

Q3 2013 NEWSLETTER REGIONAL OFFICE MARKETS

Knight Frank

HIGHLIGHTS

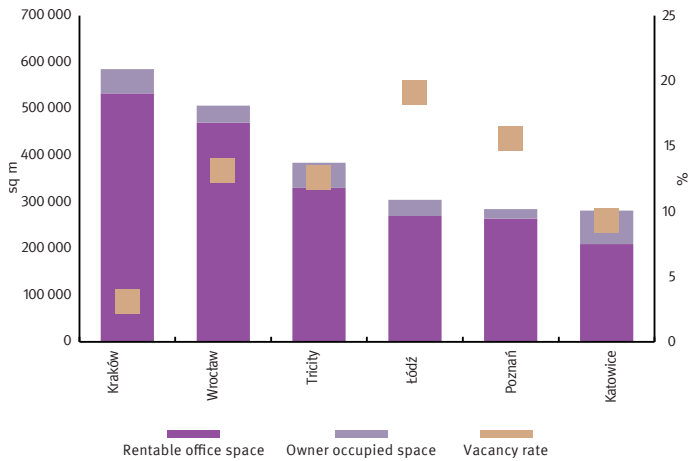
- **SIGNIFICANT STOCK INCREASE IN MAJOR REGIONAL MARKETS IN THE NEXT FEW QUARTERS, POSSIBLE OVERSUPPLY IN 2014**
- **PRESUMED VACANCY INCREASE IN 2014**
- **ROBUST TENANT ACTIVITY SUSTAINED, TENANT MARKET**
- **STABLE ASKING RENTS, EFFECTIVE RENTS COMING UNDER DOWNWARD PRESSURE**

Q3 2013 was marked by significant supply dynamics in the major regional office markets, reflected in substantial new supply as well as commencement of a number of new office projects. Furthermore, robust tenant activity seems to give evidence to lingering positive market sentiment, though take-up in 2013 is not expected to surpass 2012's record total.

Supply

According to Knight Frank, over the third quarter of 2013, six major regional office markets (Kraków, Tricity, Wrocław, Łódź, Poznań and Katowice) were supplied with some 57,300 sq m of new rentable space, which accounts for an increase in supply of over 70% when compared to Q2 2013. Poznań has been a supply leader among the major regional cities this quarter with Skanska's Malta House

Office stock in major regional markets including owner occupied space (Q3 2013)



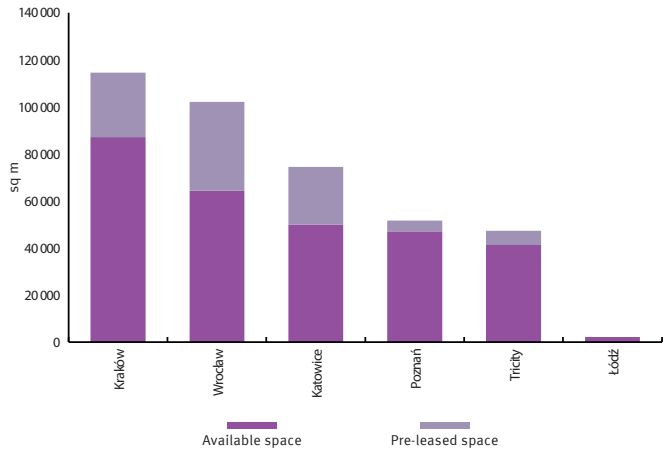
Source: Knight Frank

office scheme (15,600 sq m), delivered to the market. New supply completed in Kraków, Tricity and Wrocław hovered around 13,000 sq m on each market. Major new deliveries included Quattro Business Park (12,200 sq m) constructed by Buma in Kraków, the first stage of Euro Office Park (9,000 sq m) completed by Euro Styl in Tricity and West House 1B (6,000 sq m) delivered by Archicom in Wrocław. New supply in Katowice did not exceed 3,000 sq m while no deliveries were recorded in Łódź.

It has been estimated that over the third quarter construction of some 123,700 sq m of new offices has begun in major regional markets which doubles the amount from Q2 and gives evidence to the positive market sentiment being sustained.

According to Knight Frank, a record-breaking supply of approximately 392,600 sq m is now being developed in the regional markets, an amount not seen since 2008. Over 70% of this space is scheduled for completion in 2014, setting a new supply record. While the most significant amount of space is traditionally being developed in the more mature markets of Kraków and Wrocław (some 114,500 sq m and 102,100 sq m accordingly), it is Katowice that has emerged as a hot spot on the developer's activity map. This smallest office market (of the six major regional markets) is currently witnessing the construction of some 74,500 sq m of new space, representing over one third of its current stock. The development pipeline in Poznań and Tricity has been estimated at 51,600 sq m and 47,300 sq m accordingly while only 2,600 sq m is now being developed in Łódź. The city has been experiencing a major slowdown of new supply, primarily due to the significant vacancy rate lingering since 2009.

Office space under construction in major regional markets (Q3 2013)



Source: Knight Frank

Q3 2013 NEWSLETTER REGIONAL OFFICE MARKETS

Knight Frank

Demand

The six major regional markets recorded a combined total take-up of 75,200 sq m during Q3, some 12% beneath the Q2 level. However, based on the volume of space leased since January (approximately 246,000 sq m compared to some 270,000 sq m in the respective period of 2012) and with several leases containing expansion options, it seems that occupier demand continues to operate at healthy levels.

Whilst annual take-up in 2013 is not expected to surpass 2012's record total, the enquiry level indicates that positive market sentiment may be sustained in the following months. Encouragingly, most office markets have recorded positive net absorption which means that the volume of space taken up surpassed the new supply leading to gradual increase in occupancy level.

With office take-up totalling some 19,400 sq m Katowice was the leader among regional markets last quarter. This was largely due to a single transaction; the pre-lease of some 9,000 sq m in Echo Investment's A4 Business Park by IBM, the most notable office letting recorded in regional markets over the last three months.

Vacancy rate

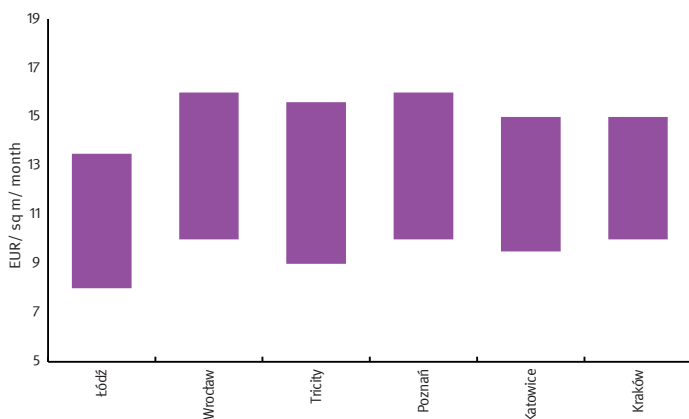
Kraków, Wrocław and Katowice noted a slight increase in office space availability while in Poznań, Tricity and Łódź the vacancy

compressed slightly. Invariably, the highest vacancy level was recorded in Łódź (19.1%) where offices completed during the construction boom of a few years ago have not yet been fully absorbed. Office availability was the lowest in Kraków where it equated to a vacancy rate of 3.1%. New supply scheduled for delivery in Kraków, Wrocław and Tricity may lead to a temporary vacancy increase by the end of 2013. However due to the scale of pre-lease activity noted over recent months (some 50% of stock planned for Q4 2013 is already under preliminary agreements), the vacancy increase will not be as substantial as could be expected based on the volume of stock under construction alone. In 2014, following the delivery of a record breaking new supply, vacancy is expected to increase in most office markets. The scale of growth will be dependent on tenant activity in the following months.

Rents

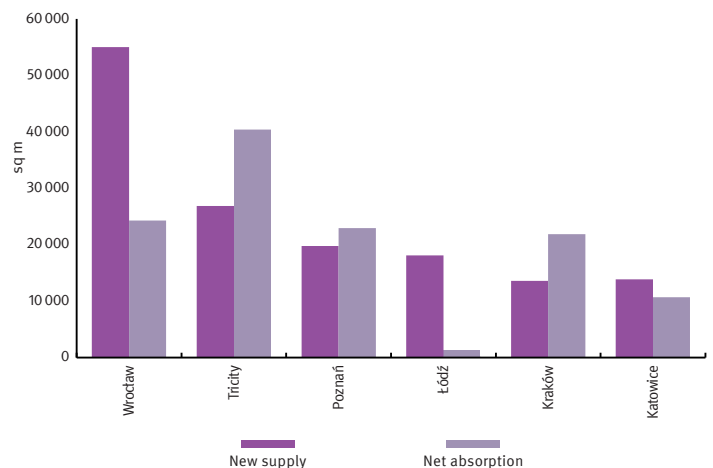
Stability of asking rent levels was observed in most analysed markets. However, taking the substantial new supply under construction into consideration, landlords are expected to be increasingly flexible in lease negotiations leading to a decrease in transactional and effective rental levels. The disparity between asking and transactional rental levels may become particularly visible in B and B+-class buildings, trying to compete with new office projects on price. While A-class developers are rather reluctant to negotiate headline rents (in order to maintain the building value), they tend to offer substantial incentives pulling

Asking rents in major office markets (Q3 2013)



Source: Knight Frank

New supply and net absorption in Q1-Q3 2013



Source: Knight Frank

Q3 2013 NEWSLETTER REGIONAL OFFICE MARKETS

Knight Frank

the effective rental level down. Based on Knight Frank's market experience, the disparity between asking and effective rents in the regional markets usually ranges from 17-25%.

Office investment in regional markets

Q3 2013 was a period of outstanding investment activity outside Warsaw. The recent increase in investors' interest in regional markets results from the new supply of modern office projects, almost entirely leased by the construction stage. Total regional transactional volume in the period between July and September 2013 amounted to EUR 117.7 mln (44% of all office disposals in Q3 2013) and substantially exceeded the volumes observed in the previous two quarters. The largest transaction, of PLN 185 m,

was the acquisition of Altus in Katowice by a local investor. In Wrocław Echo Investment sold the almost fully leased first phase of Aquarius Business House, to Spanish fund Azora. Analysis of the transactions concluded in the last nine months shows the strong performance of Polish investors, with a 52% share in the acquired assets cumulated value. Regional prime yields remain stable and fall within a range of 7.30% - 7.50%.

The forthcoming quarter is expected to bring the closure of the transaction between Skanska and Investec GLL Global Special Opportunities Real Estate Fund - disposal of the Green Day office building in Wrocław. The office space in the building, completion of which is scheduled for early 2014, has been already pre-leased to Credit Suisse.

	Rentable office stock (sq m)		New supply (sq m)		Stock under construction (sq m)		Vacancy rate		Gross take-up (sq m) ¹⁾		Net absorption (sq m) ²⁾	
Kraków	533,000	↑	13,600	↑	114,500	↑	3.1%	↑	14,800	↓	11,600	↑
Wrocław	471,000	↑	13,400	↑	102,100	↑	13.1%	↑	14,700	↓	8,000	↑
Tricity	330,000	↑	12,500	↑	47,300	→	12.6%	↓	5,300	↓	27,900	↑
Łódź	271,000	→	0	↓	2,600	↑	19.1%	↓	7,100	↓	-6,600	↓
Poznań	264,000	↑	15,600	↑	51,600	↓	15.6%	↓	13,900	↑	16,900	↑
Katowice	210,000	↑	2,200	↑	74,500	↑	9.3%	↑	19,400	↑	-1,260	↓
Prime yields 7.3%-7.5% →												

¹⁾ Gross take-up includes new agreements (including pre-lets), renewals and expansions

²⁾ Net absorption is the net change in vacant space between the last measurement period and the current measurement period taking into consideration newly constructed office space during the same period

Wybrane transakcje najmu na największych rynkach regionalnych (III kw. 2013)/ Selected office transactions in major regional cities in Q3 2013

	Budynek/Building	Najemca/Tenant	Wynajęta powierzchnia (m ²)/Leased space (sq m)	Rodzaj umowy/Lease type
Katowice	A4 Business Park	IBM	9.000	Pre-let
Wrocław	Wratislavia Center	Eurobank	6.100	Renegocjacja/Renewal
Poznań	Andersia Business Center	Newell Rubbermaid	2.000	Nowa umowa/ New lease
Kraków	Wycóżkowskiego 7	GetBase	2.000	Nowa umowa/ New lease
Łódź	Łódź 1	Nordea	1.400	Nowa umowa/ New lease
Trójmiasto/Tricity	Olivia Four	Playsoft	1.000	Nowa umowa/ New lease

III KW. 2013 NEWSLETTER REGIONALNE RYNKI BIUROWE

Knight Frank

TRENDY

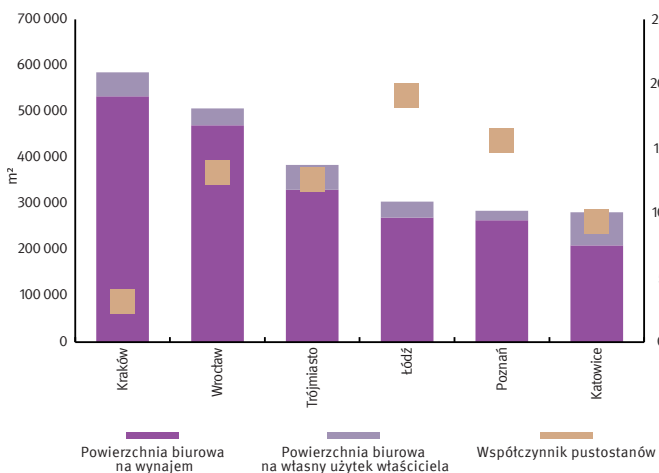
- **ZNACZĄCY WZROST ZASOBÓW NA WIĘKSZOŚCI RYNKÓW; W WYBRANYCH MIASTACH MOŻLIWA NADPODAŻ W 2014 ROKU**
- **ZWIĘKSZENIE POZIOMU PUSTOSTANÓW**
- **UTRZYMANIE POPYTU NA POWIERZCHNIE BIUROWE NA WYSOKIM POZIOMIE; RYNEK NAJEMCY**
- **STABILIZACJA STAWEK OFERTOWYCH I ROSNĄCA PRESJA ZNIŻKOWA NA CZYNISZE EFEKTYWNE**

Na największych regionalnych rynkach biurowych miniony kwartał upłynął pod znakiem wysokiej dynamiki podaży, przejawiającej się zarówno znaczącym wolumenem nowo zrealizowanych inwestycji, jak również rozpoczynanych projektów biurowych. Także aktywność na rynku najmu zdaje się potwierdzać utrzymujące się optymistyczne nastroje, choć okres popytowego boomu z 2012 roku prawdopodobnie mamy już za sobą.

Podaż

Według szacunków Knight Frank w III kw. 2013 roku na sześciu największych regionalnych rynkach biurowych w Polsce (Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Łódź, Poznań i Katowice) ukończono realizację około 57.300 m² nowych biur na wynajem. To ponad 70% więcej niż w poprzednim kwartale.

Zasoby biurowe w miastach regionalnych z uwzględnieniem powierzchni na własne potrzeby (III kw. 2013)

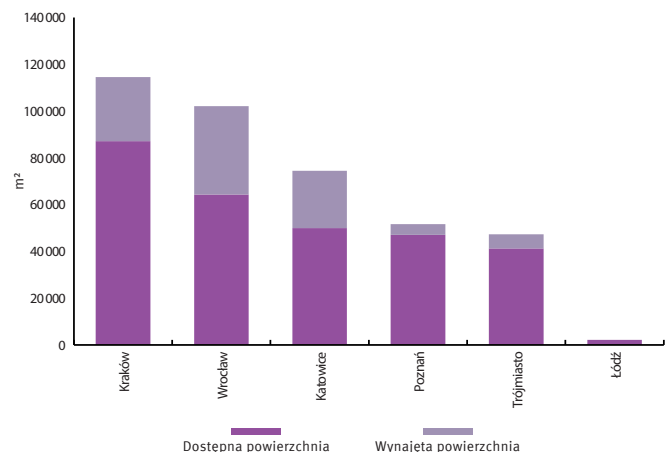


Źródło: Knight Frank

Liderem nowej podaży był w tym kwartale Poznań, gdzie zakończyła się budowa projektu Malta House firmy Skanska (15.600 m²), największej inwestycji biurowej zrealizowanej w ciągu minionych trzech miesięcy na rynkach regionalnych. Wolumen nowej podaży w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu był zbliżony i na każdym z tych rynków oscylował wokół 13.000 m², a wśród największych ukończonych projektów należy wymienić III etap Quattro Park Biznesu (12.200 m²) zrealizowany przez firmę Buma w Krakowie, I etap Euro Office Park (9.000 m²) zrealizowany przez Euro Styl w Trójmieście oraz West House 1B (6.000 m²) ukończony we Wrocławiu przez Archicom. Od początku lipca 2013 roku na największych regionalnych rynkach biurowych rozpoczęto ponad 123.700 m² nowych biur, co w porównaniu z wolumenem inwestycji uruchomionych w II kwartale stanowi ponad dwukrotny wzrost i świadczy o utrzymaniu się optymistycznych nastrojów wśród deweloperów.

Według szacunków Knight Frank w miastach regionalnych powstaje obecnie rekordowa podaż 392.600 m², nienotowana od 2008 roku. Ponad 70% tej powierzchni ma trafić na rynek w 2014 roku, ustanawiając nowy rekord podaży na rynkach regionalnych. Choć największy wolumen nowych inwestycji tradycyjnie powstaje na najbardziej dojrzałych rynkach, tj. w Krakowie i we Wrocławiu (odpowiednio 114.500 m² i 102.100 m²), uwagę zwraca bardzo wysoka aktywność deweloperów w Katowicach. Na tym najmniejszym dotąd rynku biurowym (z sześciu kluczowych rynków regionalnych) deweloperzy realizują obecnie 74.500 m² nowych biur, co stanowi ponad 1/3 już istniejących zasobów biurowych w tym mieście. W Poznaniu i Trójmieście powstaje obecnie odpowiednio 51.600 m² i 47.300 m² nowych biur, natomiast w Łodzi realizowany jest niewielki projekt biurowy o powierzchni 2.600 m². Łódzki rynek biurowy jako jedyny doświadcza obecnie wyraźnego spowolnienia dynamiki

Powierzchnia biurowa w budowie w miastach regionalnych (III kw. 2013)



Źródło: Knight Frank

III KW. 2013 NEWSLETTER REGIONALNE RYNKI BIUROWE

Knight Frank

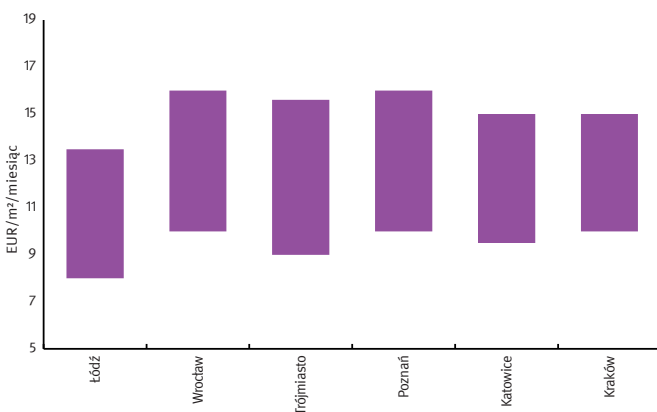
nowej podaży, co ma związek z wysokim poziomem pustostanów obserwowanym na tym rynku od 2009 roku.

Popyt

Według szacunków Knight Frank w III kw. 2013 roku na największych rynkach regionalnych podpisano umowy najmu na około 75.200 m², co w porównaniu ze stanem z poprzedniego kwartału wskazuje na spadek aktywności o około 12%. Biorąc pod uwagę wolumen powierzchni skomercjalizowanej od początku 2013 roku - około 246.000 m² (w porównaniu z około 270.000 m² w analogicznym okresie minionego roku) jak również fakt, że znaczna ilość powierzchni znajduje się obecnie na etapie negocjacji, mimo zauważalnego spadku aktywności najemców można mówić o kontynuacji dobrej koniunktury na rynku najmu. Również poziom zapytań ofertowych oraz ilość podpisywanych umów najmu gwarantujących najemcom opcję ekspansji pozwalają wnioskować, że popyt na powierzchnie biurowe utrzyma się w najbliższych miesiącach na stabilnym poziomie, choć powtórzenie rekordowych wyników z 2012 roku wydaje się mało prawdopodobne. Optymistycznie może również nastrajać fakt, że na większości rynków zaobserwowano pozytywną absorpcję netto, co oznacza, że ilość powierzchni biurowej wchłanianej przez rynek nadal przekracza wolumen nowej podaży, w konsekwencji czego ogólny poziom najmu nowoczesnych powierzchni biurowych systematycznie wzrasta.

W III kw. 2013 roku niekwestionowanym liderem pod względem ilości powierzchni wynajętej były Katowice, gdzie podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię około 19.400 m², w tym największą w III kwartale transakcję odnotowaną na rynkach regionalnych - około 9.000 m² biur wynajęte przez firmę IBM w projekcie A4 Business Park realizowanym przez Echo Investment.

Wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych (III kw. 2013)



Źródło: Knight Frank

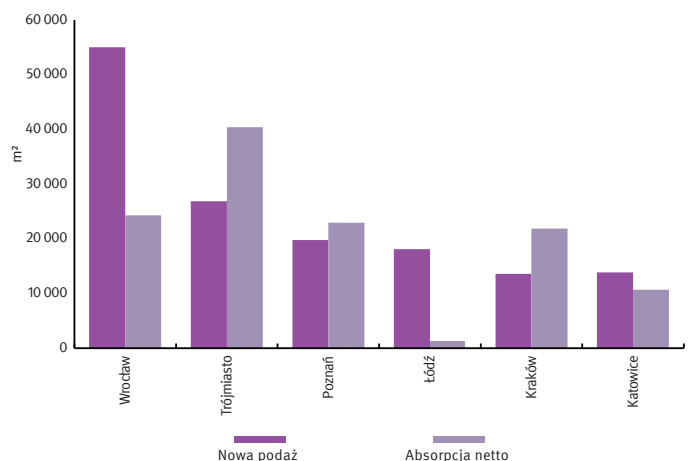
Pustostany

W minionym kwartale w Krakowie, Wrocławiu i Katowicach zaobserwowano niewielki wzrost poziomu pustostanów, natomiast w Poznaniu, Trójmieście i Łodzi dostępność powierzchni nieznacznie się zmniejszyła. Niezmiennie najwyższy poziom pustostanów obserwowany jest w Łodzi (19,1%), gdzie powierzchnia zrealizowana w okresie budowlanego boomu nie uległa jeszcze pełnej absorpcji, natomiast najniższy - w Krakowie, gdzie na wynajem oferowanych jest zaledwie 3,1% zasobów. Nowe projekty biurowe, jakie mają zostać dostarczone w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście do końca 2013 roku mogą spowodować chwilowy wzrost poziomu pustostanów w tych miastach, jednak ze względu na zawarte umowy typu pre-lease (łącznie na ok. 50% powierzchni z terminem ukończenia planowanym na IV kw. 2013 roku) skala tego wzrostu będzie niższa niż można byłoby oczekiwać na podstawie całkowitej ilości powierzchni w budowie. W 2014 roku wraz z ukończeniem rekordowych rozmiarów nowej podaży należy oczekiwać zwiększenia dostępności powierzchni na wszystkich regionalnych rynkach biurowych. Skala wzrostu będzie zależna od poziomu aktywności na rynku najmu w najbliższych miesiącach.

Czynsze

III kw. 2013 roku to na większości analizowanych rynków okres względnej stabilizacji ofertowych stawek czynszu. Należy oczekiwać, że wobec znaczących rozmiarów podaży w budowie, elastyczność właścicieli budynków w negocjacjach z potencjalnymi najemcami będzie systematycznie wzrastać, co pociągnie za sobą obniżenie transakcyjnych oraz efektywnych stawek czynszu w porównaniu do poziomu ofertowego. Rozbieżność stawek ofertowych i transakcyjnych

Nowa podaż i absorpcja netto w I-III kw. 2013 roku



Źródło: Knight Frank

III KW. 2013 NEWSLETTER REGIONALNE RYNKI BIUROWE

Knight Frank

może być szczególnie widoczna w budynkach klasy B i B+, których właściciele będą zmuszeni konkurować cenowo z nowymi i bardziej nowoczesnymi projektami biurowymi. Z doświadczenia Knight Frank wynika, że deweloperzy biur klasy A są często niechętni obniżaniu stawek ofertowych w procesie negocjacji z potencjalnymi najemcami, ponieważ nie chcą w ten sposób wpływać na zmniejszenie wartości budynków. Są jednak skłonni oferować potencjalnym najemcom bogaty pakiet zachęt, co skutkuje obniżeniem efektywnych stawek czynszu. W ocenie Knight Frank, rozbieżność między czynszem efektywnym a ofertowym waha się na rynkach regionalnych w przedziale 17-25%.

Biurowy rynek inwestycyjny w miastach regionalnych

III kw. 2013 roku był okresem ponadprzeciętnej aktywności inwestycyjnej poza Warszawą. Obserwowany w ostatnim czasie wzrost zainteresowania inwestorów rynkami regionalnymi jest konsekwencją podaży nowoczesnych projektów biurowych o wysokim stopniu wynajęcia jeszcze na etapie budowy. Całkowity wolumen transakcji

zawartych od lipca do września na rynkach regionalnych sięgnął 117,7 mln EUR (44% wartości wszystkich transakcji biurowych w III kw. 2013 roku) przewyższając znacząco wartości odnotowane w poprzednich dwóch kwartalach. Największą transakcją, opiewającą na kwotę 185 mln PLN, było nabycie przez lokalnego inwestora projektu Altus w Katowicach. Natomiast we Wrocławiu firma Echo Investment sprzedała wynajęty niemal w całości I etap projektu Aquarius Business House hiszpańskiemu funduszowi Azora. Analiza transakcji z ostatnich dziewięciu miesięcy wskazuje na wysoką aktywność polskich inwestorów, których zakupy stanowiły 52% całkowitej wartości umów. Stopy kapitalizacji za najlepsze projekty biurowe na rynkach regionalnych pozostają stabilne i oscylują w granicach 7,30% - 7,50%.

W nadchodzącym kwartale można oczekiwać finalizacji transakcji sprzedaży projektu Green Day we Wrocławiu grupy Skanska funduszowi Investec GLL Global Special Opportunities Real Estate Fund. Powierzchnia biurowa w budynku, którego ukończenie ma nastąpić na początku 2014 roku, została w całości wynajęta przez firmę Credit Suisse.

	Zasoby biurowe na wynajem (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Podaż w budowie (m ²)	Wskaźnik powierzchni niewynajętej	Popyt brutto (m ²) ¹⁾	Absorpcja netto (m ²) ²⁾
Kraków	533.000 ↑	13.600 ↑	114.500 ↑	3,1% ↑	14.800 ↓	11.600 ↑
Wrocław	471.000 ↑	13.400 ↑	102.100 ↑	13,1% ↑	14.700 ↓	8.000 ↑
Trójmiasto	330.000 ↑	12.500 ↑	47.300 →	12,6% ↓	5.300 ↓	27.900 ↑
Łódź	271.000 →	0 ↓	2.600 ↑	19,1% ↓	7.100 ↓	-6.600 ↓
Poznań	264.000 ↑	15.600 ↑	51.600 ↓	15,6% ↓	13.900 ↑	16.900 ↑
Katowice	210.000 ↑	2.200 ↑	74.500 ↑	9,3% ↑	19.400 ↑	-1.260 ↓
Stopy kapitalizacji za najlepsze projekty 7,3%-7,5% →						

¹⁾ Popyt brutto obejmuje nowe umowy (łącznie z umowami typu pre-let), renegotjacje oraz ekspansje najemców.

²⁾ Absorpcja netto jest to różnica pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w okresie bieżącym, powiększona o ilość powierzchni najmu brutto oddaną w danym okresie.

Asset Management Monika A. Dębska-Pastakia monika.debska@pl.knightfrank.com	Commercial Agency - Tenant Rep. Marek Ciunowicz marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com	Property Management Bartłomiej Iępkowski bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com	Valuations Grzegorz Chmielak grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com
Commercial Agency - Landlord Rep. Izabela Potrykus-Czachowicz izabela.potrykus@pl.knightfrank.com	Capital Markets Jakub Jonkisz jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com	Research Elżbieta Czerpak elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com	Contact: +48 (22) 596 50 50 www.knightfrank.com.pl