

Polish Office Guide // Spring 2014

Przewodnik po rynku biurowym w Polsce // Wiosna 2014



transforming the world
of property services

The real estate market is currently moving to the next stage of the economic cycle in which the tenant's position is much stronger and the landlord is forced to improve their offering so as to make it more attractive in a very competitive environment. The fact that in 2013 over 300 000 sq m of modern office space was delivered in Warsaw and an additional 580 000 sq m is under construction speaks for itself.

Demanding tenants pay a lot of attention to the choice of their new location, its surroundings and available commuter options. They are also looking for more innovative and efficient ways of utilizing the office space. These requirements are aimed at creating attractive working environments affecting the prestige and perception of the employer. More and more tenants are also becoming aware of „green” elements reflecting the philosophies written in their corporate principles, which strengthens their positive image among employees and clients.

DTZ carefully monitors all these trends and changes in the market so as to make its consultancy services more effective both to tenants as well as developers, who need to provide a product that will remain attractive to tenants and future investors for many years.

We therefore hope that this guide will not only provide valuable information regarding market trends and parameters, but it will also become practical help in making future business decisions.

Rynek nieruchomości przechodzi do kolejnej fazy cyklu koniunkturalnego, w której pozycja najemcy znacznie się umacnia, a wynajmujący winien pracować nad swoim produktem oraz ofertą w sposób, aby były one atrakcyjne w tak wysoce konkurencyjnym otoczeniu. W 2013 roku w Warszawie dostarczono ponad 300 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a w budowie znajduje się kolejne 580 000 m kw.

Wymagający najemca dużą wagę przywiązuje nie tylko do wyboru nowej lokalizacji, jej otoczenia i dostępnych rozwiązań komunikacyjnych, ale także poszukuje coraz bardziej innowacyjnych i efektywnych sposobów na wykorzystanie powierzchni biurowej. Tak określone wymagania mają na celu stworzenie atrakcyjnych warunków zatrudnienia, wpływających na prestiż i sposób postrzegania firmy. Coraz więcej najemców zwraca również uwagę na „zielone” czynniki, realizując tym samym eko-cele określone w filozofii działalności swojej organizacji, umacniając jednocześnie swój pozytywny wizerunek wśród pracowników oraz klientów.

DTZ wnikliwie monitoruje wszystkie trendy i zmiany na rynku, tak aby w najbardziej efektywny sposób doradzać zarówno użytkownikom nieruchomości, jak również deweloperom w realizacji takiego produktu, który przez wiele lat pozostanie atrakcyjny dla jego najemców oraz przyszłych inwestorów.

Mamy nadzieję, że niniejszy przewodnik posłuży Państwu nie tylko jako informacja o trendach rynkowych i podstawowych jego parametrach, ale również pomoże Państwu w podejmowaniu przyszłych decyzji biznesowych.



Barbara Przesmycka
Head of Office Agency

// Introduction / Wstęp

Dear Reader,

We are pleased to present our fourth edition of the 'Polish Office Guide'.

This guide is a very useful tool for all market players, which allows them to get the big picture of the office market in Poland. The guide covers significant market information for nine cities in Poland. Apart from the most mature market – Warsaw – we've included Wrocław, Kraków, Tricity, Poznań, Łódź and Katowice and the emerging cities like Szczecin and Lublin.

The guide includes:

- Macroeconomic statistics;
- Information that includes a map on office supply, with the number of existing and planned schemes;
- Information on vacancy rates and prime rents;

Recently, the Polish office market has been growing dynamically, reaching a record level of new supply and take-up in 2013.

We can see an increasing interest in secondary and tertiary locations expressed by tenants, driven mainly by the BPO and SSC sectors.

Given current lease cycles, we can expect many enquiries for modern and efficient office space from large tenants that concluded their agreements during the record take-up years of 2008 and after.

We can also observe an increasing trend of rationalising the quality and quantity of leased space by occupiers which will also have an impact on the market.

The outlook for the office sector for 2014 is rather positive.

We encourage you to familiarize yourselves with the wide variety of DTZ publications.

Drogi Czytelniku,

Mamy przyjemność zaprezentować czwartą edycję „Przewodnika po rynku biurowym w Polsce”.

Publikacja ta jest doskonałym narzędziem dla wszystkich uczestników rynku, dzięki czemu pozwala uzyskać szerszy obraz rynku biurowego w Polsce. Przewodnik obejmuje kluczowe wskaźniki oraz informacje dotyczące rynku nieruchomości biurowych dziewięciu miast w Polsce. Oprócz najbardziej dojrzałego rynku w Warszawie przedstawiliśmy również rynki we Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i Katowicach, a także rynki rozwijające się tj. Szczecin i Lublin.

Niniejsza publikacja zawiera m.in.:

- Główne wskaźniki makroekonomiczne;
- Mapę przedstawiającą lokalizację obiektów biurowych wraz z listą istniejących oraz planowanych budynków;
- Dane dotyczące wskaźnika pustostanów oraz czynszów wywoławczych;

W ostatnich latach polski rynek nieruchomości biurowych dynamicznie się rozwijał osiągając w 2013 roku rekordowy poziom nowej podaży oraz popytu. Widoczny jest wzrost zainteresowania najemców mniej rozwiniętymi rynkami, na co wpływ ma przede wszystkim rozwój sektorów BPO i SSC.

Biorąc pod uwagę okres trwania umów najmu możemy spodziewać się wzrostu aktywności najemców zainteresowanych nowoczesną i efektywną powierzchnią biurową, którzy zawarli umowy w rekordowym pod względem wolumenu transakcji najmu roku 2008 i latach kolejnych.

Możemy również zaobserwować rosnącą tendencję do racjonalizacji zarówno jakości, jak i ilości zajmowanej przez najemców powierzchni biurowej, co także przełoży się na sytuację na rynku nieruchomości.

Perspektywy dla sektora biurowego w 2014 r. przedstawiają się optymistycznie.

Zachęcamy do zapoznania się z pozostałymi publikacjami firmy DTZ.



Kamila Wykrota
Head of Consulting
& Research

// Table of content / Spis treści

DTZ
Key statistics

2014

29

We are involved in 29 office buildings located in Poland (18 office buildings under management).

Jesteśmy zaangażowani w świadczenie usług dla właścicieli 29 budynków biurowych zlokalizowanych na terenie Polski (18 zarządzanych nieruchomości biurowych).

230,000 sq m (GLA) under management

230,000 m kw. (GLA) zarządzanej powierzchni

We are working for market leaders

Świadczymy usługi światowym liderom rynku

CBRE Global Investors, Ghelamco, Corpus Sireo, ARKA BZ WBK, Polonia Peakside Management, Credit Suisse Asset Management, VALAD, Skanska, LHI.

Involved in the biggest transactions on the Polish market

Jesteśmy zaangażowani w procesy największych transakcji najmu na polskim rynku

Leased over 50,000 sq m over last 12 months representing many Polish and international companies such as: Budimex, Citi International PLC, TNT, Jeronimo Martins Drogerie i Farmacja oraz VF Polska.

Pośrednictwo w transakcji najmu ponad 50 000 m kw. w ciągu ostatnich 12 miesięcy dla wielu polskich i międzynarodowych firm: Budimex, Citi International PLC, TNT, Jeronimo Martins Drogerie i Farmacja oraz VF Polska.

One of the world's leaders in integrated full service property solutions

Jeden z największych na świecie podmiotów świadczących kompleksowe usługi na rynku nieruchomości

A truly global powerhouse with over 26,000 employees, 208 offices in 52 countries.

Globalny lider zatrudniający 26,000 pracowników w 208 oddziałach zlokalizowanych w 52 krajach.

Office market overview

Rynek powierzchni biurowych

Warszawa	10
Kraków	12
Wrocław	14
Trójmiasto	16
Poznań	18
Łódź	20
Katowice	22
Szczecin	24
Lublin	26

DTZ contacts

Dane kontaktowe DTZ

5

Szczecin

10

Warszawa

12

Kraków

14

Wrocław

16

Trójmiasto

18

Poznań

20

Łódź

22

Katowice

24

Szczecin

26

Lublin

28

DTZ contacts

Dane kontaktowe DTZ

Trójmiasto

Poznań

Warszawa

Łódź

Wrocław

Lublin

Katowice

Kraków

// Office market overview / Rynek powierzchni biurowych

The highest volume of new office supply

- » By the end of 2013 almost 7 million sq m of modern office space was located across the nine major Polish cities, which shows a 10% increase compared with the stock recorded at the end of the previous year. The office market in Poland is dominated by Warsaw, which holds a 59% market share of the total modern office stock. The remaining 41% is located in the eight major regional cities of Kraków, Wrocław, Tricity, Katowice, Łódź, Poznań, Lublin and Szczecin. Kraków and Wrocław are still the largest regional office markets with a stock of 638,000 sq m and 542,000 sq m respectively. Third place among the regional cities is held by the Tricity region (452,000 sq m of office space).
- » The revival of property development activity since early 2011 has resulted in a substantial increase in the amount of office space delivered to the Polish office market over the period of 2012-2013 (517,000 sq m and 606,000 sq m respectively, compared to 432,000 sq m in 2010 and 273,000 sq m in 2011).
- » In 2013 as much as 298,000 sq m was completed in Warsaw, which is the highest value recorded since 2000. The total volume of new supply in the eight major regional cities also reached a record-breaking level (308,000 sq m). Among the regional markets, Wrocław and Tricity witnessed the highest increase in office space delivered in 2013 (approx. 72,000 – 73,000 sq m) and they were followed by Kraków and Szczecin (approx. 30,000 – 32,000 sq m of office space). DTZ has noted an increased interest from developers in third-tier cities, particularly in Szczecin and Lublin, which resulted in dynamic stock increases in these markets reaching 30% and 21% respectively.



BCB Business Park, Gdańsk

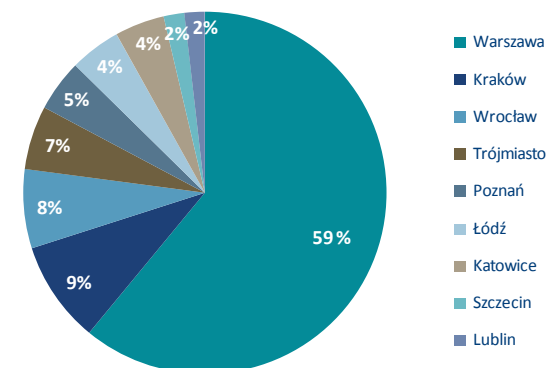
Najwyższa w historii wartość nowej podaży

- » Pod koniec 2013 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosły blisko 7 m kw., co stanowi 10% wzrost w porównaniu do łącznego wolumenu powierzchni biurowej zanotowanego w IV kw. 2012 roku. Rynek powierzchni biurowej w Polsce zdominowany jest przez Warszawę, której udział w łącznych zasobach nowoczesnej powierzchni biurowej wynosi 59%. Pozostałe 41% zasobów zlokalizowane jest w ośmiu głównych miastach regionalnych tj. w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Łodzi, Poznaniu, Lublinie i Szczecinie. Kraków oraz Wrocław wciąż pozostają największymi regionalnymi rynkami biurowymi, których łączne zasoby wynoszą odpowiednio 638 000 m kw. i 542 000 m kw. Trzecie miejsce wśród miast regionalnych zajmuje Trójmiasto (452 000 m kw. powierzchni biurowej).
- » Ożywienie aktywności deweloperów od początku 2011 skutkowało znacznym wzrostem dostarczonej powierzchni na polski rynek biurowy w okresie 2012-2013 (odpowiednio 517 000 m kw. oraz 606 000 m kw., w porównaniu do 432 000 m kw. w 2010 oraz 273 000 m kw. w 2011).
- » W 2013 roku warszawski rynek nieruchomości biurowych odnotował najwyższą od 2000 roku wartość podaży, która wyniosła 298 000 m kw. Łączny wolumen nowej powierzchni oddanej do użytkowania w ośmiu głównych miastach regionalnych wyniósł 308 000 m kw., co stanowi największą odnotowaną dotychczas wartość. Wśród miast regionalnych, największa ilość dostarczonej na rynek powierzchni biurowej osiągająca poziom ok. 72 000 – 73 000 m kw. została zarejestrowana we Wrocławiu i w Trójmieście. Kolejne miejsca, pod względem wolumenu dostarczonej powierzchni zajmują Kraków oraz Szczecin (ok. 30 000 – 32 000 m kw. powierzchni biurowej). DTZ odnotował wzmożone zainteresowanie ze strony deweloperów w miastach o słabszej pozycji rynkowej, w szczególności w Szczecinie i Lublinie, w których dynamika wzrostu zasobów wyniosła odpowiednio 30% i 21%. Inny region charakteryzujący się silną dynamiką to Trójmiasto, w którym zarejestrowano wzrost w wysokości 19% w porównaniu do IV kw. 2012.

Figure 1 / Wykres 1

Office stock in major cities in Poland, 2013

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce, 2013



Source: DTZ Research

// Office market overview / Rynek powierzchni biurowych

Strong developer activity forecast

- » Developer activity remained strong in 2013 with almost 606,000 sq m of office space delivered to the Polish market. As much as 1.15 million sq m of office space is currently under construction which will translate into a strong pipeline supply in 2014-2015. Over the course of 2014 approx. 300,000 sq m of space is scheduled for completion in Warsaw, which is a value similar to the one recorded in 2013.
- » Over 2014, an equally high volume of office space is planned to be delivered in the regional cities (approx. 290,000). The majority of new completions are going to be located in Kraków (ca. 100,000 sq m), which will strengthen its position as the most developed regional market in Poland. The development pipeline in Katowice is estimated at 64,000 sq m, while approx. 43,000 – 46,000 sq m is now being developed and scheduled for 2014 in Wrocław and Tricity. The highest dynamics of stock increase at the end of 2014 is expected in Katowice (21%) and Kraków (16%).
- » The completion schedules of projects currently under construction indicate a continued strong increase in the total office stock in 2015, however the amount of new supply in Warsaw is expected to be slightly lower than in 2014 (estimated at 250,000 sq m) but higher in regional cities (320,000 sq m).

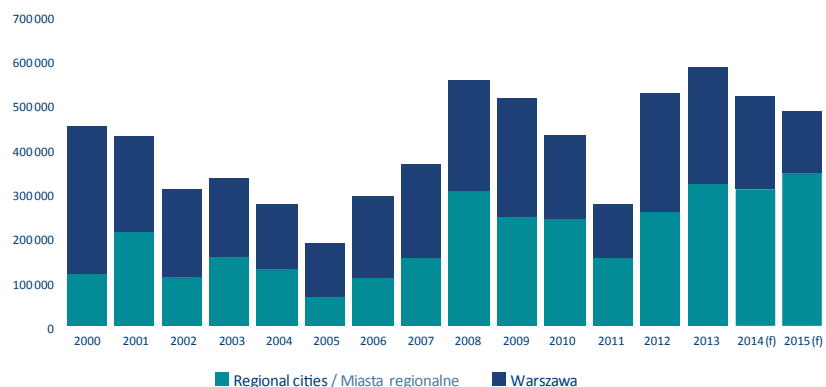
Silna podaż w kolejnych dwóch latach

- » Aktywność deweloperów pozostała silna w 2013 roku, w którym to dostarczono blisko 606 000 m kw. powierzchni biurowej. Obecnie w budowie jest aż 1,15 miliona powierzchni biurowej, co przełoży się na wysoki poziom dostarczonej podaży w 2014-2015 roku. Szacuje się, że w ciągu 2014 zostanie oddane do użytkowania w Warszawie blisko 300 000 m kw. powierzchni biurowej, co stanowi zbliżoną wartość do odnotowanej w 2012 roku.
- » W 2014 roku równie wysoki wolumen powierzchni biurowej jest planowany do dostarczenia na rynki regionalne (290 000 m kw.). Największa ilość nowej powierzchni zostanie dostarczona w Krakowie (100 000 m kw.), który umocni swoją pozycję jako najbardziej rozwinięty rynek biurowy w Polsce. Wolumen planowanej do dostarczenia powierzchni w Katowicach szacowany jest w wysokości 64 000 m kw, podczas gdy około 43 000 – 46 000 m kw. będzie zlokalizowane w Wrocławiu i Trójmieście. Szacuje się, że pod koniec 2014 roku najwyższą dynamikę wzrostu zasobów odnotują Katowice (21%) i Kraków (16%).
- » Projekty będące aktualnie w trakcie budowy wskazują na dalszy wzrost zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w 2015 roku, ale oczekuje się, że skala wzrostu nowej podaży będzie nieznacznie niższa niż w 2014 roku w Warszawie (szacowana na 250 000 m kw.) i wyższa w miastach regionalnych (320 000 m kw.).

Figure 2 / Wykres 2

Annual office supply in Warsaw and regional cities, sq m

Roczna podaż powierzchni biurowej w Warszawie i miastach regionalnych, m kw.

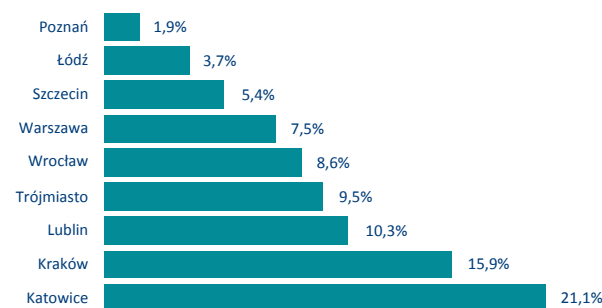


Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza

Figure 3 / Wykres 3

Expected % growth of stock during 2014

Spodziewany procentowy wzrost zasobów w ciągu 2014



Source: DTZ Research

// Office market overview / Rynek powierzchni biurowych

Tenant market with higher levels of available space

- » Similarly to the previous year, in 2013 the demand for office space in Warsaw remained strong, which is reflected in the record breaking volume of transactions (630,000 sq m). Excluding renegotiations, the take-up level reached 450,000 sq m – up by 2 % compared to the previous year. Due to additional costs associated with relocating and the good quality of their currently leased space, many companies decided to renegotiate their lease agreements. In 2013 renegotiations and renewals constituted almost 30% of the total volume of all lease transactions (180,000 sq m). New leases (381,000 sq m) accounted for 60% of all deals, with pre-lets making up one quarter of them.
- » Strong leasing activity was also recorded in eight major regional office markets with the volume of transactions (incl. renegotiations) at a level of 360,000 sq m. The single largest demand for office space was created by the BPO/SSC sector. According to the latest data of the Association of Business Service Leaders in Poland, Kraków remains the largest BPO/SSC regional hub in Poland, with more than 70 service centres with foreign capital employing approx. 25,000 people.
- » Taking into account the dynamic growth of the BPO/SSC sector as well as strong leasing activity, DTZ expects a slight increase in demand for office space in most office markets.



Aquarius Business House I, Wrocław

Rynek najemcy z wyższym poziomem dostępnej powierzchni

- » Podobnie do roku poprzedniego, w 2013 popyt na powierzchnie biurową w Warszawie pozostał bardzo silny, co znajduje odzwierciedlenie w rekordowym wolumenie transakcji najmu (630 000 m kw.). Wyłączając renowacje popyt osiągnął poziom 450 000 m kw. – wzrost o 2% w porównaniu do 2012 roku. Ze względu na dodatkowe koszty wynikające z relokacji oraz mając na uwadze wysoki standard obecnie zajmowanej powierzchni biurowej, wielu najemców zdecydowało się na pozostanie w dotychczasowej lokalizacji. W 2013 roku renowacje i odnowienia umów stanowiły prawie 30% wszystkich podpisanych umów najmu. Nowo podpisane umowy (381 000 m kw.) wyniosły 60% transakcji najmu, przy czym z transakcje przednajmu stanowiły jedną czwartą (158 000 m kw.) nowo zawartych umów najmu.
- » Silna aktywność najemców na rynku powierzchni biurowych odnotowana została także w ośmiu największych miastach regionalnych, w których to wolumen transakcji uwzględniając renowacje wyniósł 360.000 m kw. Popyt kreowany był w dużej mierze przez firmy z sektora BPO/SSC jak również instytucje finansowe. Według najnowszych danych Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych w Polsce, Kraków pozostaje największym regionalnym ośrodkiem BPO/SSC w Polsce, z ponad 70 centrami usług z udziałem kapitału zagranicznego zatrudniającymi ok. 25 000 osób.
- » Biorąc pod uwagę dynamiczny rozwój sektora BPO/SSC, a także silną aktywność najemców, DTZ przewiduje nieznaczny wzrost popytu na powierzchnie biurowe na większości rynkach biurowych.

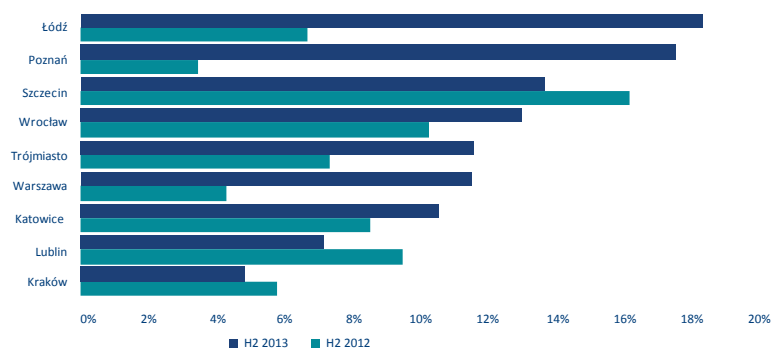


BCB Business Park, Gdańsk

- » As a result of a large volume of new deliveries, the vacancy rates in the nine major Polish cities increased by 2.75 p.p in comparison to 2012 and stood at 11.3 % at the end of 2013. The highest vacancy rate was recorded in Szczecin (18.6%) and Lublin (17.8%), while the lowest was in Kraków (4.9%). The office market in Warsaw recorded a positive net absorption however the volume of space taken up did not surpass the new supply, leading to a gradual increase in the vacancy rate, which at the end of 2013 reached 11.8%. The vacancy rate in 2014 is expected to increase in most office markets, due to a strong pipeline supply scheduled for this year. The scale of growth will dependent on tenant activity in the following year.
- » Over the course of 2013, prime asking rent levels were seen to be stable across most of the analysed markets. In Warsaw, prime asking rents are at a level of €25-27 per sq m per month in the city centre and €14-16 in out-of-centre locations. When looking at the major regional cities, prime asking rents oscillate between €10-12 per sq m per month in Lublin to €14-16 in Poznań, Kraków, Wrocław and Tricity.

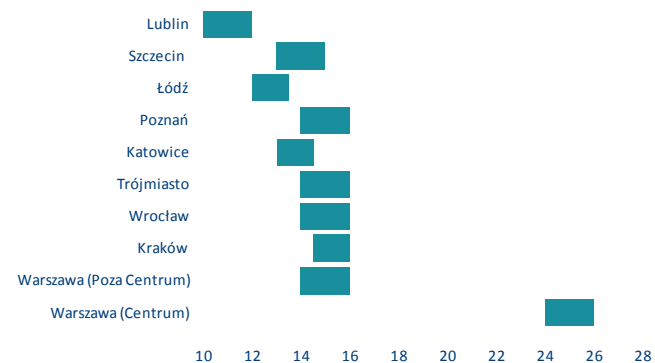
- » W wyniku dużej ilości nowo dostarczonej powierzchni biurowej, stopa pustostanów w dziewięciu głównych miastach Polski wzrosła znacząco o 2.75 p.p. w porównaniu do roku poprzedniego osiągając poziom 11.3% w IV kw. 2013 roku. Najwyższe współczynniki niewynajętej powierzchni zostały odnotowane w Szczecinie (18.6%) oraz Lublinie (17.8%), podczas gdy najniższy poziom dostępnej powierzchni został zarejestrowano w Krakowie (4.9%). Na warszawskim rynku biurowym zaobserwowano dodatnią absorpcję netto, jednakże ilość powierzchni biurowej wchłanianej przez rynek nie przekracza wolumenu nowej podaży, co przekłada się na systematyczny wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej w Warszawie, który w IV kw. 2013 wyniósł blisko 11,8%. W związku z rekordową podażą planowaną do dostarczenia, oczekuje się, że w 2014 roku stopa pustostanów wzrośnie na większości rynkach regionalnych. Skala wzrostu będzie zależna od aktywności najemców w najbliższym roku.
- » W 2013 roku, zaobserwowano stabilizację wywoławczych czynszów za najlepsze lokalizacje na większości rynkach regionalnych. W Warszawie najwyższe czynsze transakcyjne oscyływały na poziomie 25-27 euro za m kw. za miesiąc w centrum miasta i 14-16 euro w lokalizacjach poza centrum miasta. Biorąc pod uwagę główne regionalne miasta stawki czynszów wywoławczych w najlepszych obiektach biurowych kształtowały się od 10-12 euro za m kw. za miesiąc w Lublinie do 14-16 euro w Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.

Figure 4 / Wykres 4
Vacancy rates, 2012 and 2013
Stopa pustostanów, 2012 i 2013



Source: DTZ Research

Figure 5 / Wykres 5
Prime asking rents, 2013 (EUR/sq m/month)
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową, 2013 (EUR/m kw./miesiąc)



Source: DTZ Research



the Overview
of 9 markets / Przegląd
9 rynków

// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Warsaw Warszawa	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	1 715 517	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	4,80%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	5 078	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	157	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	208	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	86,1%	56,0%

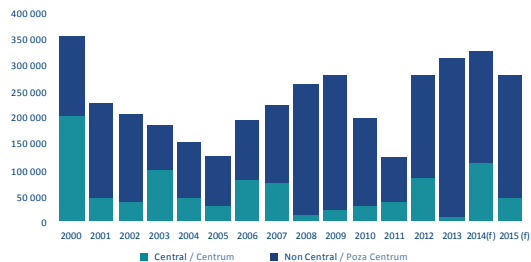
// Office market data, 2013

Statystyki biurowe, 2013

» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	4 112 796	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	418	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	11,7%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	623 200	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./ miesiąc)	25-27 (Central / Centrum) 14-16 (Non Central / Poza Centrum)	N/A

Figure 6 / Wykres 6

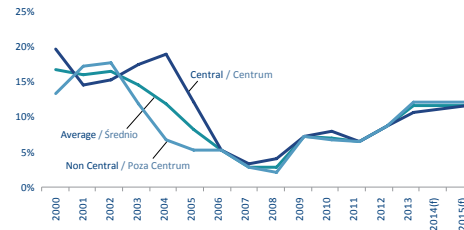
Annual office supply in Warsaw, sq m
Roczny poziom nowej podaży w Warszawie, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza

Figure 7 / Wykres 7

Vacancy rates in Warsaw
Stopy pustostanów w Warszawie



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza



Warszawa, mazowieckie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

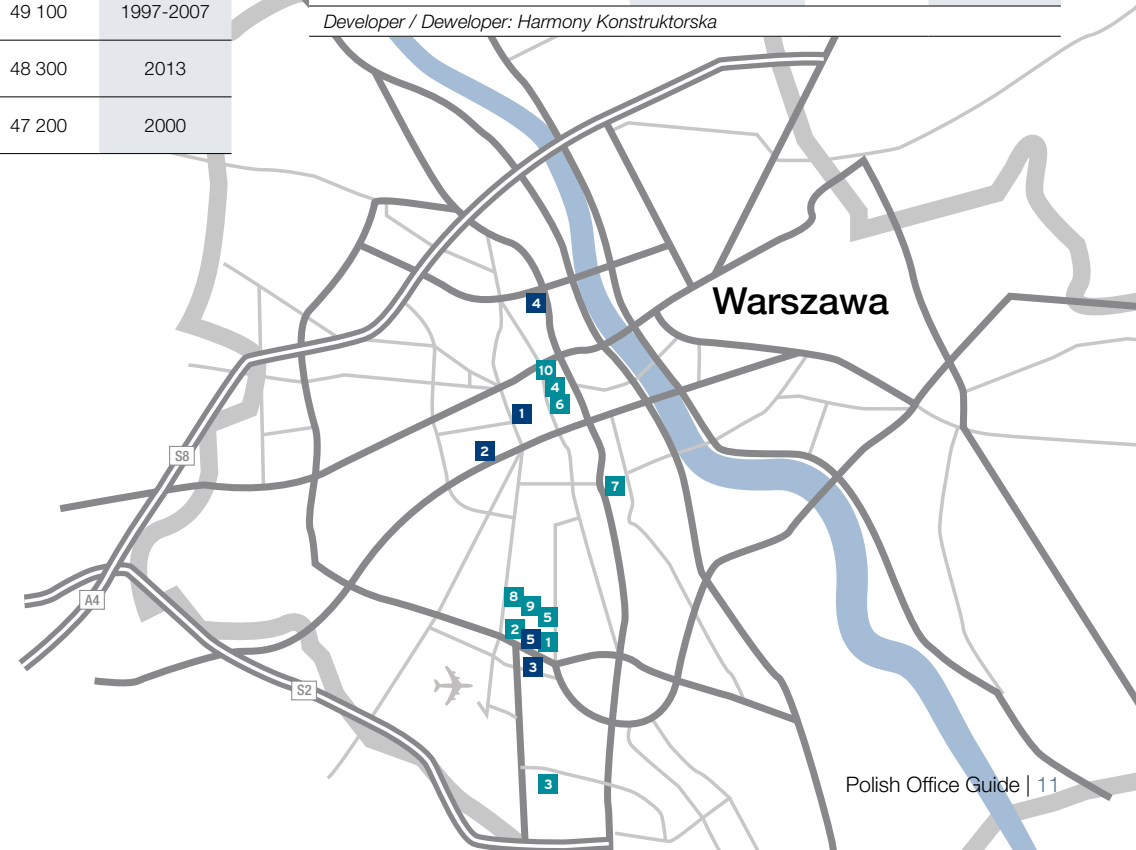
	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Empark (9 buildings)	Domaniewska / Wolaska / Postępu	107 200	1995-2001
2	Trinity Park I, II, III	Domaniewska / Suwak	71 500	2006-2009
3	Poleczki Business Park I, II	Poleczki / Osmańska	66 000	2010 / 2012
4	Rondo I	Rondo ONZ	57 000	2006
5	Platinum Business Park (I-V)	Wolaska / Domaniewska	54 200	2007-2012
6	Warsaw Financial Centre	Emilii Plater 53	49 800	1998
7	Puławska FC	Puławska 15	49 100	1998
8	Wiśniowy Business Park (A-F)	1 Sierpnia / Iłżecka	49 100	1997-2007
9	Konstruktorska Business Center	Konstruktorska	48 300	2013
10	PZU Tower	Jana Pawła II 24	47 200	2000



Trinity Park II

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Warsaw Spire I	Towarowa / Grzybowska / Łucka	40 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Ghelamco</i>				
2	Eurocentrum Office Complex I	Jerozolimskie 124-138	38 700	2014
<i>Developer / Deweloper: Capital Park</i>				
3	Postępu 14	Postępu 14	33 100	2015
<i>Developer / Deweloper: HB Reavis</i>				
4	Gdański Business Center I	Inflancka 4	32 000	2014
<i>Developer / Deweloper: HB Reavis</i>				
5	Harmony Konstruktorska 4	Konstruktorska 4	29 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Harmony Konstruktorska</i>				



// Macroeconomic data
Dane ekonomiczne

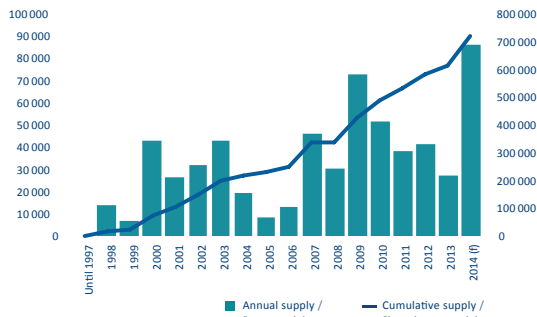
	Kraków	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	759 131	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	5,90%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	3 878	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	240	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	160	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	77,7%	56,0%

// Office market data, 2013
Statystyki biurowe, 2013

» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	637 981	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	100	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	4,9%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	111 838	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	14,5-16	N/A

Figure 8 / Wykres 8

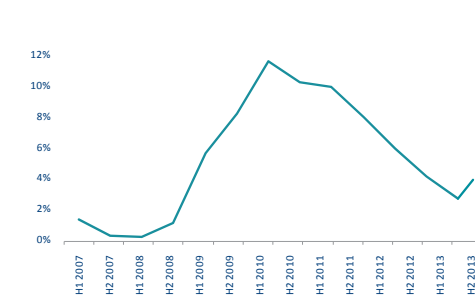
Annual office supply in Kraków, sq m
Roczny poziom nowej podaży w Krakowie, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza

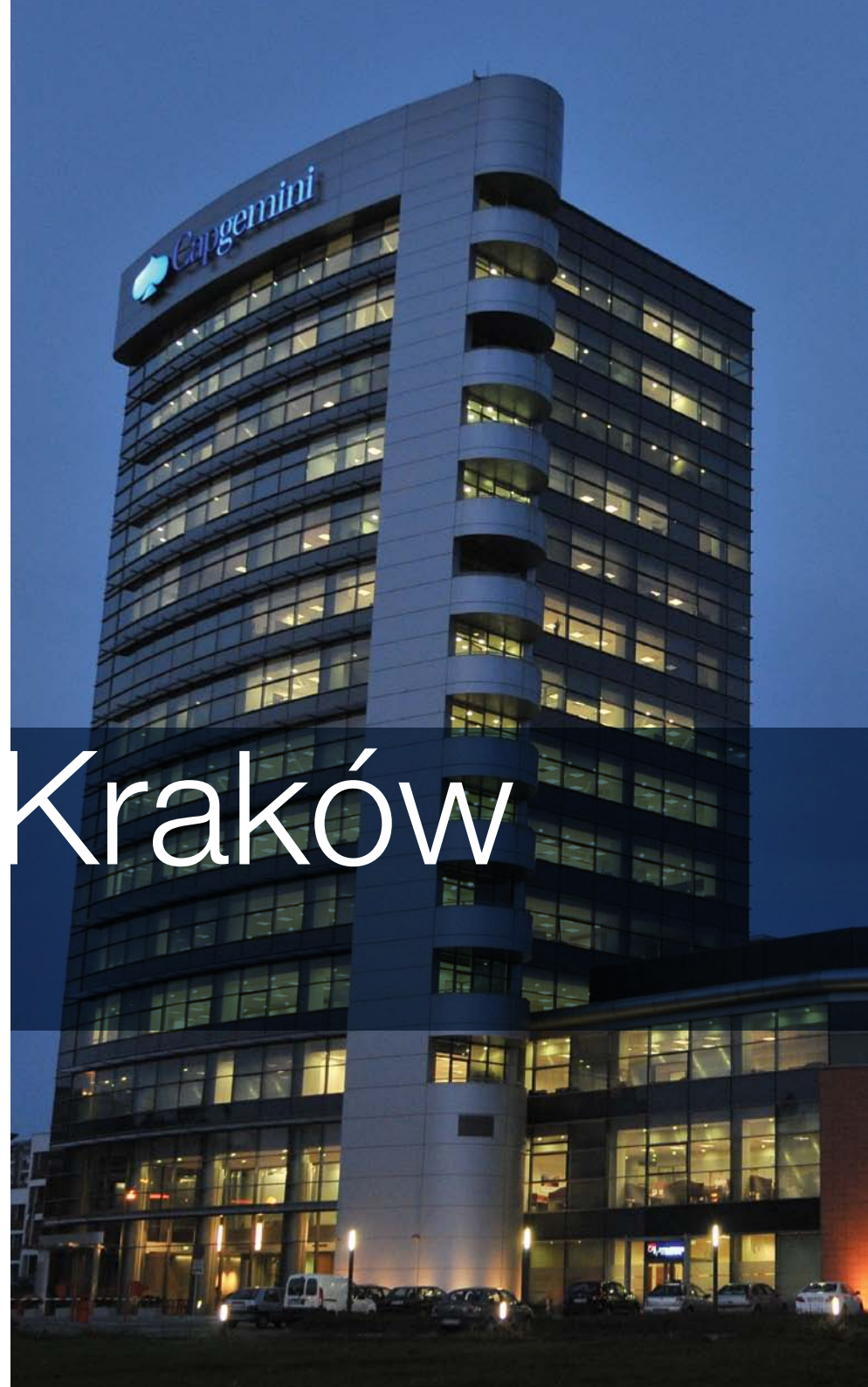
Figure 9 / Wykres 9

Vacancy rates in Kraków
Stopy pustostanów w Krakowie



Source: DTZ Research

Kraków



Kraków, małopolskie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Philip Morris	Al. Jana Pawła II 196	25 300	2003
2	Bonarka 4 Business A, B, C	Puszkarska	32 600	2011-2012
3	Quattro Business Park I, II	Bora Komorowskiego 25	48 000	2010-2011
4	Buma Square A-G	Wadowicka 6-8	23 700	2002, 2004, 2006
5	Centrum Biurowe Lubicz I, II	Lubicz 23	21 500	2000-2009
6	Green Office I, II, III	Czerwone Maki 82	21 300	2011-2012
7	Unima HQ	Skarżyskiego 41	20 000	2008
8	Rondo Business Park I	Lublańska 34	17 800	2007
9	Kraków Business Park 1000	Krakowska 280	16 300	2009
10	Kraków Business Park 800	Krakowska 280	16 300	2009



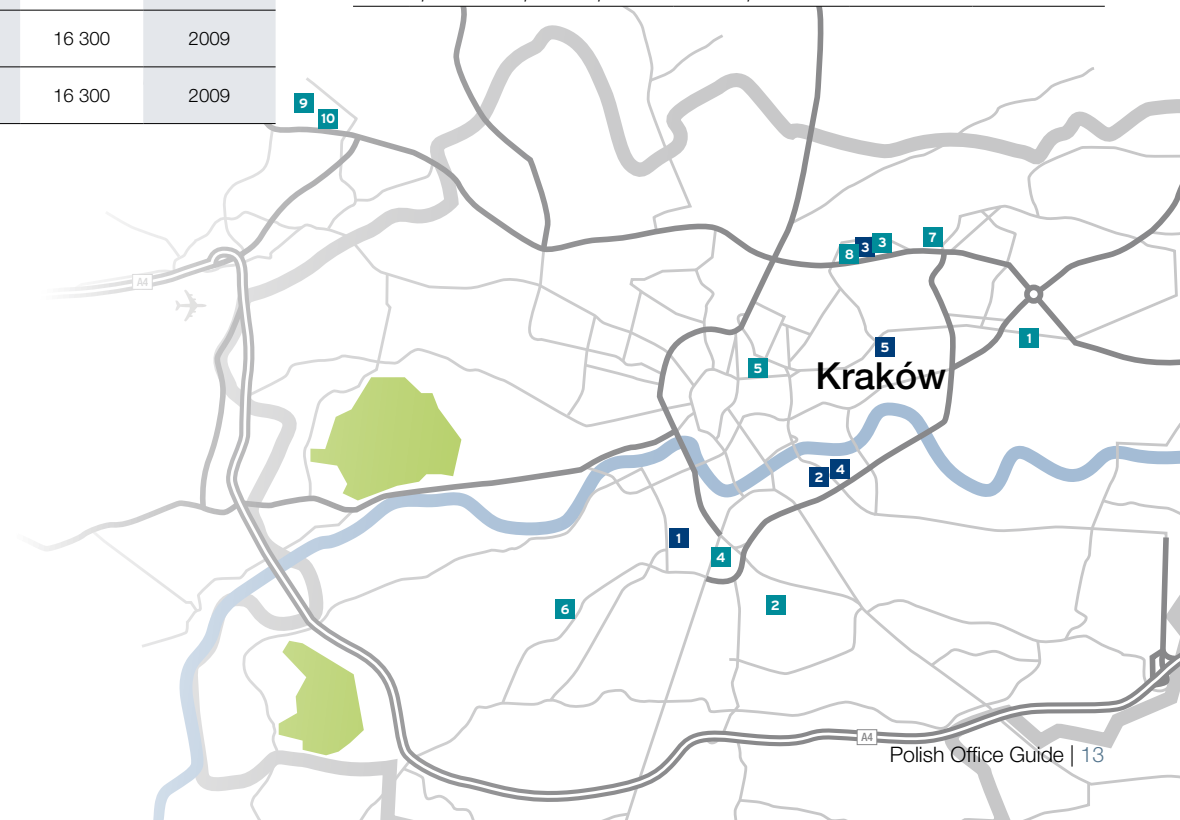
Quattro Business Park



Rondo Business Park

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Kapelanka A, B	Kapelanka 42	28 800	2014
<i>Developer / Deweloper: Skanska Property Poland</i>				
2	Enterprise Park C (II phase)	Na Dołach 4	13 600	2014
<i>Developer / Deweloper: Avestus Real Estate</i>				
3	Quattro Business Park IV (Building D)	Bora Komorowskiego 25 / Lublańska	12 200	2014
<i>Developer / Deweloper: Buma Group</i>				
4	Orange Office Park I – Amsterdam	Kilmeckiego 1	11 200	2014
<i>Developer / Deweloper: East-West Development</i>				
5	Avia	Al. Jana Pawła II 47 (Czyżyny)	10 600	2014
<i>Developer / Deweloper: Europolis / GD&K Group</i>				



// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Wrocław	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	631 188	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	5,60%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	3 924	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	213	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	164	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	79,3%	56,0%

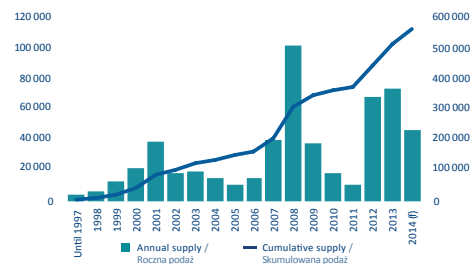
// Office market data, 2013

Statystyki biurowe, 2013

	Wrocław	Poland Polska
» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	542 026	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	99	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	11,7%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	114 345	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	14-16	N/A

Figure 10 / Wykres 10

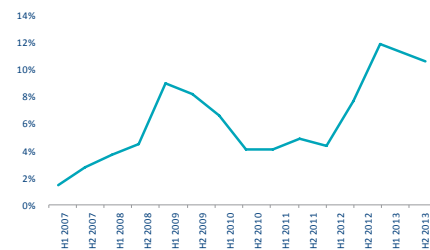
Annual and cumulative office supply in Wrocław, sq m
Roczna i skumulowana podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza

Figure 11 / Wykres 11

Vacancy rates in Wrocław
Stopy pustostanów we Wrocławiu



Source: DTZ Research

Wrocław



Wrocław, dolnośląskie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Sky Tower	Powstańców Śląskich 95	28 100	2013
2	Wojdyła Business Park I, II	Muchoborska 8	25 000	2010-2012
3	Grunwaldzki Center I, II	Plac Grunwaldzki 23-27	25 000	2008-2009
4	Bema Plaza	Plac Bema 2	23 500	2008
5	Green Towers I, II	Strzegomska 36	21 600	2012-2013
6	Wrocławski Park Biznesu I	Strzegomska 46-56	15 700	2001
7	Silver Forum	Strzegomska 2-4	14 300	2007
8	Aquarius Business House I	Swobodna 1	14 300	2012
9	Centrum Biurowe Globis	Powstańców Śląskich 7a	13 650	2008
10	Quattro Forum	Legnicka 51-53	13 300	2003



Globis



Aquarius Business House I

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Promenady Wrocławskie (Zita)	Rychtalska / Trzebnicka	20 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Vantage Development</i>				
2	Biurowiec Dominikański I	Olawska 33	16 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Skanska Property Poland</i>				
3	West Gate	Lotnicza 12	16 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Echo Investment</i>				
4	Green Day	Szczytnicka 9	15 900	2014
<i>Developer / Deweloper: Skanska Property Poland</i>				
5	Gamma Office	Fabryczna 6-8	13 700	2015
<i>Developer / Deweloper: Vantage Development</i>				



// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Tricity Trójmiasto	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	747 370	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	6,50%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	4 308	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	132	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	149	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	77,1%	56,0%

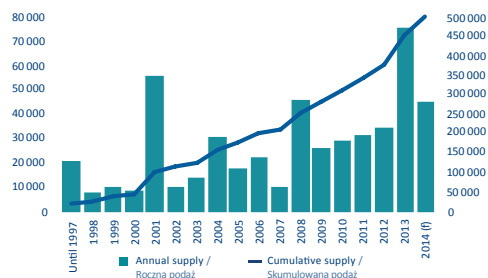
// Office market data, 2013

Statystyki biurowe, 2013

	Tricity Trójmiasto	Poland Polska
» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	452 080	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	79	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	10,7%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	77 422	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	14-16	N/A

Figure 12 / Wykres 12

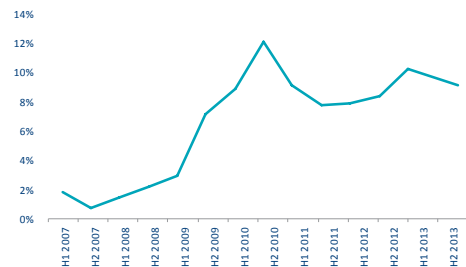
Annual and cumulative office supply in Tricity, sq m
Roczna i skumulowana podaż powierzchni biurowej w Trójmieście, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza

Figure 13 / Wykres 13

Vacancy rates in Tricity
Stopy pustostanów w Trójmieście



Source: DTZ Research

Trójmiasto

Trójmiasto, pomorskie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Olivia Business Centre (Olivia Gate, Olivia Point, Olivia Tower)	Grunwaldzka 170-172, Gdańsk	38 700	2011-2013
2	Lotos HQ	Elbląska 135, Gdańsk	23 000	2006
3	Arkońska Business Park (A1-A5)	Arkońska 2-6, Gdynia	26 700	2008-2010
4	Łużycka Office Park (A-E)	Łużycka 6, Gdynia	22 200	2008-2010
5	Allcon Park 1, 2, 3	Słowackiego 171-173, Gdańsk	18 900	1998-2011
6	Hestia HQ	Hestii 1, Sopot	18 700	2001
7	Alchemia I	Grunwaldzka 411, Gdańsk	16 700	2013
8	Garnizon.biz	Grunwaldzka 184-190, Gdańsk	15 600	2008-2012
9	Assesco	Podolska 21, Gdynia	12 500	2004
10	Baltic Business Centre	Śląska 23/25, Gdynia	9 700	1995



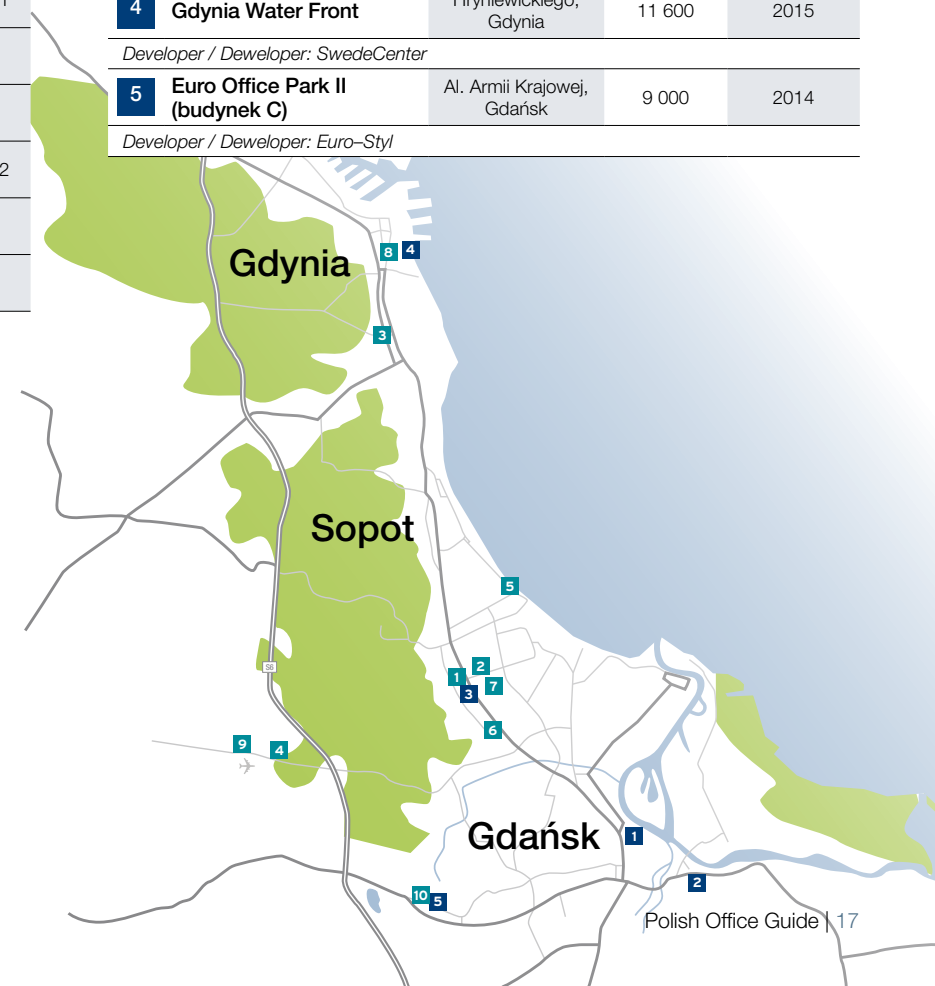
Łużycka Office Park, Gdynia



ALLCON Park 3, Gdańsk

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Tryton Business House	Jana z Kolna 11, Gdańsk	23 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Echo Investment</i>				
2	Centrum Biurowe Neptun	Grunwaldzka 107/109, Gdańsk	15 600	2014
<i>Developer / Deweloper: Hines</i>				
3	Olivia Business Centre: Olivia Four	Grunwaldzka 470-472, Gdańsk	12 500	2014
<i>Developer / Deweloper: TPS</i>				
4	Gdynia Water Front	Hryniewickiego, Gdynia	11 600	2015
<i>Developer / Deweloper: SwedeCenter</i>				
5	Euro Office Park II (budynek C)	Al. Armii Krajowej, Gdańsk	9 000	2014
<i>Developer / Deweloper: Euro-Styl</i>				



// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Poznań	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	550 742	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	4,10%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	4 120	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	233	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	185	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	78,2%	56,0%

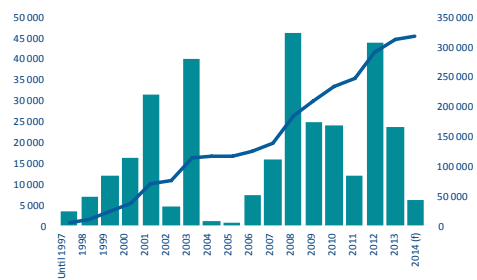
// Office market data, 2013

Statystyki biurowe, 2013

	Poznań	Poland Polska
» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	317 504	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	55	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	13,2%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	62 460	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	14-16	N/A

Figure 18 / Wykres 18

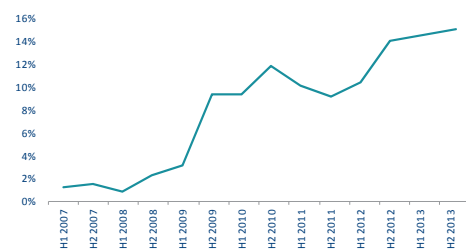
Annual and cumulative office supply in Poznań, sq m
Roczna i skumulowana podaż powierzchni biurowej w Poznaniu, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza

Figure 19 / Wykres 19

Vacancy rates in Poznań
Stopy pustostanów w Poznaniu



Source: DTZ Research



Poznań, wielkopolskie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Malta Office Park (A, B, C, D, E, F)	Arcybiskupa Antoniego Baraniaka	29 500	2008-2011
2	PGK Centrum I, II	Marcelińska 90	18 500	1999, 2003
3	Poznań Financial Center	pl. Andersa 5	16 000	2001
4	Szyperska Office	Szyperska 14	15 900	2009
5	Malta House	Arcybiskupa Antoniego Baraniaka	14 700	2013
6	Pixel (Klaster Grunwaldzka)	Grunwaldzka / Babimojska	14 600	2012
7	Skalar Office Center	Górecka 1	14 200	2010
8	Centrum Biurowe Globis	Roosevelta 18	13 200	2003
9	Andersia Business Center	pl. Andersa 7	11 600	2012
10	Delta House	Towarowa 35	11 000	2003

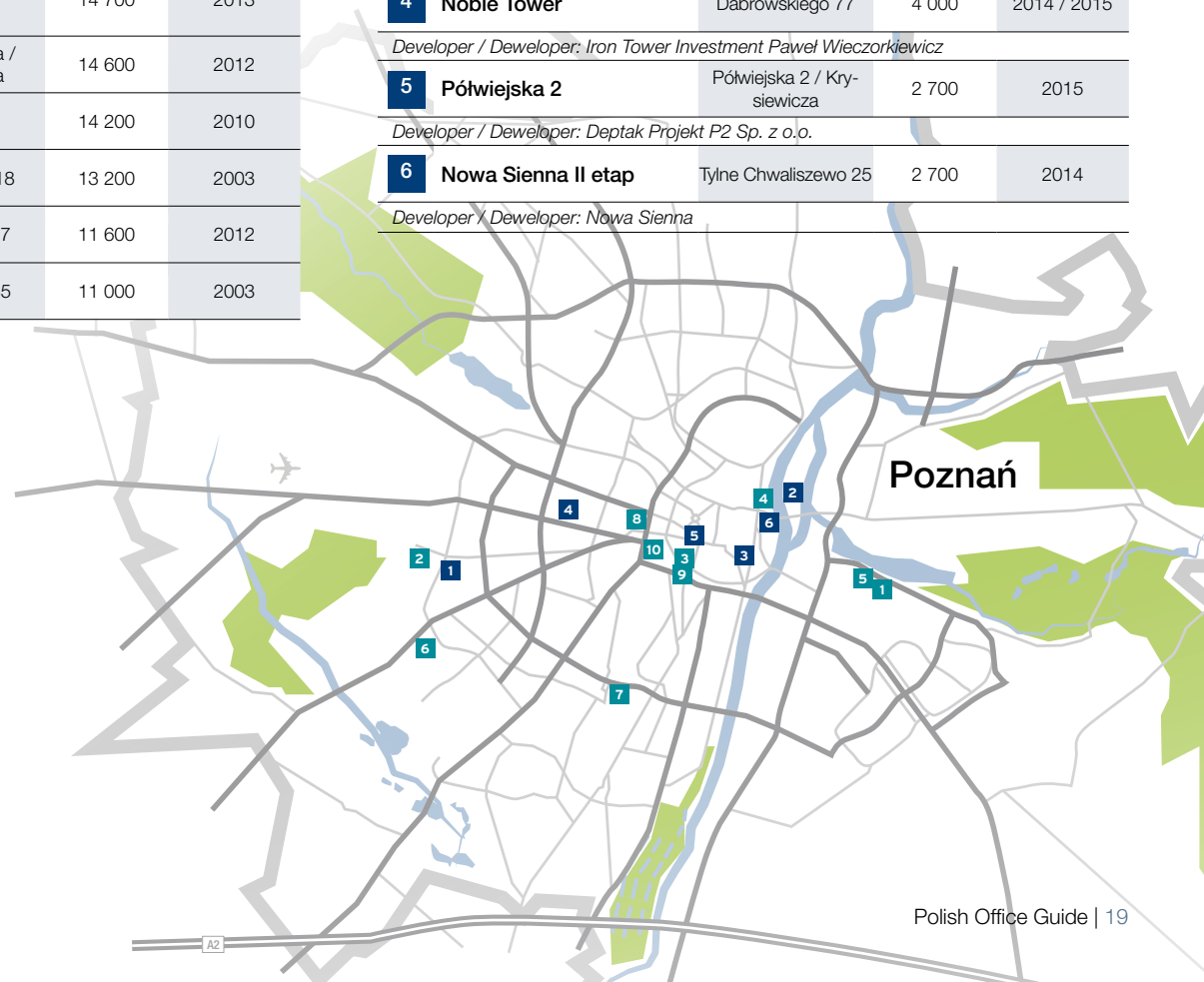


Bałtyk Tower

© Doka

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Business Garden Poznań I A, B	Bułgarska / Marcelińska	41 000	2015
<i>Developer / Deweloper: SwedeCenter</i>				
2	Centrum Biurowe Podwale	Małachowskiego / Hłonda	8 800	2014 / 2015
<i>Developer / Deweloper: Machura Bros Corporation</i>				
3	Biurowiec WSG	Za Groblą 7	8 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Wielkopolska Spółka Gazownictwa</i>				
4	Noble Tower	Dabrowskiego 77	4 000	2014 / 2015
<i>Developer / Deweloper: Iron Tower Investment Paweł Wieczorkiewicz</i>				
5	Półwiejska 2	Półwiejska 2 / Kry-siewiczza	2 700	2015
<i>Developer / Deweloper: Deptak Projekt P2 Sp. z o.o.</i>				
6	Nowa Sienna II etap	Tylne Chwaliszewo 25	2 700	2014
<i>Developer / Deweloper: Nowa Sienna</i>				



// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Łódź	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	718 960	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	12,30%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	3 569	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	127	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	123	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	74,0%	56,0%

// Office market data, 2013

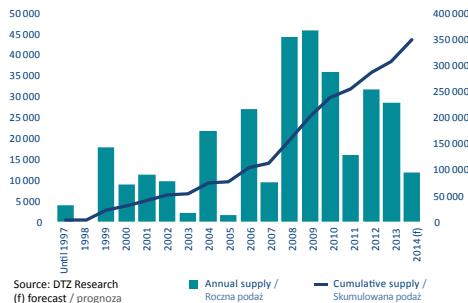
Statystyki biurowe, 2013

	Łódź	Poland Polska
» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	309 892	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	58	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	13,9%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	36 468	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	12-13,5	N/A

Figure 16 / Wykres 16

Annual and cumulative office supply in Łódź, sq m

Roczna i skumulowana podaż powierzchni biurowej w Łodzi, m kw.

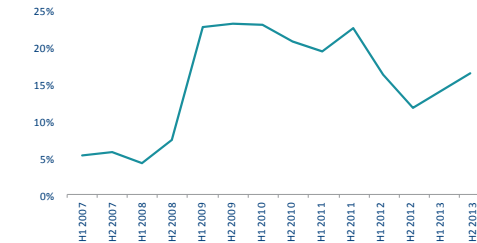


Source: DTZ Research (f) forecast / prognoza

Figure 17 / Wykres 17

Vacancy rates in Łódź

Stopy pustostanów w Łodzi



Source: DTZ Research

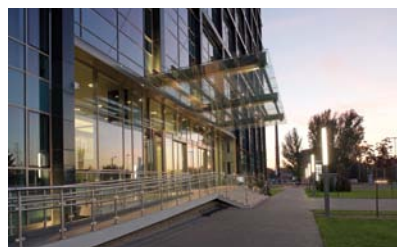
Łódź



Łódź, Łódzkie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

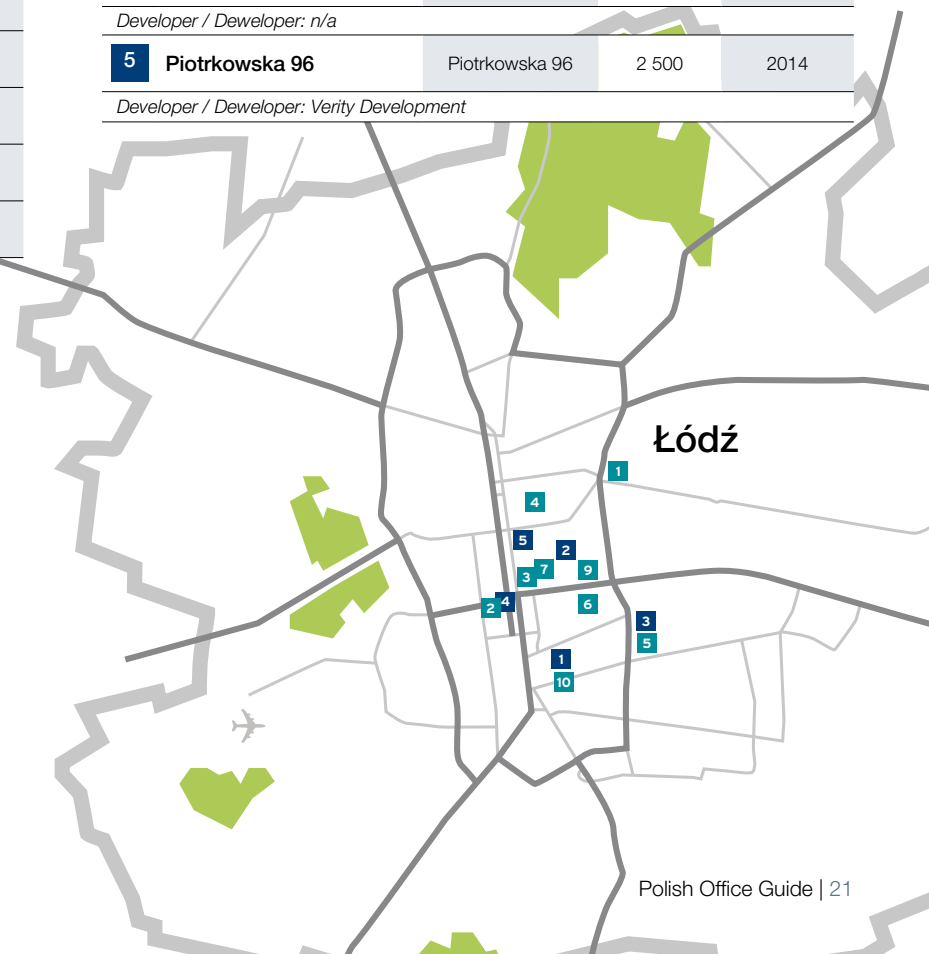
	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Green Horizon A, B	Pomorska 106	28 800	2012-2013
2	University Business Park A	Wólczańska 178	18 700	2010
3	Red Tower	Piotrkowska 148/150	13 800	2008
4	Sterlinga Business Centre	Sterlinga 8a	12 800	2010
5	Cross Point	Al. Rydza Śmigłego 20	12 500	2009
6	Textorial Park	Fabryczna 17	11 600	2009
7	Orion	Sienkiewicza 85/87	9 100	2004
8	Park Biznesu Teofilów C	Traktorowa	8 700	2011
9	Centrum Targowa 35	Targowa 35	8 650	2011
10	Piotrkowska 270	Piotrkowska 270	8 400	1999



Cross Point

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Biurowiec Ericpol	Sienkiewicza 175	8 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Ericpol</i>				
2	Centrum Targowa 35 faza II	Targowa 35	7 200	2014
<i>Developer / Deweloper: Domena</i>				
3	Cross Point II	Rydza-Śmigłego 20 / Milionowa	6 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Mermaid Properties</i>				
4	Synergia II (budnek C)	Kościuszki / Wólczańska	2 500	2014
<i>Developer / Deweloper: n/a</i>				
5	Piotrkowska 96	Piotrkowska 96	2 500	2014
<i>Developer / Deweloper: Verity Development</i>				



// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Katowice	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	307 233	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	5,40%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	4 967	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	229	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	140	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	75,5%	56,0%

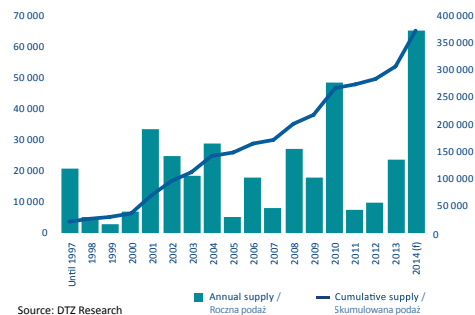
// Office market data, 2013

Statystyki biurowe, 2013

	Katowice	Poland Polska
» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	304 854	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	47	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	7,2%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	81 667	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	13-14,5	N/A

Figure 14 / Wykres 14

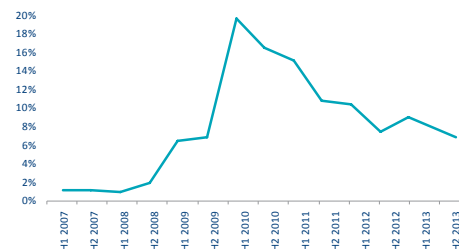
Annual and cumulative office supply in Katowice, sq m
Roczna i skumulowana podaż powierzchni biurowej w Katowicach, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza

Figure 15 / Wykres 15

Vacancy rates in Katowice
Stopy pustostanów w Katowicach



Source: DTZ Research



Katowice, śląskie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Green Park I,II,III	Murckowska 20	24 900	2006-2008
2	Centrum Biurowe Francuska A,B	Francuska 34	21 500	2010
3	Opolska 22 A-F	Opolska 22	19 500	2004
4	Katowice Business Point	Chorzowska / Ściegiennego	17 500	2010
5	Centrum Chorzowska 50	Chorzowska 50	15 600	2001
6	Eurocentrum I-IV	Ligocka 103	15 070	2005-2009
7	Altus	Uniwersytecka 13	13 600	2003
8	Nowe Katowickie Centrum Biznesu	Chorzowska 6	13 000	2013
9	Atrium	Ofiar Katynia / Graniczna	11 800	2009
10	Millenium Plaza	Sowińskiego 46	10 000	2001



Centrum Chorzowska 50



Opolska 22

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	A4 Business Park I, II, III	Damrota / Francuska	30 500	2014 / 2015
<i>Developer / Deweloper: Echo Investment</i>				
2	Silesia Business Park I (building A, B)	Chorzowska	21 300	2014 / 2015
<i>Developer / Deweloper: Skanska Property Poland</i>				
3	GPP Business Park II, III	Konduktorska 39	15 000	2014
<i>Developer / Deweloper: Górnośląski Park Przemysłowy</i>				
4	LC Corp Tower	Al. Roździeńskiego 10	12 700	2015
<i>Developer / Deweloper: LC Corp</i>				
5	Brynów Center I	Gawronów / Kormoranów	5 600	2014
<i>Developer / Deweloper: Holdimex</i>				



// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Szczecin	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	408 913	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	10,60%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto, 2012 (PLN)	3 881	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	118	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	158	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	79,5%	56,0%

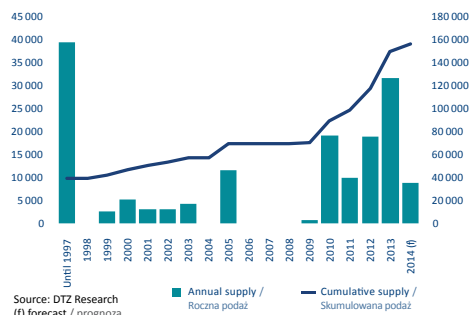
// Office market data, 2013

Statystyki biurowe, 2013

	Szczecin	Poland Polska
» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	165 800	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	36	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	18,6%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	29 767	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	13-15	N/A

Figure 21 / Wykres 21

Annual and cumulative office supply in Szczecin, sq m
Roczna i skumulowana podaż powierzchni biurowej w Szczecinie, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza



Szczecin, zachodniopomorskie

// Major existing office projects (by size)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Baltic Business Park A,C	1 Maja 38-39	18 850	2012-2013
2	PAZIM	Pl. Rodła 8	14 700	1992
3	Oxygen	Malczewskiego 22	13 100	2010
4	Brama Portowa I, II	Wyszyńskiego 1 / Niepodległości 44	12 300	2012
5	Lastadia Office	Zbożowa / Spichrzowa / Celna	11 500	2013
6	Pomeranus	Matejki 22	9 400	1992
7	Piastów Office Centre I	Piastów 30 / Bohaterów Warszawy 69	7 000	2013
8	Maris Centrum Biurowe	Pl. Holdu Pruskiego 9	4 900	2005
9	Buchalter	Wojska Polskiego 83	4 000	2005
10	Bogusława 1-2	Bogusława 1-2	3 050	2010



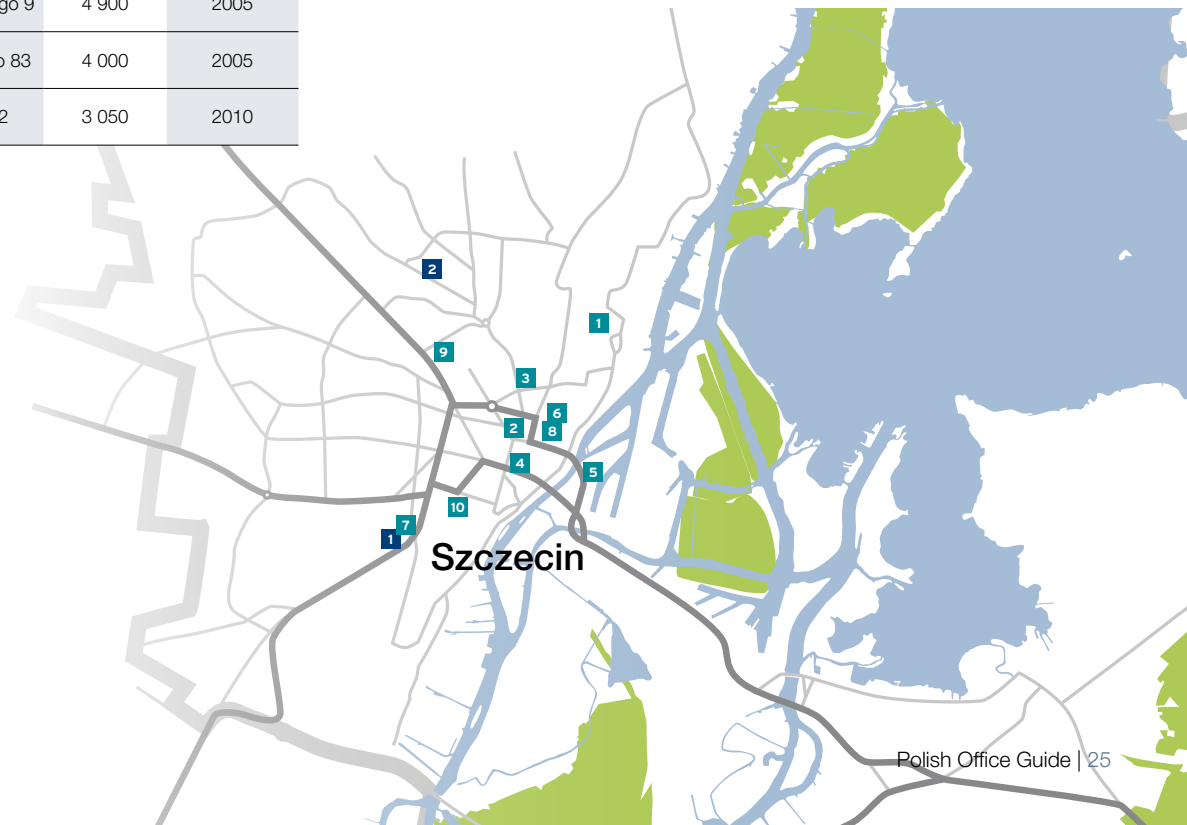
Brama Portowa II



Maris

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Piastów Office Center B	al. Piastów 30 / al. Bohaterów Warszawy 69	6 400	2014
<i>Developer / Deweloper: RealKapital</i>				
2	Centrum Innowacji Pomerania	ul. Niemierzyńska 17	2 500	2014
<i>Developer / Deweloper: SGI Baltis</i>				



// Macroeconomic data

Dane ekonomiczne

	Lublin	Poland Polska
» Population, 2012 Liczba mieszkańców, 2012	347 678	38 533 299
» Undemployment rate, December 2013 Stopa bezrobocia, grudzień 2013	10,10%	13,40%
» Average monthly gross salary, 2012 (PLN) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. 2012 (PLN)	3 711	3 744
» Number of students per 1,000 inhabitants, 2012 Liczba studentów na 1 000 mieszkańców, 2012	222	43
» Number of private companies per 1,000 inhabitants. H1 2013 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektora prywatnego na 1 000 mieszkańców, I połowa 2013	121	101
» % of employed in the service sector, 2012 % zatrudnionych w sektorze usługowym, 2012	79,6%	56,0%

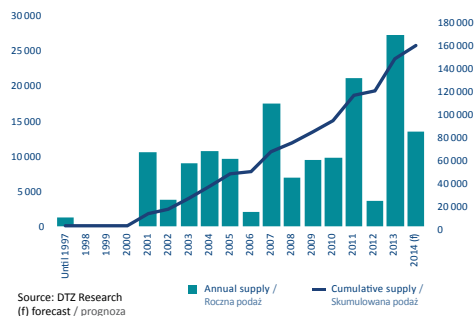
// Office market data, 2013

Statystyki biurowe, 2013

» Modern office stock (sq m) Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (m kw.)	139 806	6 982 739
» Number of modern office buildings Ilość nowoczesnych budynków biurowych	37	929
» Vacancy rate Stopa pustostanów	17,8%	11,3%
» Office stock under construction (sq m) Powierzchnia w budowie (m kw.)	14 348	1 151 515
» Prime asking rents (€/sq m/month) Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (EUR/m kw./miesiąc)	10-12	N/A

Figure 20 / Wykres 20

Annual and cumulative office supply in Lublin, sq m
Roczna i skumulowana podaż powierzchni biurowej w Lublinie, m kw.



Source: DTZ Research
(f) forecast / prognoza



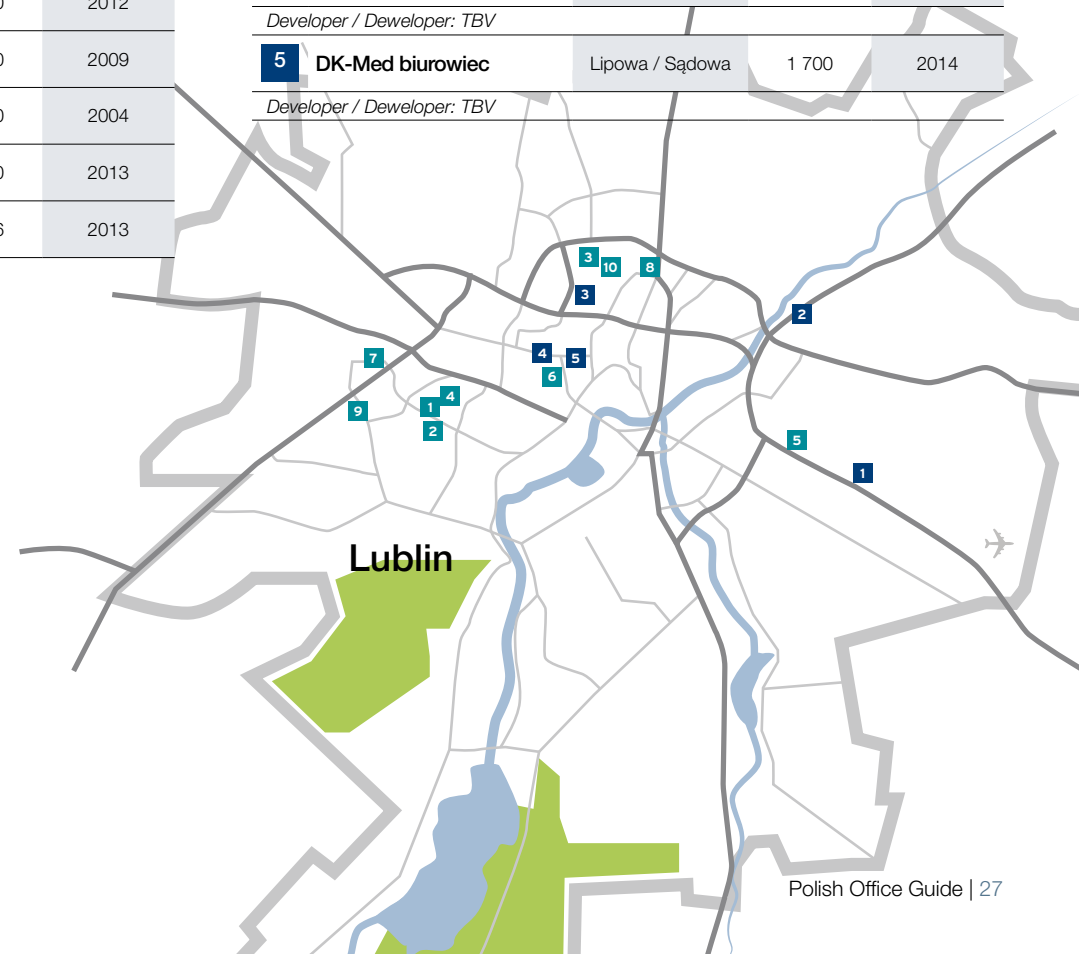
Lublin, lubelskie

// Major existing office projects (by area)
Największe istniejące projekty biurowe (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Gray Office Park A-D	Zana 32a,b/ Wallenroda 4c,d	41 200	2007-2011
2	Centrum Zana I,II	Zana 39	15 800	2001-2005
3	Nord Park	Północna / Szeligowska	12 000	2013
4	Zana Office I,II	Wallenroda 2e,f	8 000	2004
5	Witosa I,II	Witosa 16-18	6 300	2008-2010
6	Biurowiec Rupes	Żwirki i Wigury 1-3	4 000	2012
7	Batory	Kraśnicka 31	2 900	2009
8	Dalimex	Lubartowska 74a	2 700	2004
9	Zana 11 - Biurowiec Damar	Zana 11A	2 500	2013
10	TBV Office Center	Chodźki 19	2 536	2013

// Major pipeline office projects under construction (by size)
Największe planowane budynki biurowe w budowie (wg powierzchni)

	Name of building Nazwa budynku	Address Adres	Office area Powierzchnia biurowa (sq m/m kw.)	Year of completion Rok ukończenia
1	Wikana Biznes Park I	Grygowej i Pancerniaków	7 148	2014
<i>Developer / Deweloper: Centrum Zana</i>				
2	Turystyczna Business Park	Turystyczna 9	7 000	2015
<i>Developer / Deweloper: Wikana</i>				
3	Nord Office Park A	Szeligowskiego / Północna	4 500	2014
<i>Developer / Deweloper: Hanesco Nieruchomości</i>				
4	Biurowiec NDM Projekt	Jana Pawła II	3 300	2015
<i>Developer / Deweloper: TBV</i>				
5	DK-Med biurowiec	Lipowa / Sądowa	1 700	2014
<i>Developer / Deweloper: TBV</i>				



// DTZ contacts



Alan Colquhoun
Head of CEE
alan.colquhoun@dtz.com
+48 22 222 31 00 / +48 668 268 103



Kamila Wykrota
Director
Head of Consulting & Research
kamila.wykrota@dtz.com
+48 22 222 3100 / +48 600 382 322



Katarzyna Lipka
Senior Consultant
Consulting & Research
katarzyna.lipka@dtz.com
+48 22 222 3132 / +48 606 993 860



Bożena Kowalska
Consultant
Consulting & Research
bozena.kowalska@dtz.com
+48 22 222 3135 / +48 606 361 111



Barbara Przesmycka
Director
Head of Office Agency
barbara.przesmycka@dtz.com
+48 22 222 3036 / +48 600 499 509



Mikołaj Sznajder
Associate Director
Office Agency
mikolaj.sznajder@dtz.com
+48 22 222 3030 / +48 668 268 185



Ewa Duszyńska-Malinowska
Associate Director
Office Agency
ewa.duszynska@dtz.com
+48 22 222 3037 / +48 606 809 983

// DTZ contacts



Christopher Rasiewicz

Director

Head of Property Management

christopher.rasiewicz@dtz.com

+48 22 222 3040 / + 668 268 252



Ian Scattergood

Senior Director, Corporate Real Estate

Management (CREM), Land & Development

ian.scattergood@dtz.com

+48 22 222 3120 / +48 666 021 771



Andrew Frizell

Director, Head of Project Management

& Building Consultancy

andrew.frizell@dtz.com

+48 22 222 3122 / +48 668 259 688



Arkadiusz Bielecki MRICS

Director

Valuation

arek.bielecki@dtz.com

+48 22 222 3185 / +48 606 888 646



Craig Maguire

Senior Director

Head of Capital Markets

craig.maguire@dtz.com

+48 22 222 3024 / +48 882 111 829

// Disclaimer

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report.

Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak DTZ nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych.

W przypadku powielania informacji zawartych w raporcie każdorazowo należy powołać się na DTZ jako źródło danych.

DTZ, a UGL company, is a global leader in property services. We provide occupiers and investors around the world with industry leading, end to end property solutions comprised of office, retail and industrial and logistics agency, integrated property and facilities management, capital markets, investment and asset management, valuation, building consultancy and project management.

In addition, our award winning research and consulting services provide our clients with global and local market knowledge, forecasting and trend analysis to make the best long term decisions for their continuous success far into the future.

DTZ has 47,000 employees including sub contractors, operating across 208 offices in 52 countries. DTZ in Poland hires more than 290 professionals. For further information, visit: www.dtz.com.

DTZ a UGL company to globalny lider w zakresie usług na rynku nieruchomości. Firma dostarcza klientom biznesowym, najemcom oraz inwestorom kompleksowych usług, w skład których wchodzi: pośrednictwo w wynajmie powierzchni handlowych, biurowych i magazynowych, zintegrowane usługi property i facility management, doradztwo w zakresie rynków kapitałowych, doradztwo inwestycyjne, wyceny, doradztwo inwestycyjno-budowlane.

Dodatkowo dzięki najwyższej jakości usługom doradztwa oraz analiz rynkowych dostarczamy klientom wiedzy na temat globalnych i lokalnych rynków. Prognozujemy trendy, przez co wspomagamy naszych klientów w podejmowaniu najlepszych, długoterminowych decyzji.

DTZ zatrudnia 47 000 osób wliczając w to podwykonawców, którzy pracują poprzez sieć 208 oddziałów zlokalizowanych na terenie 52 krajów. DTZ w Polsce zatrudnia ponad 290 osób. Więcej informacji: www.dtz.com.



DTZ, a UGL company
ul. Złota 59
00-120 Warszawa
Phone: +48 22 222 3000
Facsimile: +48 22 222 3001
Email: info@dtz.pl
www.dtz.com/pl

