 10 leading directly to Germany. Moreover, Goleniów airport is easily reachable, when heading in the opposite direction, it is considered as a large advantage for the location of office schemes.

Over a long time Szczecin authorities did not appreciate advantages of their city. Szczecin was not interested to revise and benefit from the opportunity to develop a solid industrial – commercial center. Since the authorities refused to support any potential investors, they decided to locate their capital in other regional cities. However, due to the change of local authorities, investors' confidence is being restored. Recently, a growing number of developers pursue commercial investments.

Many modern office buildings were constructed in 2006. However, a standstill for the next 3 consecutive years was to be observed in the sector and the majority of the developers decided to bring their projects on halt. Not until 2010 a genuine boom took place on the Szczecin office market, when over 20,000 sq m of office space received a use permit. In 2012, another large portion of modern office space was delivered – 40,000 sq m total. Currently, a record number of buildings is under construction, with total size of almost 60,000 sq m should be delivered in 2013 and 2014.

Szczecin office market should be described as a relatively small and premature market, where office space was delivered irregularly. The plans assume construction of another 200,000 sq m, provided the city records an economic growth in the following years.



Brama Portowa

OFFICE MARKET

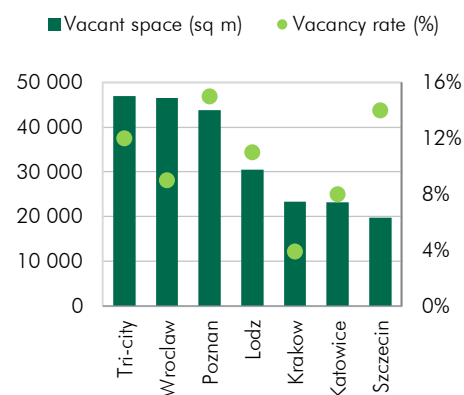
Vacancy ratio

The vacancy rate in 2011 and 2012 remained stable and fluctuated around 8%. However, the rate increased to 13.6% in 2013, due to delivery of 17,850 sq m of new office space. The growth of vacant space creates a privileged position for tenants, since they are able to choose from a wider spectrum of premises and negotiate preferable conditions. Yet, relatively high tenant activity combined with growing number of investors interested in the market, should in comparatively short prospect lead to the absorption of vacant space.

Office rents

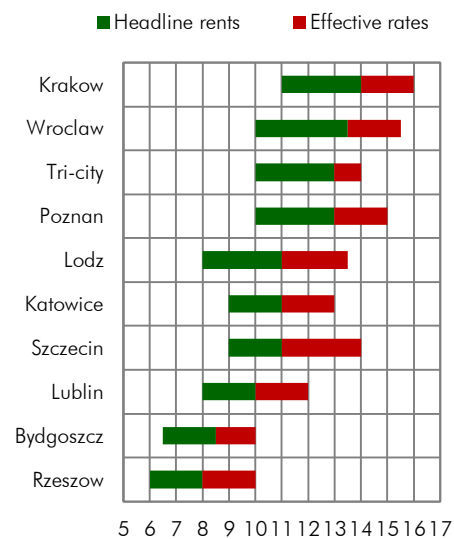
Currently, prime office rents fluctuate around EUR 14.00/month/sq m. Obviously, the highest rents are introduced in A class office building in the city center. Average rents, including B class buildings account for EUR 10 – 12 /month/sq m. The simultaneous growth of supply and the competition between developers influence modest rents decline, effective rents in particular. The landlords encourage potential tenants offering various financial incentives as rent free period or fit-out cash contribution. In the forthcoming years rents are expected to remain on relatively low, but stable level.

Office vacant space and vacancy rates



Source: CBRE, Q1 2013

Transactional and effective prime office rents (EUR/month/sq m)



Source: CBRE, Q1 2013



OFFICE MARKET

Modern office buildings in Szczecin

Existing	Location	Office area (sq m)	Owner
Baltic Business Park	1 Maja 38/39	18 850	Koncepta
PAZIM	Plac Rodła 8	14 700	Pazim
Oxygen	Malczewskiego 26	13 125	Echo Investment
Brama Portowa I & II	Wyszyńskiego 1	11 000	Swede Center
Piastów Office Center A	Bohaterów Warszawy 69	7 000	Realkapital
Under construction	Location	Office area (sq m)	Developer
Hanza Tower	Wyzwolenia/ Odzieżowa	21 000	JW Construction
Lastadia Office	Zbożowa	10 000	SGI
Storrady Park Offices	Storrady	15 000	Gryf Developer
Piastów Office Center B & C	Bohaterów Warszawy	11 500	Realkapital

Source: CBRE, Q1 2013



BPO CENTRES

Szczecin as a location for BPO centres

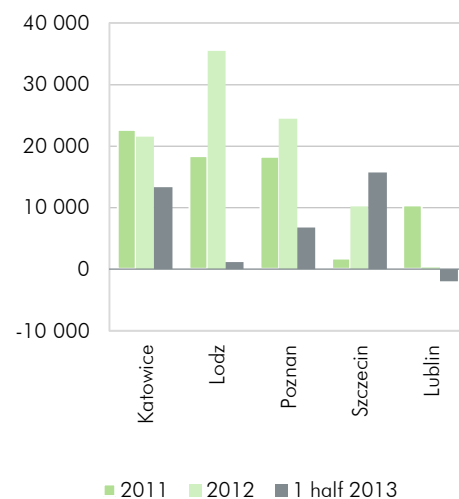
Szczecin fell behind such cities as Krakow or Wroclaw in terms of attracting investors from BPO service sector. Nevertheless, recently local authorities strive to attract enterprises operating in the BPO sector and new technologies. Over a dozen of companies from BPO / SSC sector operates in Szczecin. The biggest firms include: Arvato Bertelsmann, BL Stream, Tieto, Genpact, Metro Services, Coloplast Shared Services, Gamelion, Stream Global Services, Unicredit Business Parter, Unizeto Technologies and Home.pl.

Modern office space demand dynamic in Szczecin is distinguished by a growing tendency. The leasing activity declined in 2011 and 2012 and was driven by the low office availability. Nonetheless, it is expected that 2013 will be a record breaking in terms of demand size. It might be concluded from the increased activity of tenants, who signed new leasing agreements in the first half of the year for total size of 8,400 sq m. Still, comparing Szczecin with other regional markets in terms of modern office demand, the figure in Szczecin is not high, mainly generated by western investors and insignificant share of local companies.

Most active tenants in Szczecin operate mostly in IT, BPO and banking sector. Largest leasing agreements signed in recent years on Szczecin market include: Unicredit, BLStream or Genpact. However, the most significant lease transaction in the first half of 2013 was finalized with Home.pl(2,400 sq m). The company will move shortly into the new building – Lastadia.

Every year, Szczecin attracts a growing number of office space tenants, which results in increasing absorption of delivered space.

Market absorption of new office space (sq m)



Source: CBRE, 2013



Piastów Office Centre



Lastadia

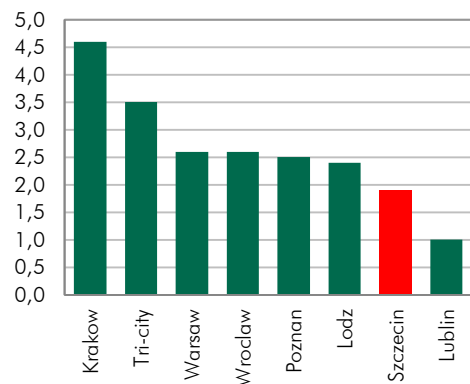
RETAIL MARKET

Retail density in agglomerations (sq m per 1,000 citizens)



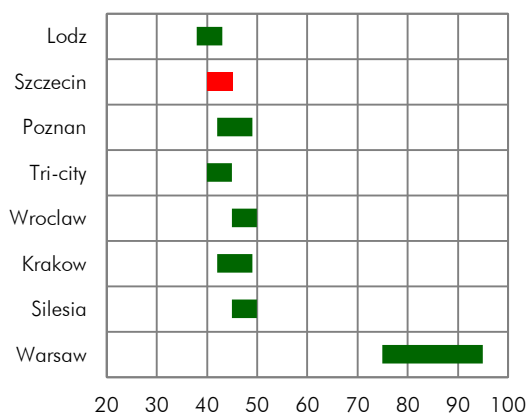
Source: CBRE, 2013

Vacancy rate in largest Polish cities (%)



Source: CBRE, 2013

Prime retail rents in the largest agglomerations in Poland (EUR/mth/sq m)



Source: CBRE, 2013

Modern shopping centre supply

The modern retail offer of Szczecin is attractively differential and includes shopping and outlet centres located throughout the whole city. In addition, retail stock is enriched by retail premises situated along major routes in the city centre, in the neighbourhood of Krzywoustego Street, Wyzwolenia Avenue, Zwyciestwa Square and Niepodleglosci Avenue, as well as convenience shopping centres, discount and DIY shops and supermarkets.

First modern retail schemes were delivered to the market in the late 90's. Those shopping centres usually encompassed a hypermarket offer with a small retail gallery, including at least several premises. Currently, the stock amounts to 250,000 sq m located in ten buildings. Density ratio of modern retail space accounts for about 600 sq m per 1,000 residents, whilst average density measured for seven largest cities in Poland reached the level of 730 sq m/1,000 residents, ranking the city in the lower end of the poll.

Galeria Kaskada, developed by ECE, is the largest retail scheme operating in Szczecin. It is located by Niepodleglosci Avenue and its area accounts for 43,000 sq m. The opening of the inner city shopping centre took place in 2011. Its construction influenced significantly the situation on retail market in Szczecin, as well as increased the significance of Niepodleglosci Avenue affecting, at the same time, the organization of pedestrian traffic. The other shopping centre situated in the inner city zone, offering 42,000 sq m of leasable area, is Centrum Handlowe Galaxy. Main tenants of the mall include Real hypermarket, Multikino as well as RTV EURO AGD. The scheme is located by Wyzwolenia Street and was delivered in 2003. Popular non-central retail schemes include: Centrum Handlowe Ster (31,000 sq m), located in Gumience residential estate, as well as Atrium Molo (28,000 sq m) located at the Mieszka I Street, in the south-west part of the city. Outlet Park Szczecin situated by Struga Street is distinguished by its unique, hybrid design among other shopping centres. The building was developed by Echo Investment and combines an outlet centre with a multi-screen cinema. In addition, the cities retail offer includes first generation retail schemes, based on hypermarket combined with a small shopping centre, such as Galeria Grys and Galeria Handlowa Turzyn.

RETAIL MARKET

Currently, retail park Marcredo Szczecin is under construction, its area is estimated at the level of 14,000 sq m. Elbfonds Development is responsible for the construction of the facility, which will be situated by Struga Street in the south-east part of the city. The delivery is planned by the end of 2013. The retail park will include sporting goods store Decathlon, DIY market Jula, as well as fashion stores. Other planned projects concern expansion of Galaxy shopping centre (17,000 sq m) or CH Aleja Slonca (35,000 sq m).

Retail demand

Vacancy rate remains on the low level and in the recent years fluctuated between 1-2%, reflecting the high demand for retail space in Szczecin. The city is considered to be a popular shopping destination of German tourists, increasing

its' attractiveness among retail chains. Tenants operating in Szczecin shopping centres include brands from fashion sector of the LPP Group (Reserved, Mohito, Sinsay, Cropp, House), Inditex Group (Zara, Bershka, Stradivarius), as well as popular chains H&M, C&A and Mango.

Rental levels

Prime retail rents for the most desirable premises with an area accounted for about 100 sq m, attractively situated in a popular shopping centre, should range from EUR 40 to 45 /sq m/month. Rents along high streets are much more diversified, mostly due to fit-out standard and ownership structure ranging between EUR 25 and 40 /sq m/month.

Modern shopping centres in Szczecin

Shopping centre	Area (sq m)	Major tenants
Galeria Kaskada	43 000	Saturn, C&A, New Yorker, Van Graaf, Zara, Alma, Empik, River Island
CH Galaxy	42 500	Real, H&M, Zara, Reserved, Superpharm, Douglas, Multikino, Kregielnia
CH Ster	32 000	Real, Smyk, New Yorker, Empik, RTV Euro AGD, CCC
Galeria Turzyn	27 500	Carrefour, Smyk, Rossman, Empik, RTV Euro AGD, CCC, Dyskobol
CH Auchan	21 400	Auchan, CCC, City Sport, Carry, Douglas
CH Atrium Molo	19 500	Carrefour, H&M, Media Markt, TK Maxx, New Yorker, Reserved, Cubus
Galeria Gryf	18 400	Carrefour, Deichmann, Jysk, Komfort, Hebe, Euro RTV, CCC
Real	13 500	Real, CCC, Vobis
Tesco	11 900	Tesco
Centrum Turzyn	10 000	Piotr i Paweł, Superpharm, lokalne sklepy
Outlet Park Szczecin	9 600	Piotr i Paweł, Kino Helios, Smyk, Reserved, Nike, Puma, Reebok, Cropp



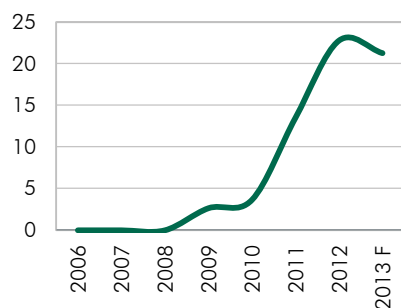
WAREHOUSE MARKET

Existing and constructed warehouse stock (000' sq m)



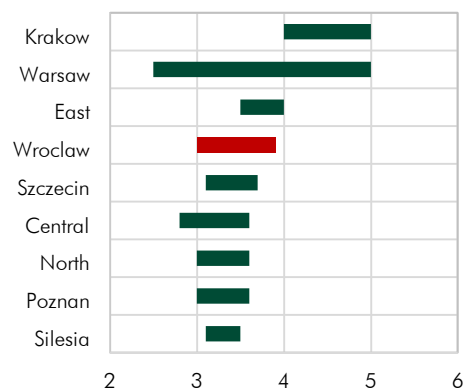
Source: CBRE, 2013

Warehouse take-up in Szczecin (000' sq m)



Source: CBRE, 2013, F – forecast

Prime warehouse rents in Szczecin and selected regional cities of Poland (EUR/mth/sq m)



Source: CBRE, 2013

Warehouse space supply

Szczecin is one of the smallest logistic and warehouse markets in the whole country. Szczecin warehouse region is situated in the large proximity from A2 highway connecting Berlin and Warsaw, thus the warehouses service particularly the local market. The region is exceptionally attractive in terms of logistics, since it is conveniently located close to German and Scandinavian border and offers sea connections. Szczecin can boast two modern warehouse parks: North-West Logistic Park and Prologis Park Szczecin. The first one is located relatively near the city centre in Dabie district, while the second one is situated a little further from Szczecin borders in the neighbourhood of Geleniow airport. North-West Logistic Park is a new building and was delivered recently by Waimea Holdings Limited and received the use permit in the second quarter of 2013.

Industrial stock accounts for nearly 50,000 sq m. Total warehouse space in Prologis Park Szczecin amounts to 42,000 sq m, while North-West only to 7,000 sq m. Currently, the vacancy ratio oscillates around 0%. Available space is offered only in Prologis Park Szczecin, yet it is no more than 160 sq m. North-West Logistic Park was fully leased immediately after receiving the use permit and partly before the completion of the building. This indicates an existing outstanding demand for high quality warehouse space. There is a large area to be developed along the S10 express road or Westpomeranian Logistic Centre of around 20 ha located in the former Port Szczecin. Nevertheless, there are no new plans of new developments announced.



WAREHOUSE MARKET

Demand

Over the past years, enterprises looking for warehouse space were forced to purchase or develop its own logistic buildings. Many logistic providers, which operate on the market developed their own logistic centres, including Raben, C. Hartwig, DHL, Rhenus Logistics, Schenker, TNT and other local and international transport service and distribution providers. A large number of tenants include retail customers and retail chains, for instance Grupa Netto operating in Motaniec logistic centre.

The limited availability of warehouse space affects, to a certain extent, the small amount of registered leasing transactions. Since the delivery of new facilities and development of retail market, the demand for warehouses increased. Over the last 4 years 13 leasing transaction were signed on Szczecin market, while almost half of it was

recorded in the present year. The largest leasing transactions regarded logistic providers as: Rhenus, Schenker and Raben. Some of these companies provide services for their German customers operating in the e-commerce sector.

Rents

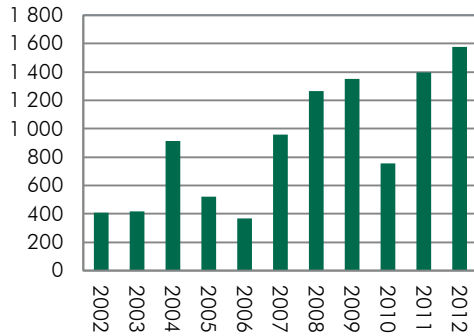
Szczecin warehouse rents have been increasing gradually for the last several years. Over the last 3 years rents grew no more than EUR 1.00 /month/sq m reaching the maximum level of EUR 3.7/month/sq m for prime warehouse schemes. Effective rents range between EUR 2.50 – 2.90/month/sq m. The rates are competitive in relation to other Polish regional markets and might encourage tenants to locate their resources in the schemes of the region.

Selected lease transactions in Szczecin warehouse market

Warehouse scheme	Tenant	Area (sq m)	Year
Prologis Park Szczecin	Rhenus Contract Logistics	13 800	2012
Prologis Park Szczecin	Schenker	8 200	2012
Prologis Park Szczecin	Swedwood	7 200	2013
North-West Logistic Park	IQ Metal Polska	2 050	2013
North-West Logistic Park	In Com Polska	1 980	2013
North-West Logistic Park	Premium Distributors	1 800	2013

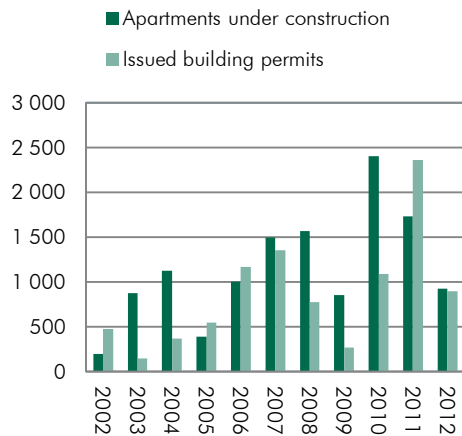
RESIDENTIAL MARKET

Apartments delivered in Szczecin



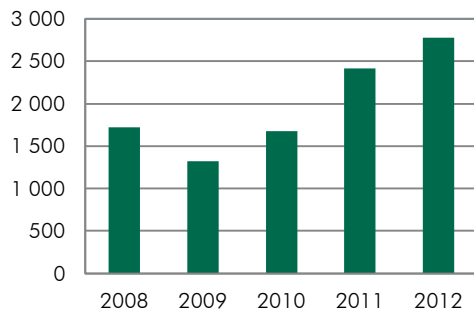
Source: GUS, 2013

Apartments under construction and issued building permits in Szczecin



Source: GUS, 2013

Housing units transactions in Szczecin (primary and secondary market)*



Source: NBP, Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie, * - data excludes apartments managed by housing cooperatives

Residential supply

Multi-family housing in Szczecin is still dominated by pre-war tenement houses located in the city centre and buildings developed between 1970 and 1990, concentrated in large housing estates and situated in the longer distance from the city centre. However, the share of new residential objects increases gradually. In this context, the new multi-family buildings are constructed mainly in the northern and western part of Szczecin, as well as (to a limited extent) in the city centre, where objects of higher standard are developed completing historical development.

The Szczecin residential market is dominated mostly by local developers, however there are also Polish and international investors. The most active include: Calbud, Modehpolmo, Polnord, Ronson or SGI Baltis. Developers' activity remains on a relatively high level. The number of apartments delivered for disposal or letting in two consecutive years (2011 and 2012) accounted for 1,396 and 1,577 respectively.

Currently, the market offers about 600 newly developed apartments. This figure has grown gradually for two years, mostly due to the increased developers' activity. The construction process of a typical multi-housing estate takes up to 2-2.5 years, which means that the lower developers' activity in 2012 should lead to stabilization process of the market offer from the beginning of 2014.

Demand for new apartments

Demand on the residential market in Poland remains under strong influence of credit availability. Fiscal problems of UE countries, as well as uncertain economic situation of the country, contribute to the conservative policies of the commercial banks towards residential financing. High equity requirements and detailed verification process of potential borrowers stifles the credit activity. On the other hand, recent interest rates easing cycle decreased the cost of mortgage significantly. The implementation of government programme "Mieszkanie dla Młodych" should additionally support the availability of financing, particularly in the popular standard.

Since 2009, the number of residential transactions in Szczecin indicates a gradual growth. On primary and secondary market 2,775 apartments were sold (excluding flats managed by housing cooperative), which means a 15% growth, when compared with the previous year.

RESIDENTIAL MARKET

The most popular districts are located on the left bank of the city. The most attractive districts include city centre and Pogodno, where the plot supply is limited. Due to that fact, the largest number of investments are being constructed in the new areas, in the northern and western part of the city such as: Warszewo, Bukowo or Gumience.

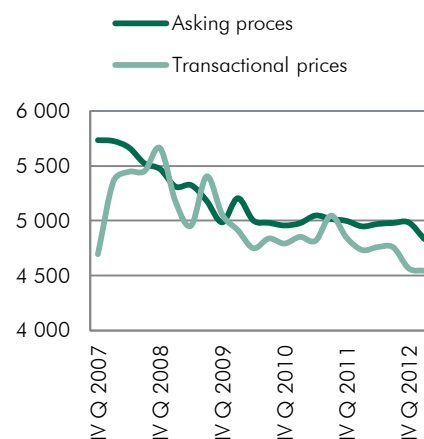
Prices

For a longer period of time the average apartment prices in Szczecin maintain a downward trend. In Q1 2013 average transaction price in the primary market accounted for PLN 4,547 per sq m, recording a 4% decline y-o-y. The difference between the offer and transactional price remains at a relatively high level of 5%, which suggests that potential buyers pose a relatively high potential for negotiation of the final purchase price.

The highest prices are achieved for apartments located in the city centre. The buyers may expect lower prices in the western and northern districts of Szczecin. The cheapest flats are available in the eastern part of the city, situated in a relatively longer distance from the city centre.

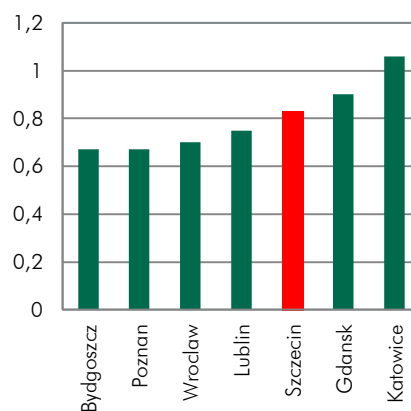
Szczecin remains an attractive market for potential buyers taking into account other Polish cities inhabited by the comparable number of people. One sq m of a new flat is affordable by a Szczecin citizen for a 1.2 month salary, whilst in such cities like Bydgoszcz or Poznan the figure amounts to 1.5 month. Among the analyzed group of cities, Katowice remains the clear leader, where 1 sq m of a flat is affordable after less than month of work on average.

Average asking and transactional prices on the housing market in Szczecin (PLN)



Source: NBP, Q1 2013

The relation between average transaction price on housing development market to the average salary in corporate sector



Source: GUS, NBP, Q1 2013

MARKET PRACTICE

OFFICE & WAREHOUSE – STANDARD LEASE TERMS

LEASE LENGTH

- Warehouse - 3 years in existing buildings; 5 years for newly constructed buildings in established parks, 10 years for build to suit (BTS) projects
- Office – 3 – 5 years on average

BASE RENT

- Paid monthly in advance; quoted in EUR, paid in PLN
- Annual indexation linked to CPI indices (usually EU CPI Index)
- In case of offices, the lease area includes the net area and the common space defined by a common space ratio, usually below 10% of the leased space. The common space includes usually entrance hall, elevators, common toilettes, common kitchens etc.

EFFECTIVE RENT

- Average rent accounted over entire lease period, including financial incentives provided to tenant by landlord (e.g. rent free periods, fit-out cash contribution)

SERVICE CHARGE

- Paid monthly in advance; quoted and paid in PLN
- Based on 'open book principle', reconciled annually
- For offices: usually 12-25 PLN (3-6 EUR) /sq m/month, for warehouses ca. 4 PLN (1 EUR) /sq m/month.

SCOPE OF SERVICES INCLUDED IN SERVICE CHARGES

- Security of the building - common areas
- Property taxes
- Property insurance (excl. tenant internal area)
- Property management
- Maintenance and repairs
- Landscaping / site cleaning
- Snow removal
- On-site personnel

LEASE SECURITY

- Bank guarantee (common) or deposit (rare), equal to 3 - 6 months' rent + service charges + VAT
- Parent company guarantee (in case the tenant is a newly established local entity)

INSURANCE

- Liability insurance, insurance for own installations and owned equipment - covered by tenant
- Building insurance and landlord liability insurance included in service charges

MARKET PRACTICE

OFFICE & WAREHOUSE – STANDARD LEASE TERMS

REPAIRS

- Internal – tenant, structural and common areas - landlord, recovered via service charges

INCENTIVES FOR TENANTS

- Rent-free periods
- Cash contribution
- Partial or complete fit-out according to tenant's specification and the required adaptation works

AGENT FEE – LEASE TRANSACTION

- 12 - 25% of the annual rent plus VAT, subject to lease length.

RETAIL - STANDARD LEASE TERMS

- The lease terms are regulated by the agreement concluded between the landlord and the tenant. Terms of agreement are determined for each tenant individually. There are, however, certain standards that must be met by both the tenant and the landlord.
- The lease agreement term is usually 5-10 years with a lease extension option,
- Rent is payable in advance for a month; it is determined in EUR but payable in PLN, the additional turnover rent amounting to 5 – 8% of turnover is billed quarterly,
- The security deposit is in the form of a 3-months bank deposit,
- Increase of rent is usually indexed to European CPI,
- Agency margin is 10 - 16% of annual rent.

SALE AND PURCHASE OF REAL ESTATE

- VAT - 23% of the property purchase price or civil tax (pcc): 2% of property purchase price or 1% of share purchase (share deal, ruling from the tax authorities is recommended)
- Notary, legal and mortgage book fees - 4-5% of the purchase price
- Agency fee - 2-5% of the purchase price

Joanna Mroczek
Research & Consultancy
joanna.mroczek@cbre.com
Tel: +48 22 544 80 61

Daniel Bienias
Office Agency - Tenant Representation
daniel.bienias@cbre.com
Tel: +48 22 544 80 24

Łukasz Kałędkiewicz
Director – Landlord Representation
lukasz.kaledkiewicz@cbre.com
Tel: +48 22 544 80 38

Magdalena Frątczak
Retail Agency
magda.fratczak@cbre.com
Tel: +48 22 544 80 17

Patrick Kurowski
Industrial Agency
patrick.kurowski@cbre.com
Tel: +48 22 544 80 33

CBRE
Rondo ONZ 1
00-124 Warsaw
Poland
T +48 22 544 8000
F +48 22 544 8001

CBRE

www.cbre.pl