



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

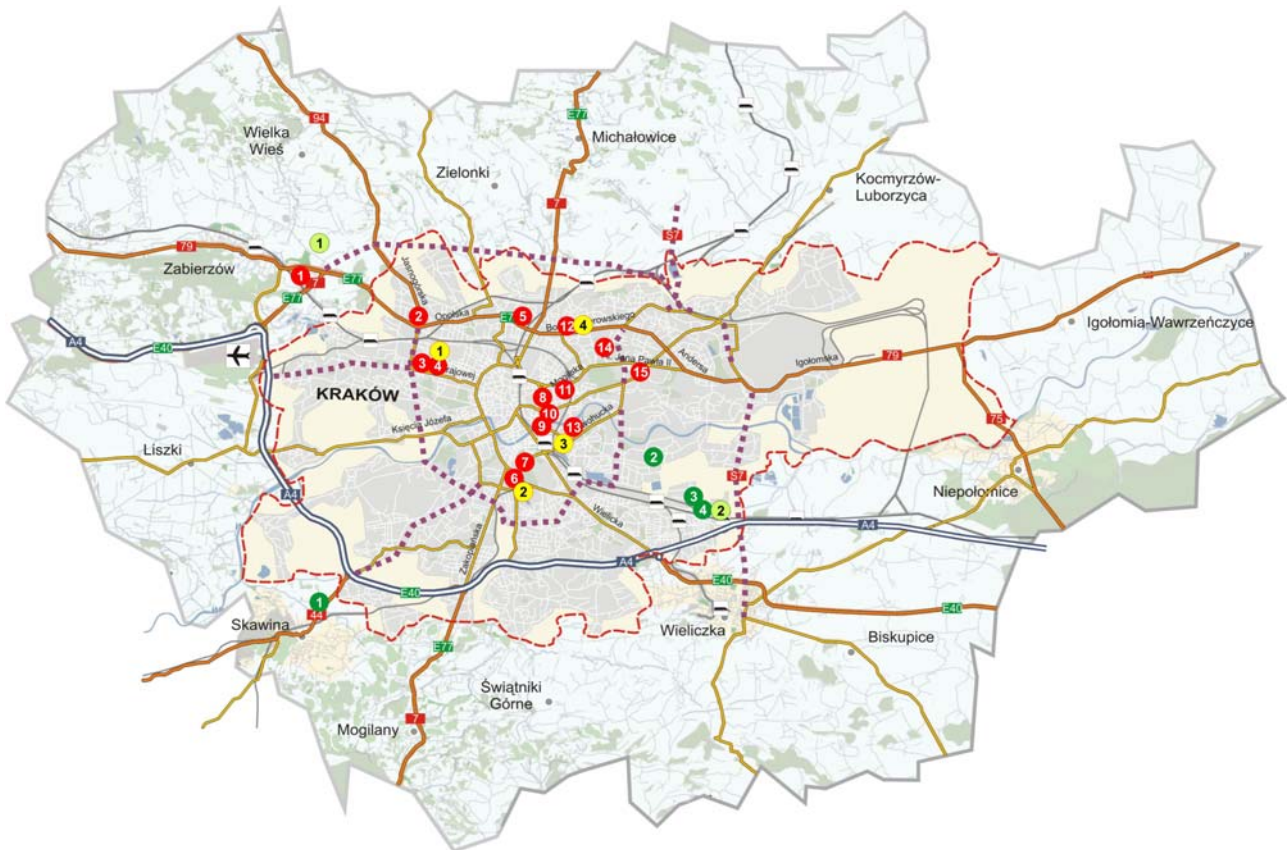
June/Czerwiec 2010

Krakowski Rynek Nieruchomości Komercyjnych

Kraków City Report



Kraków – Map of Office and Warehouse Provision/ Mapa Nieruchomości Biurowych i Magazynowych



- Major Existing Office Buildings / Główne Istniejące Budynki Biurowe**
 1. Kraków Business Park Zabierzów
 2. Centrum Biurowe Euromarket
 3. Avatar
 4. Komplex Biurowy GTC (Galileo, Newton, Edison)
 5. Vinci
 6. Buma Square Business Park
 7. Onyx
 8. Centrum Biurowe Lubicz I & II
 9. Centrum Biurowe Kazimierz
 10. Cracovia Business Centre
 11. M65 Meduza
 12. Rondo Business Park
 13. Diamante Plaza
 14. Komplex Biurowy w ramach Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w tym Centrum Biznesu i Innowacji Copernicus
 15. Centrum Biurowe Azbud

- Major Office Buildings Under Construction / Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji**
 1. Pascal
 2. Bonarka 4 Business
 3. Enterprise Park
 4. Quattro Business Park

- Existing Warehouses / Istniejące Magazyny**

1. Panattoni Park Kraków
2. Logistic Center Kraków I
3. Logistic Center Kraków II
4. MK Logistic Park

- Planned and Under Construction Warehouses / Magazyny Planowane bądź w Trakcie Realizacji**

1. Cracow Airport Logistics Centre
2. MARR Business Park

Key / Legenda:

- Planned roads / Planowane drogi
- City boundary / Granica miasta

Gospodarka

Kraków europejskim liderem usług

Mimo ogólnosiwiatowego osłabienia gospodarczego obserwowanego w 2009 r. aż 12 firm, na czele z Elettrostandard, Ericpol, ES-System, Mobile Experts, Shell, Uni-Tarpin i UBS Service Centre, otrzymało zezwolenie na działalność w Krakowskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej (dla porównania 7 w 2008 r.), wybierając Kraków jako optymalne miejsce do rozwoju swojej działalności.

Miasto utrzymuje wysoką, drugą lokatę w kraju pod względem powierzchni (327 km²), liczby ludności (około 756 tys. stałych mieszkańców oraz około 300 tys. osób mieszkających tymczasowo lub dojeżdżających do pracy z sąsiednich gmin), ruchu lotniczego (około 2,9 mln pasażerów obsługanych w 2008 r. oraz około 1,2 mln w poł. 2009 r.) oraz potencjału akademickiego (około 200 tys. studentów w samym Krakowie oraz około 400 tys. w odległości do 100 km).

Wysoką atrakcyjność inwestycyjną miasta nie tylko na tle kraju, ale także na arenie międzynarodowej potwierdzają wyniki licznych rankingów.

W edycji 2009 raportu „Top 50 Emerging Global Outsourcing Cities” firmy consultingowej Tholons, Kraków znalazł się na 4 miejscu na świecie i pierwszym w Europie Środkowo-Wschodniej, poprawiając swój wynik z ubiegłego roku (5 miejsce) oraz sprzed dwóch lat (16 miejsce), a także wyprzedzając m.in. Warszawę, Pragę i Budapeszt (odpowiednio 28, 12 i 22 miejsce). Silną pozycję Krakowa potwierdzają również wyniki corocznych badań międzynarodowej agencji ratingowej Standard and Poor's, która w 2009 r. (podobnie jak w roku ubiegłym) zaliczyła Kraków do grupy miast o pozytywnej, stabilnej perspektywie rozwoju (A-).

Charakterystyczną cechą gospodarki Krakowa na tle Polski i Europy jest silna specjalizacja w kierunku nowoczesnych technologii oraz sektorów outsourcingu i usług, w tym przede wszystkim finansowych, IT i telekomunikacyjnych.

Kluczową rolę w rozwoju krakowskiego rynku usług odegrała korzystna struktura i jakość zasobów pracy.

24 uczelnie wyższe, 11 placówek Polskiej Akademii Nauk, 13 instytutów badawczo-rozwojowych oraz liczne centra naukowo-badawcze (w tym Centrum Zaawansowanych Technologii, Centrum Transferu Technologii oraz Centrum Doskonałości), wspierają innowacyjność regionu, łącząc biznes z nauką. Ponadto silną platformę dla rozwoju sektorów wysokiej technologii zapewnia Krakowska Specjalna Strefa Ekonomiczna (stworzona w 1998 r.).

Dlaczego Kraków?

Rozwinięta sieć transportowa

- Regularne połączenia lotnicze z Polską, Europą, Ameryką i Azją
- Rozbudowana sieć połączeń kolejowych Intercity, Eurocity oraz pospiesznych z największymi aglomeracjami Polski i Europy

Silna gospodarka

- Około 756 tys. stałych mieszkańców oraz około 300 tys. mieszkańców tymczasowych (3,2 mln w woj. Małopolskim)
- 16 tys. bezrobotnych, z czego 3,9 tys. z wykształceniem średnim oraz 3,7 tys. z wykształceniem wyższym
- Wysoko wyspecjalizowana gospodarka: nowoczesne technologie, sektor finansowy i usług, w tym przede wszystkim outsourcing, IT, telekomunikacja

Wykwalifikowana siła robocza

- Drugi po Warszawie ośrodek akademicki w Polsce (24 uczelnie wyższe oraz liczne centra naukowo-badawcze)
- 200 tys. studentów w Krakowie, 400 tys. studentów w odległości do 100 km od Krakowa
- 30 tys. absolwentów rocznie
- Około 8 tys. studentów kierunków informatycznych oraz około 5 tys. studentów inżynierii mechanicznej
- 46% kandydatów z krakowskiej bazy danych firmy HR Grafton Recruitment, oprócz angielskiego, włada płynnie językiem niemieckim, 23% językiem francuskim, a 15% rosyjskim

Wsparcie ze strony władz i instytucji lokalnych

- Liczne instytucje i firmy otoczenia biznesu wspierające przedsiębiorców, w tym m.in. stowarzyszenia krakowskich centrów usług outsourcingowych: ABSL i ASPIRE
- Dynamiczny rozwój Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (12 zezwoleń wydanych w samym 2009 r., łącznie 82 zezwolenia wydane do 1 kw. 2010 r.)

Wysoka jakość życia

- Liczne walory kulturowe i rekreacyjne
- Rozwinięty rynek nieruchomości mieszkaniowych, hotelowych, biurowych (około 400 tys. m²) i handlowych (ponad 420 tys. m²), bliskość rozwiniętej bazy logistycznej Śląska oraz potencjał rozwoju lokalnego rynku magazynowego
- Plany usprawnień komunikacji miejskiej na lata 2010-2020 (wschodnia obwodnica miasta, kolejne linie Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, kolej podmiejska Kraków-Balice)

Jako najważniejszych inwestorów działających w Strefie wymieni należy: ComArch S.A., RR Donnelley, Motorola Polska Electronics, ACS Poland, MAN Trucks, Shell Polska, Grupa Onet.pl, Ericpol, Meiller Polska, HCL Poland oraz Nidec Motors i Actuators (Poland).

Proces obejmowania Specjalną Strefą Ekonomiczną terenów prywatnych / Process of Inclusion Private Properties into the Special Economic Zone



Source/Źródło: Kraków Technology Park

Obecnie w Krakowie działa także 5 niezależnych jednostek badawczych firm: ABB, Delphi, IBM, Motorola oraz Pliva. Krakowscy przedsiębiorcy mogą liczyć również na wsparcie wielu instytucji i firm otoczenia biznesu, m.in. Agencji Rozwoju Miasta S.A., Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., Business Centre Club (Loża Małopolska), Izby Przemysłowo-Handlowej, Euro Info Centre, Fundacji Promocji Gospodarczej Regionu Krakowskiego, Brytyjsko-Polskiej Izby Handlowej, Amerykańsko-Polskiej Izby Handlowej, Holenderskiego Biura Biznesu oraz NordicHouse. Silnie rozwinęły się przy tym usługi okołobiznesowe sektora outsourcingowego mające na celu zwiększenie efektywności i rentowności branży, w tym stowarzyszenia centrów usługowych (np. Ogólnopolski Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych ABSL oraz IASPIRE).

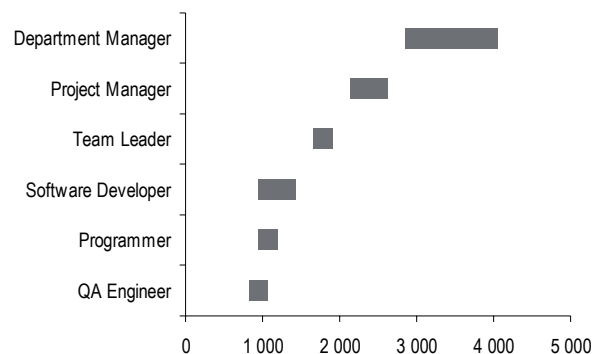
Według stanu z początku 2010 r. w Krakowie zarejestrowanych było około 16 tys. bezrobotnych, w tym najliczniejszą, bo aż 32% grupę stanowiły osoby z przedziału wiekowego 25-34 lata. Pod względem jakości siły roboczej, około 3,9 tys. spośród zarejestrowanych bezrobotnych posiadało wykształcenie średnie zawodowe i policealne i ponad 3,7 tys. wykształcenie wyższe.

W Krakowie około 8 tys. studentów kształci się na kierunkach związanych z IT, kolejne 5 tys. jako specjalizację wybiera inżynierię mechaniczną. Obok wysokich kwalifikacji zawodowych, krakowskie zasoby pracy charakteryzuje wysoki poziom znajomości języków obcych. Aż 46% kandydatów z krakowskiej bazy danych firmy HR - Grafton Recruitment, oprócz angielskiego, włada płynnie językiem niemieckim, 23% językiem francuskim, a 15% rosyjskim. Inne języki, które, obok angielskiego, znają kandydaci Grafton Recruitments to m.in.: włoski, hiszpański, szwedzki, słowacki, turecki, węgierski, grecki, fiński i portugalski.

Średnie miesięczne zarobki brutto w centrach BPO/SSC w Krakowie (w zakresie IT) wahają się obecnie od 3 500 - 4 500 PLN w przypadku stanowisk inżynierskich,

do 12 000 – 17 000 PLN na szczeblu kierowników działów. Średnie miesięczne zarobki brutto w centrach rachunkowych (w zakresie HR, Finanse) oraz w tzw. call centres kształtują się zależnie od poziomu znajomości języków obcych i wynoszą od 2 500 – 3 200 PLN dla studentów i absolwentów na stanowiskach Młodszych Specjalistów do 9 000 – 15 000 PLN na szczeblu menadżerskim oraz 15 000 – 30 000 PLN na szczeblu dyrektorskim.

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze IT w Krakowie (w €) / Average Gross Monthly Salary in IT Sector in Kraków (in €)



Source/Źródło: Grafton Recruitment, May 2010

Stolica Małopolski pozostaje także bezkonkurencyjną lokalizacją ze względu na możliwości stworzenia wysokiej jakości przestrzeni życiowej dla pracowników działających w Krakowie spółek. W samym 2009 r. unikalne walory rekreacyjno-kulturowe miasta zostały wielokrotnie docenione przez prestiżowe rankingi branży turystycznej.

Do dynamicznego rozwoju turystyki (7,3 mln turystów w 2009 r., w tym 2,1 mln gości zagranicznych) przyczyniło się dobre skomunikowanie miasta z Europą i resztą Świata.

Systematycznie poprawia się także infrastruktura komunikacyjna w ramach obszaru metropolitalnego miasta. Do najważniejszych rozpoczętych aktualnie inwestycji należą: przebudowa skrzyżowania ul. Nowohuckiej z ul. Klimeckiego (realizacja kolejnych etapów prac zmierzających do powstania wschodniej obwodnicy Krakowa) oraz ronda Ofiar Katynia (budowa trzypoziomowego węzła w celu rozładowania korków w północno-zachodniej części miasta). Plany inwestycyjne na lata 2010-20 obejmują także: budowę kolejnego odcinka A4 (Kraków – Tarnów), drogi wojewódzkiej nr 774, tzw. Trasę Balicką, powstanie integrującego połączenia lotniska z zewnętrznym układem tworzonym przez autostradę A4, budowa linii kolejowej Kraków – Mydlniki – Balice oraz uruchomienie kolejnych linii Krakowskiego Szybkiego Tramwaju.

Economy

Kraków – a European leader in the business services sector

Despite the global economic slowdown, 12 corporations started operations in the Kraków Special Economic Zone last year (for comparison, 7 new companies in 2008). These included: Elettrostandard, Ericpol, ES-System, Mobile Experts, Shell, Uni-Tarpin and UBS.

For several years, Kraków has scored highly in the country: the size (327 km²), population (approx. 756,000 residents and around 300,000 commuters and non-residents), airport traffic (approx. 2.9 million passengers in 2008 and around 1.2 million in H1 2009) and academic potential (approx. 200,000 students in Kraków alone and 400,000 in a 100 km radius).

Kraków's investment attractiveness, both internally and on a wider international arena, is demonstrated in numerous rankings.

The 2009 edition of the "Top 50 Emerging Global Outsourcing Cities" by Tholons, ranks Kraków in the 4th place worldwide and 1st in the Central and Eastern Europe. The city clearly made progress compared to 2008 when it was ranked 5th, and in 2007 (16th position), but also outperformed such Central and Eastern Europe's capitals as Warsaw, Prague and Budapest (28th, 12th and 22nd place respectively). In addition, the Kraków's leading position is also proved in ratings by Standard and Poor with the city economy being described as stable and with development potential (A-) in 2009 as well as in 2008.

The characteristic feature of the Kraków's economy is its specialisation towards high technology and outsourcing, whereby the financial, IT and telecom services prevail. This is possible due to a pool of talented labour force in Kraków. The city has 24 higher education institutions, 11 branches of the Polish Academy of Science (PAN), 13 research and development institutes and numerous research and scientific centres. In addition, the Kraków Special Economic Zone (SEZ) founded in 1998 provides a strong development platform for the high technology industry. The major investors with operations in the Kraków SEZ are ComArch, RR Donnelley, Motorola Polska Electronics, ACS Poland, MAN Trucks, Shell Polska, Grupa Onet.pl, Ericpol, Meiller Polska, HCL Poland, Nidec Motors and Actuators.

In addition, the following 5 independent research centres operate in Kraków: ABB, Delphi, IBM, Motorola, and Pliva.

Why Kraków?

Well-developed transportation network and excellent connectivity

- Regular and frequent flight connections inland and with Europe, US and Asia
- Fast railway connections (Intercity, Eurocity) with the major Polish and European agglomerations

Strong economy

- Approx. 756,000 residents and 300,000 non-residents and commuters (3.2 million people in the Kraków wider region)
- 16,000 registered unemployed, of whom 3,900 with high school degree and 3,700 university/ higher education graduates
- Economy geared towards high technologies, outsourcing of business services, of which finance, IT and telecom prevail

High quality labour force

- One of the major academic centres in Poland (24 higher education institutions, numerous research and development centres), second only to Warsaw
- 200,000 students in Kraków alone, 400,000 students in a 100 km radius from Kraków
- 30,000 graduates per annum
- 8,000 students of IT-related disciplines and approx. 5,000 students of the mechanical engineering faculties
- In addition to fluent English, which is a market norm, 46% of candidates speak fluent German, 23% French and 15% Russian (according to the Grafton Recruitment database).

Support from the municipal authorities and other institutions

- Kraków Special Economic Zone (12 concessions granted in 2009 alone, a total of 82 concessions by Q1 2010)
- Numerous institutions supporting the business services sector locally e.g. ASPIRE and e.g. ABSL

High quality of living

- A city of huge cultural heritage and leisure attributes
- Developed residential and office markets, a variety of shopping and leisure centres as well as a wide hotel base
- Planned improvements to road infrastructure for 2010-2020 (the eastern by-pass, further routes of the Kraków Fast Tram, sub-urban Kraków – Balice railway)

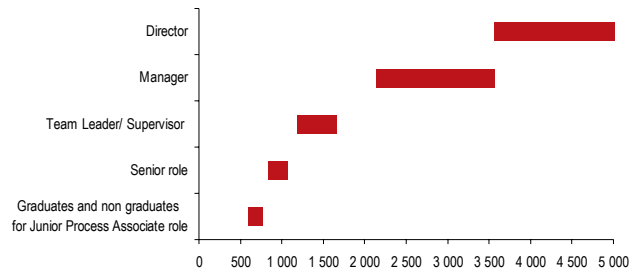
The support to the wider business is provided by a number of firms and institutions in Kraków such as: City Development Agency, Małopolska Agency for Regional Development, Business Centre Club - Małopolska Lodge, Chamber of Commerce and Industry, Euro Info Centre, Foundation for Economic Promotion of the Krakow Region, British-Polish Chamber of Commerce, American Chamber of Commerce in Poland, Netherlands Business Support Office and NordicHouse. The outsourcing sector specifically is supported by both national organisations (e.g. Association of Business Services Leaders in Poland ABSL) and local firms (e.g. ASPIRE).

Approx. 16,000 unemployed were registered in Kraków in the beginning of 2010, 32% of whom aged 25-34. In respect of the education, 3,900 of the total registered unemployed were secondary school graduates and 3,700 were university/ higher education institutions graduates.

High quality labour force is also characterised by the number of students at IT faculties (8,000) and mechanical engineering (5,000). In addition to having high education and the subsequent most desired professional skills, Kraków human resources are particularly strong in respect of command of foreign languages. 46% of candidates in the Grafton Recruitment database speak fluent German in addition to a fluency in English. This is also true for French (23%) and Russian (15%). Other foreign languages provided, in addition to English are: Italian, Spanish, Swedish, Slovak, Turkish, Hungarian, Greek, Finnish and Portuguese.

Average monthly gross salaries in the IT-focused BPO/ SSC centres in Kraków currently range from PLN 3,500-4,500 for engineer positions to PLN 12,000-17,000 for department heads. Average salaries in the finance-focused centres (HR, payments) as well as in call centres are dependent upon the foreign language skills from candidates and range between PLN 2,500 – 3,200 for undergraduates and graduates at junior levels up to PLN 15,000 – 30,000 for directors.

Average Gross Monthly Salary in Accountancy and Call Centres (in €) / Średnie miesięczne wynagrodzenia brutto w centrach rozrachunkowych i telefonicznych (w €)



Source/Źródło: Grafton Recruitment, May 2010

The city is often selected as a shoring destination due to the high standard of living. In 2009 alone, the unique cultural and leisure features of Kraków were appreciated in a number of major rankings.

Kraków is well connected with the Europe and beyond. This gives rise to a development of tourism industry with 7.3 million tourists in 2009, of whom 2.1 million were foreigners.

The connectivity within the Kraków metropolitan area is also being gradually improved. Major infrastructural improvements at the moment include: the re-development of the junction between ul. Nowohucka and ul. Klimeckiego, and the Ofiar Katynia Roundabout. Other significant changes to the road system planned for 2010–2020 are: construction of a further stretch of the A4 Kraków – Tarnów highway, construction of the stretch of the 774 road, development of Trasa Balicka, the launch of the railway line Kraków – Mydlniki – Balice and finally the launch of the further lines/ routes of the Kraków Fast Tram.

Special Economic Zone in Kraków/ Specjalna Strefa Ekonomiczna w Krakowie



Rynek Inwestycyjny

Może być tylko lepiej

W pierwszych miesiącach 2010 r. odnotowano znaczny wzrost aktywności inwestorów w porównaniu z 2009 r. Nie jest to jeszcze odzwierciedlone w liczbie transakcji, jednak trwa wiele rozmów i zostały podpisane listy intencyjne na zakup kilku nieruchomości. Będzie to miało znaczny wpływ na wzrost wolumenu transakcji w 2010 r.

Do początku maja 2010 r. zawarto 11 transakcji na łączną kwotę 346,7 mln €, z czego najwięcej w sektorze nieruchomości handlowych z czterema transakcjami, jednakże żadna z nich nie była większa niż 20 mln € i w sumie wyniosły one około 45 mln €. Największy udział w rynku miały nieruchomości biurowe (212 mln €), a praktycznie dwie transakcje – zakup Trinity Park III przez SEB o raportowanej cenie na poziomie 93 mln € oraz zakup Horizon Plaza przez Union Investment o raportowanej cenie na poziomie 102 mln €. Poza tym za około 35 mln € Union Investment zakupił również obiekt wielofunkcyjny - Pasaż Lipiński. Wszystkie trzy transakcje miały miejsce w Warszawie. W sektorze magazynowym za około 18 mln € CSAM zakupił obiekt magazynowy Intermarka w Panattoni Park Mysłowice.

Ze względu na dużą aktywność inwestorów przewidujemy, że wolumen inwestycji w 2010 r. znacznie przewyższy ten zarejestrowany w 2009 r. Na rynku jest już kilka uzgodnionych lub aktualnie zawieranych dużych transakcji oraz będących w trakcie negocjacji i wyłączności. Dotyczy to zarówno nieruchomości biurowych, handlowych jak i magazynowych. Wszystkie potencjalne transakcje i poprawiający się klimat inwestycyjny potwierdzają, że w 2010 r. wzrośnie wolumen transakcji w Polsce, jak również będziemy mieli do czynienia z powolną, ale widoczną kompresją stóp kapitalizacji.

Co z Krakowem?

Podobnie jak w przypadku pozostałych miast regionalnych, w ciągu ostatnich 15 miesięcy zainteresowanie inwestorów Krakowem pozostawało bardzo niskie. Od początku 2009 r. do chwili obecnej w Krakowie zarejestrowano zaledwie dwie transakcje, tj. zakup hotelu Radisson Blu (5 gwiazdek, 196 pokoi) przez Union Investment (transakcja warta około 32 mln €) oraz hotelu L'Andels (4 gwiazdki, 159 pokoi) przez spółkę Deko (za około 30 mln €). Krytycznym czynnikiem warunkującym zawarcie powyższych transakcji był fakt zabezpieczenia obiektów długoterminowymi umowami najmu, stąd stopa kapitalizacji w przypadku obydwu nieruchomości wyniosła poniżej 8%.

Zainteresowanie zakupem obiektów komercyjnych zlokalizowanych w miastach regionalnych pozostawało przy tym ograniczone zarówno w przypadku obiektów biurowych, jak i handlowych. Krótkie, trwające umowy najmu w przypadku

biurowców oraz zbyt duża wielkość obiektów o wartości powyżej 100 mln € w przypadku produktów handlowych, zniechęcały przed inwestowaniem.

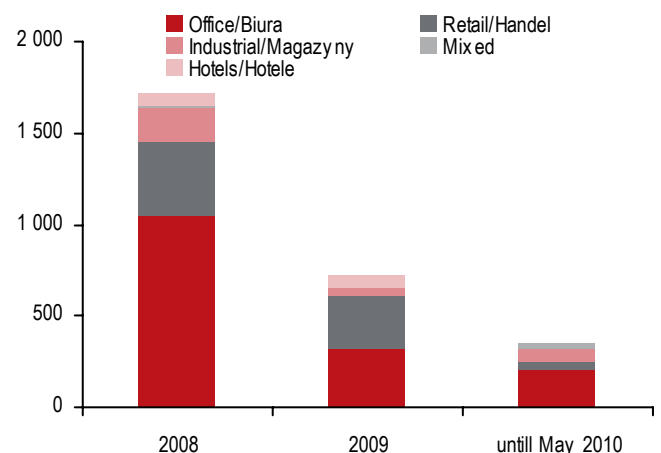
Konsekwentnie poza Warszawą zawarto zaledwie kilka transakcji dotyczących obiektów handlowych na łączną sumę około 341 mln €, w tym transakcje pomiędzy spółką Mayland i MGPA (około 187 mln €) dotyczące centrów handlowych w Dąbrowie Górniczej i Opolu oraz transakcje typu „forward funding” parków Focus (około 50 mln €). Mimo iż w ubiegłym roku w Krakowie nie została zawarta żadna transakcja, jesteśmy zdania, że o ile właściciele obiektów zgodzą się na obecne rynkowe warunki cenowe, wciąż zauważalne zainteresowanie inwestorów miastem może znaleźć swoje odzwierciedlenie w rynkowych transakcjach.

gorzej w miastach regionalnych, w tym także Krakowie, ma się segment nieruchomości biurowych. W lokalizacjach tych inwestorzy zainteresowani są bowiem wyłącznie obiektami zabezpieczonymi długimi umowami najmu. Konsekwentnie, w całym 2009 r. poza Warszawą zawarto dwie transakcje na łączną sumę zaledwie 22 mln €. Obie transakcje dotyczyły przy tym siedzib spółek, tj. zakup od spółki Allcon biurowca w Gdyni przeznaczonego na potrzeby własne Det Norske Veritas oraz transakcja typu „sale and lease-back” wrocławskiej siedziby spółek Whirlpool/Polar.

Przewidujemy, iż ograniczone zainteresowanie inwestycjami w miastach regionalnych będzie się nadal utrzymywać. Wyjątek stanowią będą transakcje dotyczące obiektów zabezpieczonych długoterminowymi umowami najmu (minimum 5 letnie). Inwestorzy będą pod uwagę transakcje przy zrewidowanych stopach kapitalizacji (w odniesieniu do 2008 r.). Przewidujemy, iż stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów biurowych kształtować się będą na poziomie około 7,5% oraz około 7% dla dużych obiektów handlowych najwyższej jakości.

Z uwagi na ograniczoną ilość powierzchni magazynowych w okolicach Krakowa trudno jest oceniać zainteresowanie potencjalnych inwestorów tym segmentem rynku. Obserwując pozostałe rynki regionalne spodziewamy się, iż stopy kapitalizacji oscylować będą na poziomie około 8,5%.

Wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce w podziale na sektory (w milionach €) / Real Estate Investment Volume in Poland by Sectors (million €)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, May 2010

Investment Market

It can only be better

The first months of 2010 saw an increase in investors' activity compared to 2009. This activity is not reflected in transaction closings, but it certainly can be seen in increasing numbers of deal discussions and submissions of letters of intent for acquisitions of various assets. These are likely to materialise in the transactional volumes later in 2010.

January – April 2010 saw 11 deals totalling €346.7 million. The retail investment sector was the most active with four deals, each, however, not exceeding €20 million and all totalling just below €45 million. The biggest share so far was taken by office investment, amounting to €212 million. Nevertheless this amount was derived basically from two transactions – namely the acquisition of Trinity Park III by SEB at the reported price of €93 million and the purchase of Horizon Plaza by Union Investment at the reported price of €102 million. Another transaction worth noticing was the acquisition of prestigiously located mixed-use scheme – Lipinski Passage – by Union Investment from Reinhold at a price quoted at €35 million. All three transactions concerned assets located in Warsaw. The industrial sector was also active, with most prominent transaction in this sector being the sale of Intermarche scheme in Myslowice by Panattoni. This asset was acquired by CSAM at approximately €18 million.

Based on current 2010 investment activity, we expect that 2010 transactional volume will significantly exceed that of 2009. Several large-ticket deals are being closed at the moment in addition to a solid number of pending sales in exclusivity/negotiations phase. This is the case across all sectors (office, retail and warehouse). All these potential deals, coupled with an improving investment climate and sentiment across all investment categories, give a more positive outlook for the remainder of 2010. Consequently, we should see increasing transactional volumes in Poland and also a slow but visible pressure on yields.

How about Kraków?

The investors' interest in Kraków was limited over the past 15 months, which is in line with the situation observed on other major Polish markets. Since the beginning of 2009, only two transactions have closed in Kraków i.e. the acquisition of Radisson Blu hotel (196 rooms, 5 stars) by Union Investment at a reported price of €32 million and the acquisition of L'Andels hotel (159 rooms, 4 stars) by Deko for approx. €30 million. Fundamental for these transactions were long term leases by strong covenants thus the yields in both cases were below 8%.

The limited investors' interest in regional Polish cities was true for both office and retail sectors. What particularly discouraged investors were short-term and passing leases in respect of office buildings and a predominant number of assets above €100 million in respect of the retail sector.

As a result, a limited number of retail investment transactions were closed outside of Warsaw for a total of €341 million including the deal between Mayland and MGPA (approx. €187 million) concerning shopping centres located in Dąbrowa Górnicza and Opole as well as a forward funding type of transaction of the Focus parks (approx. €50 million). Despite the fact that there was no closing in Kraków throughout 2009, we are of the view that provided vendors will accept the current market conditions and price reductions, the still reasonably strong interest from investors will shortly translate into real transactions.

Prime Yields in Kraków / Stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty w Krakowie

Sector / Sektor	Yield (%) / Stopa Kapitalizacji (%)	Change / Zmiana
Offices / Biura	7.5%	↔
Retail / Handel	7%	↔
Warehouses / Magazyny	8.5%	↔

Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, May 2010

The office transactional evidence in the major Polish cities excluding Warsaw is extremely limited. The reason behind this is that investors are exclusively interested in assets secured with long term leases which is a norm in the capital city but not elsewhere in Poland. As a consequence, only 2 transactions totalling €22 million were recorded outside of Warsaw in the entire 2009. Both transactions were with firms' headquarters i.e. a disposal by Allcon of an office block in Gdynia headquartered by Det Norske Veritas and a "sale and lease back" type of deal of the Wrocław-based Whirlpool/ Polar.

We expect that the weaker appetite from investors for assets located in the Polish major and secondary cities will continue throughout 2010. Exceptions include assets secured with long term leases for a minimum of 5 years and only those who accept a yield correction in comparison to 2008 will actually transact. Prime office yields are likely to be approx. 7.5% and prime retail yields are estimated at 7% for best performing shopping centres of good quality.

Due to a limited warehouse space supply in the wider Kraków region, it is difficult to estimate investors' demand for the warehouse products in the area and the corresponding warehouse yield level. Based on the evidence from other Polish industrial regions, we expect prime warehouse yields to be approx. 8.5%.

Rynek Powierzchni Biurowej

Wiele do zaoferowania

Kraków jest drugim, po Warszawie, największym rynkiem nieruchomości biurowych w Polsce, choć różnica w zasobach pomiędzy stolicą a Krakowem jest bardzo duża. Obecnie całkowite zasoby biurowe stolicy Małopolski wynoszą ponad 420 000 m², dla porównania pod koniec 2006 r. były one prawie o 50% mniejsze. Liczby te jasno obrazują dynamikę rynku w ciągu ostatnich 3 lat. Perspektywy dalszego rozwoju są obiecujące, a potencjał miasta pod kątem inwestycji biurowych nadal duży.

Ze względu na historyczny i zabytkowy charakter centrum Krakowa ilość powierzchni biurowej w tej części miasta jest ograniczona. Szacujemy, że około 20% podaży jest skupiona w Centrum, przeważnie w odrestaurowanych kamienicach oraz w nowoczesnych nieruchomościach biurowych: Centrum Biurowe Lubicz I i II (łącznie 19 300 m²) oraz Cracovia Business Center (13 000 m²).

Poza Centrum Krakowa można wyróżnić kilka rejonów koncentracji nieruchomości biurowych. Jedną z nich jest północno-zachodnia część miasta (okolice al. Armii Krajowej), w której swoje inwestycje ulokowała firma GTC – jeden z największych deweloperów działających na polskim rynku. Do portfolio trzech istniejących budynków dewelopera - Newtona, Edisona i Galileo o łącznej powierzchni 30 000 m², na początku 2011 r. dołączy najmniejszy z czterech budynków – Pascal (5 200 m²). W okolicy obiektów GTC swoją nową siedzibę (w budynku Avatar o powierzchni 11 000 m² oddany do użytkowania w I kw. 2010 r.) otworzył bank BNP Paribas – Fortis. Wraz z biurami, które powstały w Zabierzowie w ramach Kraków Business Park podaży w regionie północno-zachodnim stanowi 35% zasobów biurowych Krakowa. Kolejne 12% podaży znajduje się w rejonie północno-wschodnim, szczególnie w okolicy ul. Jana Pawła II i ul. Lublańskiej. Do końca br. zostaną one powiększone o kolejne 12 000 m² w pierwszej fazie Quattro Business Park, którego głównym najemcą będzie CapGemini (10 000 m²), a w 2011 r. o kolejną fazę kompleksu. W rejonie ul. Opolskiej na przełomie I i II kw. tego roku został oddany do użytku budynek Vinci (19 000 m²).

Coraz większym zainteresowaniem deweloperów cieszą się również południowe rejon miasta, szczególnie okolice ul. Kamieńskiego, Puskarskiej, Na Dołach i Dekerta. Pod koniec 2009 r. hiszpański deweloper Aldesa oddał do użytku w tej okolicy budynek Diamante Plaza (10 000 m²). W trakcie realizacji znajdują się dwa budynki Bonarka 4 Business o łącznej powierzchni 16 000 m². W 2008 r. rozpoczęła się budowa Enterprise Park przy ul. Na Dołach, która ze względu

na zawirowania na międzynarodowych rynkach finansowych oraz spowolnienie gospodarcze została wstrzymana i do dziś nie wznowiona. Nie jest to jedyny przykład zaniechania realizacji w Krakowie.

"Na przestrzeni 10 lat nasza firma zrealizowała w Krakowie ponad 56 000 m² powierzchni biurowej. Współpracujemy z takimi firmami jak CapGemini, Electrolux. Jako deweloper z krakowskim rodowodem byliśmy w stanie spełnić wysokie wymagania firm z sektora BPO/SSC i zaproponować im najwyższej jakości produkt dostosowany do ich potrzeb. Obecność tak wielu firm z branży BPO/SSC potwierdza, że Kraków jest jedną z najlepszych lokalizacji pod centra usług, dlatego też planujemy tutaj kolejne inwestycje biurowe. Do roku 2013 planujemy oddać do użytku kolejne 70 000 m² biur z czego jedna trzecia jest już w budowie."

Piotr Michalski
Przedstawiciel Grupy Buma

Spowolnienie

Pomimo bardzo znacznego wzrostu podaży w latach 2006-2008, większość biurowców znajdowała najemców jeszcze w trakcie realizacji. Kraków stał się rozpoznawalnym i bardzo popularnym rynkiem dla firm z sektora BPO/SSC, które generowały popyt na powierzchnie biurowe w mieście. Dzięki temu współczynnik powierzchni niewynajętej był utrzymywany na bardzo niskim poziomie (odpowiednio 0,5% w 2007 i 2,6% w 2008 r.). Oznaczało to praktyczny brak powierzchni biurowej dostępnej od zaraz. Sytuacja ta, połączona z relatywnie wysokimi stawkami czynszu najmu (do 18 €/ m²/ miesięcznie) zachęcała zarówno lokalnych, jak i międzynarodowych deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji spekulacyjnych.

Od końca 2008 r. nastąpiło pogorszenie realiów rynkowych, które przejawiało się osłabieniem popytu, spadkiem czynszów najmu oraz wzrostem wskaźnika pustostanów do 8,9% w 1 kw. 2010 r.

W 2009 r. na rynku zapanowała stagnacja oraz brak nowych zapytań o powierzchnie biurowe, a deweloperzy rewidowali plany związane z przyszłymi inwestycjami.

Dodatkowo zaczęły pojawiać się oferty podnajmu powierzchni, ponieważ najemcy ograniczający zatrudnienie posiadali nadwyżkę powierzchni biurowej. Oferty podnajmu negatywnie wpływały na wskaźnik pustostanów, były bowiem naturalną konkurencją dla powierzchni oferowanych przez deweloperów na rynku pierwotnym, a stawki czynszu za podnajem były nierzadko niższe od czynszów rynkowych. Szacujemy, iż aktualnie w Krakowie na podnajem przeznaczonych jest około 8 000 m².

Wychodząc na prostą

Przełom 2009 i 2010 r. przyniósł pewną poprawę na rynku. Ustabilizował się współczynnik pustostanów, który od pół roku waha się w granicach 9%. Dostępność powierzchni jest większa i umożliwia firmom szybkie wejście do Krakowa lub

ekspansję. W ubiegłych latach było to praktycznie niemożliwe i firmy stawały przed koniecznością zawierania umów przednajmu i oczekiwania na dostarczenie powierzchni przez dewelopera.

Aktualnie około 56% aktywnie realizowanej powierzchni biurowej jest zabezpieczona umowami przednajmu. Jest to wynik porównywalny do odnotowanego w roku ubiegłym.

Przewidujemy, że współczynnik pustostanów w Krakowie może jeszcze nieznacznie wzrosnąć do końca 2010 r. pomimo relatywnie wysokiego poziomu najmu biurowców przewidzianych do oddania do użytku.

Uspokojenie na rynku przyniosło stabilizację czynszów najmu, które po rekordowych poziomach rejestrowanych w 2007 i 2008 r. (16-18 €/ m²/ miesięcznie) obniżyły się do 14-15 €/ m²/ miesięcznie. Jest to poziom porównywalny do czynszów osiąganych we Wrocławiu oraz w lokalizacjach poza centrum Warszawy.

Oceniamy, że czynsze najmu w Krakowie nie będą dalej się obniżać. Rynek nieruchomości biurowych w stolicy Małopolski jest aktualnie tzw. rynkiem najemcy, czyli sprzyja firmom poszukującym powierzchni do wynajęcia. Najemcy mogą liczyć na okresy wolne od płatności czynszu najmu w wysokości 3-5 miesięcy (przy umowie pięcioletniej) lub/i kontrybucje w wykończeniu powierzchni w zależności od standardu oferowanego przez dewelopera.

Krótkookresowy cykl zmiany czynszów / Short-term Rental Clock



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q2 2010

Najczęściej spotykanym w Krakowie standardem jest tzw. „open space” z okablowaniem, choć niektórzy wynajmujący nie włączają okablowania do standardowego wykończenia powierzchni.

Wakacje czynszowe i kontrybucje finansowe mają wpływ na czynsze efektywne, które mogą być o 15% niższe niż stawki bazowe.

Po okresie stagnacji na rynku wynajmu powierzchni biurowych w 2008 i 2009 r. oraz wstrzymywania się najemców z decyzją o relokacji czy ekspansji rynek krakowski zaczyna powoli ożywiać się. Świadczy o tym fakt, że w I kw. 2010 r. zarejestrowany poziom popytu był zbliżony do wolumenu odnotowanego w całym 2009 r., sięgając prawie 19 000 m² (wyłączając renegecje). Jest to jasny sygnał, że firmy

ponownie zaczynają się rozwijać i najemcy potrzebują więcej powierzchni biurowej.

W 2010 r. nowe umowy najmu zawarły m.in. takie firmy jak CapGemini (10 000 m² w Quattro Business Park), Hewitt (2 700 m² w Diamante Plaza) oraz Amway (2 300 m² w Kraków Business Park 800 w Zabierzowie). Dodatkowo swoje umowy w aktualnych lokalizacjach przedłużyły m.in. firmy IBM (5 300 m² w biurowcu Galileo) oraz Delphi (4 700 m² w Kraków Business Park 100 & 200).

„Rynek BPO/KPO jest bardziej dojrzały, dlatego coraz powszechniejsza staje się koncepcja offshoringu/outsourcingu coraz wyższego i skomplikowanego rodzaju usług poza kraj pochodzenia firmy. Ze względu na dużą liczbę wyższych uczelni oraz wykwalifikowaną kadrę pracowniczą Kraków ma potencjał, aby stać się globalnym centrum BPO/KPO. W UBS prowadzimy już działania związane z BPO i KPO, znaleźliśmy w Krakowie osoby z odpowiednimi kwalifikacjami, a co ważniejsze pracowników z dużą motywacją do dalszego podnoszenia swoich umiejętności.”

Derek Smith
Chief Executive Officer
UBS Service Centre (Poland)

Od strony nowej podaży Kraków na tle innych rynków regionalnych charakteryzuje się dużą liczbą realizowanych inwestycji biurowych na poziomie 109 000 m². Należy jednak zauważyć, że jedynie 55 000 m² to budowy aktywne, które w większości zostaną ukończone w 2010 r. Nieruchomości, które zostały wstrzymane na różnych etapach realizacji będą mogły być wznowione przez deweloperów i w zależności od zaawansowania prac dostarczone na rynek w terminie od 6 do 18 miesięcy. Pozwoli to uniknąć luki w podaży, która mogłaby nastąpić już w drugiej połowie 2011 r., gdyby nie było na rynku wstrzymanych nieruchomości gotowych do relatywnie szybkiego uruchomienia.

„Kraków nigdy w historii nie był tak dobrze przygotowany na przyjęcie nowych firm jak teraz. Co więcej, wiem że nasze budynki biurowe jak rzadko są przygotowane dla najemców z sektora KPO i BPO, wymagania takie są bowiem na świecie mimo wszystko dosyć nowe. GD&K Group planuje w tym momencie około 50 000 m² powierzchni biurowych, które zamierzamy wybudować w kolejnych pięciu latach: od projektów idealnych dla BPO jak Avia w Krakowskim Parku Technologicznym poprzez wyjątkowe, jak modernizacja najbardziej znanego krakowskiego obiektu zwanego Szkieletorem (wspólnie z Eurozone).”

Szymon Duda
Członek Rady Nadzorczej
GD&K Group

Polski rynek nieruchomości komercyjnych nadal ma problemy z dostępem do finansowania bankowego, co przekłada się na bardzo ograniczoną liczbę rozpoczynanych nowych budów. Banki cały czas wymagają bardzo wysokich poziomów przednajmu, co przy sporej dostępności powierzchni w już realizowanych lub istniejących budynkach, jest dużym wyzwaniem.

Z optymizmem w przyszłość

Po okresie spowolnienia gospodarczego i osłabienia koniunktury na rynku biurowym do Krakowa powoli zaczyna wracać optymizm. Stawki czynszu ustabilizowały się, zauważalna jest poprawa od strony popytu na powierzchnie biurowe.

Kraków jest uznaną i dobrze rozpoznawalną na świecie lokalizacją dla firm z sektora BPO i SSC. Dzięki bardzo dobrej opinii, rankingom, wykwalifikowanym kadrom oraz wsparciu ze strony instytucji promujących sektor usług np. ABSL czy ASPIRE z pewnością pozyska kolejne firmy z tej branży.

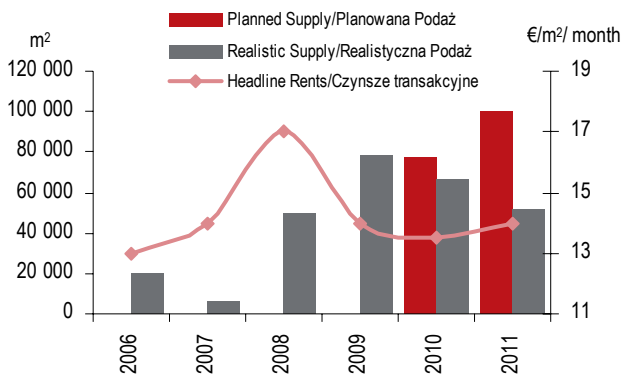
„TriGranit działa na rynku krakowskim od 2008 roku. Obecnie jesteśmy w trakcie realizacji projektu Bonarka 4 Business w Krakowie o łącznej powierzchni najmu 35 000 m² dostarczonego w 2 etapach. Naszymi najemcami są firmy o profilu międzynarodowym, w tym IT, call centers, usługi doradcze, banki. Jako TriGranit w Europie od 13 lat pracujemy z firmami z sektora BPO/SSC wynajmując im powierzchnię, a więc znamy ich wymagania techniczne i lokalizacyjne, staramy się zawsze wychodzić im naprzeciw.

Z myślą właśnie o najemcach z branży BPO/SSC powstają nasze kolejne inwestycje, w planach mamy dostarczenie na rynek polski prawie 100 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej do roku 2015, w takich lokalizacjach jak: Kraków, Katowice, Poznań.”

Tomasz Lisiecki
Dyrektor Zarządzający
TriGranit Development Polska

W planach deweloperów znajduje się aktualnie prawie 400 000 m² nowej powierzchni biurowej. W naszej opinii, po okresie bardzo dynamicznego rozwoju, Kraków będzie dalej umacniał swoją pozycję lidera wśród rynków regionalnych, jednak jego dalszy rozwój nie będzie już tak żywiołowy jak dotąd.

Powierzchnia oddawana do użytku (planowana i realna) i czynsze transakcyjne / Completions (planned and realistic) and Headline Rents



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q1 2010

Office Market

A wide offer

Kraków is one of the major office markets in Poland, second only to Warsaw, although the discrepancy between the stock and diversity of office formats between Warsaw and Kraków is fundamental. The current modern office supply in Kraków is above 420,000 m², 50% more than in 2006. This demonstrates maturing market dynamics over the past 3 years, whilst the city still has extensive development potential.

Downtown Kraków is predominantly historic in character and therefore the office supply in this part of city is limited to a number of refurbished older tenement houses and a few modern office blocks such as Lubicz office building I and II (a total of 19,300 m²) and Cracovia Business Center (13,000 m²). We estimate that approx. 20% of the modern office stock in Kraków falls on the city centre area.

In addition to the central area, a number of non-central office districts can be identified. In the north-western part of Kraków, along Armii Krajowej avenue, GTC delivered a cluster of office blocks, benefiting from a close proximity of the Politechnics academic campus.

At the beginning of 2011, the fourth office building (Pascal 5,200 m²) will be added to the existing three buildings Newton, Edison and Galileo totalling 30,000 m². In a close vicinity to the GTC office complex, BNP Paribas Fortis bank is headquartered in the recently completed Avatar office building (11,000 m² delivered in Q1 2010). The office cluster by GTC, Avatar by Echo Investment as well as Kraków Business Park in Zabierzów to the north-west of Kraków account for approx. 35% of modern office supply in Kraków.

Further 12% of stock is concentrated in the north-eastern part of the city, along Lublańska and Jana Pawła II streets. The office supply in this sub-district of Kraków will shortly grow by 12,000 m² along with the completion of the 1st phase of Quattro Business Park, the main tenant of which being CapGemini on 10,000 m². The second phase of this office park is planned for 2011.

The southern parts of the city including the area of Kamieńskiego, Puskarska, Na Dołach and Dekerta streets are enjoying increasing interest from office space developers in recent years. The Spanish developer Aldesa completed in this area its Diamante Plaza office block (10,000 m²) at the end of 2009. Also the Bonarka 4 Business office cluster is underway in the southern part of Kraków (two office blocks for a total of 16,000 m²). In addition, the construction of Enterprise Park on Na Dołach street commenced in 2008, however, was held soon after due to the global financial crisis and a clear economic slowdown in Poland. The construction of this project has not

been re-commenced ever since and this is not the only example of a suspended project in Kraków.

Slowdown

Despite a rapid increase in the modern office stock over 2006-2008, most of office buildings completed at that time were pre-leased at construction stage or even prior to the commencement of construction works. Kraków was an extremely popular shoring destination for occupiers representing the business process outsourcing/ shared services sector (BPO/ SSC) and most of demand for modern office stock was derived from this occupier group. This resulted in a very low vacancy rate of 0.5% in 2007 and 2.6% in 2008, with effectively no availability of office space to lease. This, combined with relatively high prime headline office rents (up to €18/ m²/ month), incentivised both local and international office space developers to undertake new speculative projects.

„We believe that Krakow is an excellent location for nearshore SSC/BPO service delivery. This is due to a combination of factors such as:

- *availability of employees with excellent education background, in particular language skills;*
- *availability of employees with the desire and will to succeed;*
- *excellent customer focus of our staff;*
- *good city infrastructure and competitive employment costs.”*

John Lyons

**Delivery Execution Leader BPD F&A
IBM BTO Business Consulting Services**

Since end of 2008, the market conditions clearly deteriorated which was mirrored in weakening office demand, decreasing headline and effective rents, and increasing vacancy rate to the Q1 2010 level of 8.9%.

2009 saw the market stagnating, effectively a lack of new enquiries for office space in Kraków and developers revising pipeline projects. In addition, a number of sub-lease offers emerged as a result of decreasing employment and smaller office space requirements as part of a wider goal to drive cost efficiency. These adversely affected the vacancy rate in Kraków and the generic office market conditions as sub-lease offers were in a clear competition to the “first-hand” space offered by developers. We estimate that approx. 8,000 m² is currently offered for sub-lease in Kraków.

Recovery

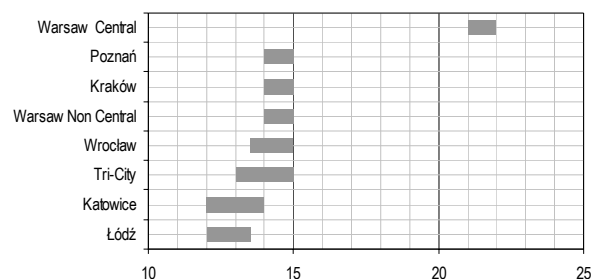
End of 2009/ beginning of 2010 saw a slight market recovery. The vacancy rate stabilised and was around 9% over the last 6 months. This implies a wider availability of office space, which is in contrast to the situation observed in 2006-2008 when most of lease agreements were pre-lets with a necessary waiting period before the building is completed. Potential occupiers

have now a number of leasing opportunities including immediate leasing options which effectively allow an easy market entry and expansion.

The vacancy rate is likely to grow slightly towards the end of the year, despite the relatively significant level of pre-lets in the office buildings under construction. We estimate that currently around 56% of office space under construction is secured with pre-lease agreements).

The market stabilisation was also demonstrated in headline rents which levelled off at €14-15/ m²/ month after peaking off at €16-18/ m²/ month in 2007 and 2008. The current rental level in Kraków is comparable to that in Wrocław and non-central locations in Warsaw.

*Prime Headline Rents in Major Polish Cities (€/m²/ month) /
Najwyższe czynsze transakcyjne w głównych miastach Polski
(€/m²/miesiąc)*



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q1 2010

Prime office headline rents in Kraków are unlikely to decline further. The Kraków market is currently tenant-favourable with occupiers being incentivised through rent-free periods of between 3 and 5 months for 5-year leases and/or additional fit-out contribution depending upon the original standard of space provided by the developer. Open space with cabling is a norm in Kraków, albeit some developers do not include cabling in a normally fitted out space.

Tenant inducement such as rent-free period and fit-out contribution impact upon the effective rents which are typically 15% lower than headline rents.

The recovery is also pronounced in the take-up volume. Q1 2010 saw lease agreements (excluding renegotiations) signed for a total of 19,000 m², which is comparable to the take-up level from the entire 2009 when occupiers were holding relocation and expansion decisions. It is clear now that the corporate sector is on the growth path once again and occupiers have more confidence and new office space requirements.

New lease agreements in Q1 2010 included: CapGemini (10,000 m² in Quattro Business Park), Hewitt (2,700 m² in Diamante Plaza) and Amway (2,300 m² in Kraków Business Park 800 in Zabierzów). In addition, IBM (5,300 m² in Galileo) and Delphi (4,700 m² in Kraków Business Park 100 & 200) renegotiated the current/ passing leases.

„Our operations in Krakow include end-to-end Finance and Accounting operations as well as maintenance of business critical databases for EMEA. Krakow with its young, well-educated and fast-learning young generation was - and still is – the best place for having such an insource operation as ours. The niche qualifications we are looking for cover inter alia the US GAAP experience, fluency in Oracle and ability to find the non-standard solutions for our business needs. And all of that can be found here.

So Krakow is not only a good place for us today – this is also a great place for us tomorrow.”

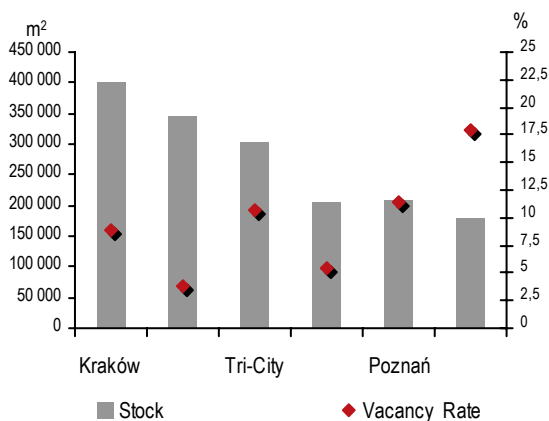
Jacek Paczek
Director

HITACHI DATA SYSTEMS (POLSKA)
Departament in Kraków

In respect of new office supply, Kraków is characterised by relatively large amount of office stock at construction stages comparing to other major office markets in Poland. However, only 55,000 m² out of the total under construction stock of 109,000 m² are under ongoing construction with completions planned predominantly for 2010.

The projects which were held at various stages can be easily re-launched with delivery after 6–18 months from the re-commencement of construction works, depending upon their advancement. The temporarily “suspended” pipeline projects allow to avoid a supply gap which would otherwise happen in H2 2011.

Total Modern Office Stock and Vacancy Rate in Major Polish Cities / Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej oraz wskaźnik pustostanów w głównych miastach Polski



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q1 2010

The Polish commercial real estate market still faces the problem of restricted banking finance, which is mirrored in the limited number of new construction start-ups.

Banks continuously require a significant pre-lease thresholds (50-60%) in order to grant development financing, which is particularly challenging given some availability of office space in the existing/ under construction office buildings.

Cautious optimism

Following a marked slowdown, optimism is returning to Kraków. Prime office rents have stabilised and office take-up recovered.



Bonarka 4 Business in Kraków, TriGranit

Kraków is a renowned BPO and SSC location worldwide through a combination of such factors as excellent scores in international rankings, talented labour pool and the support from institutions supporting the sector in Poland and in Kraków. This is why Kraków looks set to shortly secure new BPO/ SSC investors, most likely with the Indian or American origins.

This belief is also shared by office developers who plan further 400,000 m² of modern office space in Kraków. Therefore, the city is likely to strengthen its position as a leading regional office market, albeit the development will be much more cautious rather than spontaneous as it was prior to the crisis of 2008-2009.

„GTC has been present on the Kraków market since 2005. We have delivered 5 office buildings over the last 5 years with a total area of around 50,000 m². Our tenants are mainly companies representing the financial, advisory and new technologies sectors.

With the BPO/ SSC sector we have been cooperating for 10 years now and therefore we know both the technical and location requirements from this occupier group and try to accommodate these. Our new projects are being developed having regard to the BPO/ SSC companies' requirements. We plan to deliver 5,500 m² of modern office space to the Kraków market and approximately 80,000 m² to the Polish market by 2011.”

Mariusz Kozłowski
Member of the Board
GTC

Rynek Powierzchni Handlowej

W oczekiwaniu na nowe formaty

W aglomeracji krakowskiej¹ znajduje się 524 000 m² powierzchni najmu w nowoczesnych obiektach handlu wielkopowierzchniowego, z czego 81% (425 000 m²) przypada na centra handlowe.

Pod względem nasycenia powierzchnią centrów handlowych (423 m² / 1 000 mieszkańców) Kraków plasuje się pod koniec stawki wśród ośmiu największych aglomeracji, jedynie przed Szczecinem i aglomeracją Katowic. Warto zauważyć, że prawie połowa dostępnej powierzchni znajduje się w starszych obiektach z hipermarketem jako głównym najemcą np. M1, Zakopianka, Czyżyny czy Tesco. Nadal są one jednak popularne wśród najemców, zwłaszcza tych oferujących towary ze średniej i niskiej półki cenowej. Cenią je również klienci poszukujący towarów w przystępnych cenach, które to zachowanie było zauważalne w czasie ustępującego kryzysu.

Duże przegrupowanie sił na rynku przyniosło otwarcie jesienią 2009 r. Bonarka City Center. Dotychczasowi liderzy rynku (Galeria Krakowska i Galeria Kazimierz) ulokowani są w centralnej części miasta. Zwłaszcza usytuowanie Galerii Krakowskiej – na obrzeżu historycznej Starówki, obok głównego dworca PKP – daje temu obiektowi uprzywilejowaną pozycję. Bonarka, ze swoją szeroką ofertą handlowo – rozrywkową (91 000 m² pow. najmu, 250 sklepów w tym Auchan, Leroy Merlin, MegaAvans, Peek&Cloppenburg, Zara, C&A, H&M, Reserved, kino Cinema City), powoli zyskuje dominującą pozycję w południowych rejonach miasta. Również planowany obok kompleksu biurowy Bonarka 4 Business wzmocni tę tendencję. Warto podkreślić, że Auchan w Bonarce jest pierwszym hipermarketem tej sieci w Krakowie. Otwarcie Bonarki pozwoliło również wejść na rynek innym najemcom dotychczas tu nieobecnych wskutek niedostatku powierzchni handlowej o odpowiedniej jakości, tj. S.Oliver, Ice Iceberg, Liu Jo, Patrizia Pepe, Pinko, Nine West czy sklep firmowy Clarks.

Dostarczenie na rynek blisko 100,000 m² nowej powierzchni handlowej połączone ze spowolnieniem gospodarczym w 2009 r. spowodowało prawie podwojenie wskaźnika

niewynajętych powierzchni z ok. 1,5% obserwowanego na początku 2008 r. do 2,5% obecnie.

W aglomeracji krakowskiej nadal nie powstały takie formaty jak centrum wyprzedażowe czy park handlowy. Pierwszym kompleksem łączącym obydwie te funkcje będzie projekt firmy Neinver wyspecjalizowanej w tego typu inwestycjach handlowych. W Modniczce, gminie graniczącej z Krakowem na północnym-zachodzie, już wkrótce rozpocznie się realizacja Factory (22 000 m²) wraz z przyległym parkiem handlowym Futura (17 000 m²).

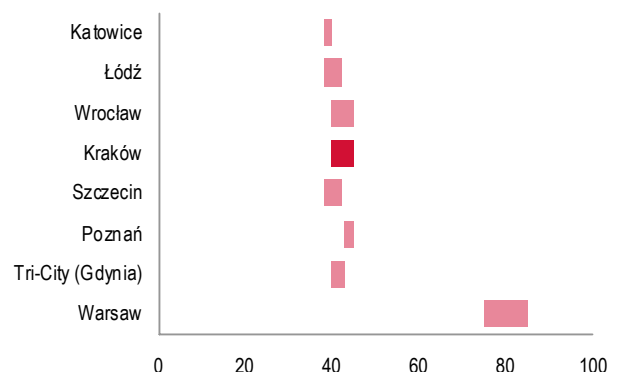
Dobrze reprezentowany jest sektor wyposażenia domu i ogrodu, w mieście działają wszystkie wiodące sieci sklepów branży „dom i ogród” (Castorama, Praktiker, Leroy Merlin, Obi) oraz największe sklepy meblowe (IKEA, Black Red White, centrum meblowe Witek). Co więcej, w perspektywie roku IKEA znacznie rozszerzy ofertę dzięki rozbudowie swojego sklepu do 28 000 m² pod koniec 2010 r.

Obecnie czynsze za najlepsze lokale w wiodących centrach handlowych dochodzą do poziomu 40–45 €/ m²/ miesiąc, co jest stawką o 5-10% niższą w stosunku do wyników sprzed spowolnienia rynkowego. Nie spodziewamy się ich wzrostu w najbliższych dwóch latach ze względu na stosunkowo dużą dostępność powierzchni na rynku.

Silny handel w Centrum

W Krakowie, stanowiącym znaną w świecie atrakcję turystyczną, prężnie rozwinał się handel śródmiejski. Ulokował się on na Rynku i w okolicznych ulicach (Grodzkiej, Floriańskiej, Szewskiej). Oprócz szerokiej i docenianej przez turystów oferty restauracyjnej (tu m.in. swój lokal otworzył Hard Rock Cafe), w okolicy swoje sklepy posiada wiele znanych marek zarówno popularnych np. Reserved, Rossmann, Orsay, Promod, Vero Moda, Jackpot, Cottonfield, Ravel, Douglas, Sephora, jak i z ofertą z wyższej półki cenowej jak np. MaxMara, Paul&Shark, Escada Sport, Pollini, Plus IT, Miss Sixty, BGN. Znany adres na luksusowe zakupy to Rynek 13. Wysoki popyt najemców i brak dostępnej powierzchni wywindowały czynsze do poziomu 85-95 €/ m² /miesiąc, wyższego nawet niż w stolicy.

Czynsze za najlepsze lokale w wiodących centrach handlowych w głównych aglomeracjach (€/ m²/ m-c) / Prime Shopping Centre Rents in Major Agglomerations (€/ m²/ month)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, May 2010

¹ Aglomerację Krakowa zamieszkuje 1 004 750 osób; obejmuje ona sąsiadujące miasta i gminy: Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzycza, Michałowice, Zielonki, Wielka Wieś, Zabierzów, Liszki, Skawina, Świątniki Górne, Koniusza, Mogilany, Wieliczka, Niepołomice, Biskupice.

Retail Market

In anticipation for new retail formats

Modern retail stock in the Kraków agglomeration² is 524,000 m², of which 81% is contributed by shopping centres (425,000 m²).

In respect of shopping centre density, Kraków with 423 m² per 1,000 inhabitants is still one of the undersupplied markets compared to the other major Polish agglomerations, ahead only of Szczecin and Katowice areas. It should be noted that nearly half of the retail supply in Kraków falls on older hypermarket-driven shopping centres such as M1, Zakopiana, Czyżyny and Tesco. These older centres are still extremely popular amongst the local population and retailers, especially those with the mid to down-market positioning, which was particularly pronounced over the economic crisis from 2009.

The opening of the Bonarka shopping and leisure centre in Autumn 2009 brought about some changes to the local shopping patterns and retail hierarchy. The two dominant centres in downtown Kraków i.e. Galeria Kazimierz and Galeria Krakowska have to face additional competition from Bonarka which on 91,000 m² GLA houses 250 stores with such anchors as Auchan, Leroy Merlin, MegaAvans, Peek&Cloppenburg, Zara, C&A, H&M, Reserved, Cinema City. Interestingly, Auchan is the first store of this operator in Kraków. In addition, Bonarka also provided an opportunity to open first stores in Krakow to those retailers who did not find a suitable retail accommodation in the city before e.g. S.Oliver, Ice Iceberg, Liu Jo, Patrizia Pepe, Pinko, Nine West and Clarks.

The delivery of nearly 100,000 m² of retail space, combined with the economic slowdown in 2009, adversely affected the vacancy rate in Kraków which grew from 1.5% at the beginning of 2008 to the current 2.5%.

The Kraków agglomeration is still undersupplied in terms of such retail formats as outlet centres and modern retail warehouse parks, however, this situation looks set to change shortly. The construction of the long awaited development by Neinver combining the Factory Outlet Centre (22,000 m²) and Futura Retail Park (17,000 m²) will soon commence in Modlniczka, on the north-western edge of Kraków.

The DIY and home furnishing sector is well represented in Kraków with all major DIY chains (Castorama, Praktiker, Leroy Merlin and Obi) and the largest furniture centres (IKEA, Black Red White, Witek) having their stores in the city. In addition, Ikea is currently being extended to 28,000 m².

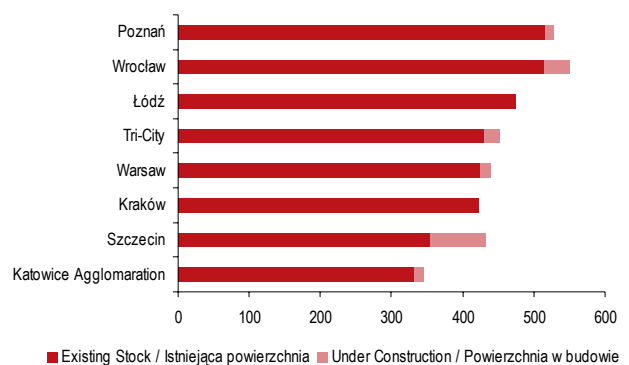
At the moment, prime shopping centre rents are €40-45 /m²/ month, 5-10% below the levels registered prior to the economic slowdown of H2 2008 – 2009. Generally, rents are unlikely to increase over the next two years due to the current retail market sentiment, the opening of Bonarka which delivered nearly 100,000 m² to the local market and a 3% vacancy rate. However, prime rents will not decrease, and there is some up-side potential in respect of best trading assets with low vacancies.

Strong high street retailing

Kraków, which is a strong tourist destination, has also arguably the best high street area in Poland. Rynek Square and the side streets such as Grodzka, Floriańska and Szewska are home to a number of stores and gastronomy units. In addition to numerous restaurants, bars and pubs (including the recently opened Hard Rock Café), this where popular brands are located such as Reserved, Rossmann, Orsay, Promod, Vero Moda, Jackpot, Cottonfield, Ravel, Douglas, Sephora, and also widely recognised high-end brands such as MaxMara, Paul&Shark, Escada Sport, Pollini, Plus IT, Miss Sixty, BGN. Rynek 13 is also a recognised destination for luxury shopping in Kraków.

Strong retail appetite coupled with very limited supply of prime high streets units drove prime retail rents in this area to €85-95 /m²/ month for some prominently located units, a level above that in Warsaw high street area.

Shopping Centre Density Ratio in Major Agglomerations (m² / 1,000 Residents) / Nasycenie powierzchni centrów handlowych w głównych aglomeracjach (m² / 1 000 mieszkańców)



² Kraków agglomeration is populated by 1,004,750 people and embraces the following adjacent towns and boroughs: Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzyca, Michałowice, Zielonki, Wielka Wieś, Zabierzów, Liszki, Skawina, Świątyniki Górne, Koniusza, Mogilany, Wieliczka, Niepołomice and Biskupice.

Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, May 2010

Rynek Powierzchni Magazynowej

Silny popyt konsumpcyjny, dogodna lokalizacja

Kraków to nie tylko uznana lokalizacja pod kątem centrów usług BPO/SSC, ale również atrakcyjne miejsce dla firm produkcyjnych i logistycznych poszukujących powierzchni magazynowej do składowania i dystrybucji towarów, bądź prowadzenia lekkiej produkcji.

Silny popyt konsumpcyjny (około 756 000 mieszkańców) połączony ze strategicznym położeniem na mapie Polski i Europy, planowana do ukończenia w 2012 r. autostrada A4 (która wraz z trasami A18 i A8 tworzy fragment transeuropejskiego korytarza transportowego) są niewątpliwymi atutami lokalizacji. Dodatkowo, dzięki planowanej trasie S7, Kraków uzyska szybkie połączenie drogowe z Warszawą, Gdańskiem oraz Czechami.

Infrastruktura magazynowa do obsługi firm logistycznych, handlowych i produkcyjnych jest jednak bardzo słaba. Kraków z całkowitymi zasobami nowoczesnej powierzchni magazynowej na poziomie 85 000 m² pozostaje najmniej rozwiniętym z uznanych rynków w Polsce.

Najbardziej aktywnymi deweloperami na rynku krakowskim są Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK), które zrealizowało dwie inwestycje na wynajem (Logistic Center Kraków I i II), Panattoni, który docenił Kraków jako destynację magazynową i zrealizował w 2008 r. Panattoni Park Kraków (17 000 m²) w Skawinie, aktualnie obiekt jest całkowicie wynajęty.

W 2009 r. w dzielnicy Rybitwy został oddany do użytku MK Logistic Park. Budynek o powierzchni 27 000 m² był jedynym magazynem ukończonym w rejonie Krakowa w ubiegłym roku.

Nadal rynek lokalny

Rejon Krakowa charakteryzuje się aktualnie jednym z najniższych wskaźników pustostanów w Polsce, który kształtował się w stolicy Małopolski na poziomie 8% w I kw. 2010 r. Mała dostępność powierzchni magazynowej oraz relatywnie wysokie ceny działek mają wpływ na to, że Kraków był po warszawskiej strefie I najdroższą lokalizacją magazynową w Polsce. W maju 2010 roku czynsze transakcyjne w Krakowie wynosiły 4,00-4,80 €/ m²/ miesiąc. Szacujemy, iż z uwagi na brak nowej powierzchni magazynowej dostarczanej na rynek w tym roku, stawki czynszu będą utrzymywać się na stabilnym poziomie lub mogą nieznacznie wzrosnąć w perspektywie najbliższych 6-9 miesięcy.

W granicach obszaru metropolitalnego Krakowa na uwagę zasługuje przemysłowo-usługowa część miasta - Rybitwy. Zlokalizowane są tu inwestycje magazynowe Logistic Center Kraków I i Logistic Center Kraków II, będące pierwszymi nowoczesnymi obiektami na wynajem w rejonie. W rejonie tym powstanie również obiekt MARR Business Park (14 600 m²), którego generalny wykonawca został już wyłoniony, a budowa obiektu powinna się rozpocząć niebawem. Hale wchodzące w skład MARR BP planowane są do realizacji na początku 2011 r.

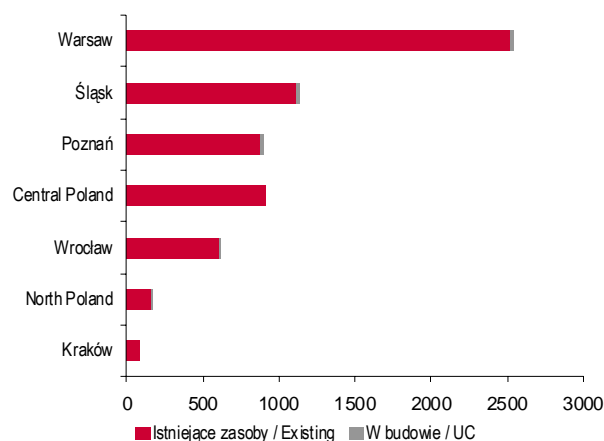
Ze względu na rozbudowującą się infrastrukturę drogową lokalizacjami o dużym potencjale magazynowo-logistycznym stają się tereny wokół Krakowa. Rejony te oferują niższe ceny gruntów od tych, obowiązujących na terenie samego miasta.

Szczególnie ciekawą lokalizacją może być Modlniczka zlokalizowana na północny-zachód od Krakowa. W rejonie tym docelowo na rynek trafić może około 150 000 m² powierzchni magazynowej w ramach inwestycji Cracow Airport Logistics Centre planowanej przez firmę Goodman. Realizacja pierwszej hali o powierzchni około 13 000 m² ma rozpocząć się w tym roku.

Ponadto w najbliższych latach możemy się spodziewać prężnego rozwoju rejonów na południe od Krakowa, w tym wspomnianych terenów inwestycyjnych w okolicach miejscowości Skawina oraz podstrefie Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - Niepołomicach.

Ze względu na bliskość silnie rozwiniętej konurbacji śląskiej o zasobach magazynowych przekraczających 1,15 mln m² Kraków pozostanie w najbliższym czasie rynkiem, którego zadaniem będzie w głównej mierze zaspokojenie lokalnego popytu generowanego przez miasto.

Podaż Powierzchni Magazynowej w Polsce (tys. m²) / Poland Warehouse Stock ('000 m²)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q1 2010

Świadczy o tym statystyka dotycząca zawartych umów najmu: w 2009 r. wynajęto w Krakowie około 19 000 m² powierzchni magazynowej w porównaniu do 179 000 m² na Śląsku.

Przewidujemy, że ze względu na małą dostępność powierzchni w Krakowie najemcy będą podpisali umowy przednajmu, aby zabezpieczyć sobie powierzchnię na etapie budowy obiektu lub przed jej rozpoczęciem.

Warehouse Market

Strong consumer demand, good warehouse location

In addition to being a prime destination for the business services sector including BPO/ SSC type of centres, Kraków is also an attractive location for manufactures and logistic operators wishing to store and distribute goods or run light production facilities.

A strong consumer market (approx. 756,000 residents), combined with a strategic location in Poland and Europe in the pan-European transportation corridor (the A4 highway planned by 2012 together with A8 and A18 roads) are the key Kraków's advantages for the industrial sector. In addition, the completion of the planned S7 express road will allow a quick road connection between Kraków and Warsaw & Gdańsk to the north as well as the Czech Republic to the south.

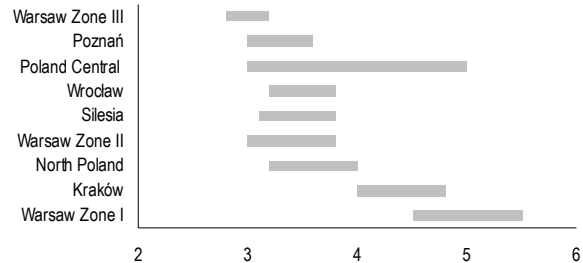
The warehouse space supply to support the growth of the retail, logistic and production occupiers in the region is still limited. With the warehouse space stock of 85,000 m², Kraków remains the least developed warehouse market compared to the other major warehouse markets in Poland.

Warehouse space developers active on the Kraków market include: Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK) which the track record of two speculative projects i.e. Logistic Center Kraków I & II, and Panattoni with Panattoni Park Kraków in Skawina (17,000 m², 100% leased). In addition, an MK Logistic Park was completed in 2009 by MK Logistic in the Kraków's Rybitwy area and this was the only warehouse project delivered to the Kraków market last year.

...but the warehouse market still local in character

The Kraków wider region has been featuring for a while one of the lowest warehouse vacancy rates in Poland at 8% in Q1 2010. This, coupled with relatively high land values, implies that the region has one of the highest warehouse rents in Poland, second only to Warsaw's Zone 1. Prime headline rents in Kraków are currently between €4.00 and €4.8/ m²/ month and are likely to remain unchanged over the next 6-9 months, perhaps with a minor up-side potential depending upon the demand as the new supply will be flat this year.

Prime Headline Industrial Rents in Poland (€/ m²/ month) / Najwyższe czynsze transakcyjne w Polsce (€/ m²/ miesiąc)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, May 2010

A number of warehouse favourable locations can be identified in the Kraków metropolitan area. Within the city boundaries, the industrial district of Rybitwy emerged as a warehouse space destination. This area is where the two Logistic Center Kraków I & II projects are located. In addition, a MARR Business Park (14,600 m²) will be delivered to the market in early 2011 as the general contractor has been already selected and the construction should commence shortly.

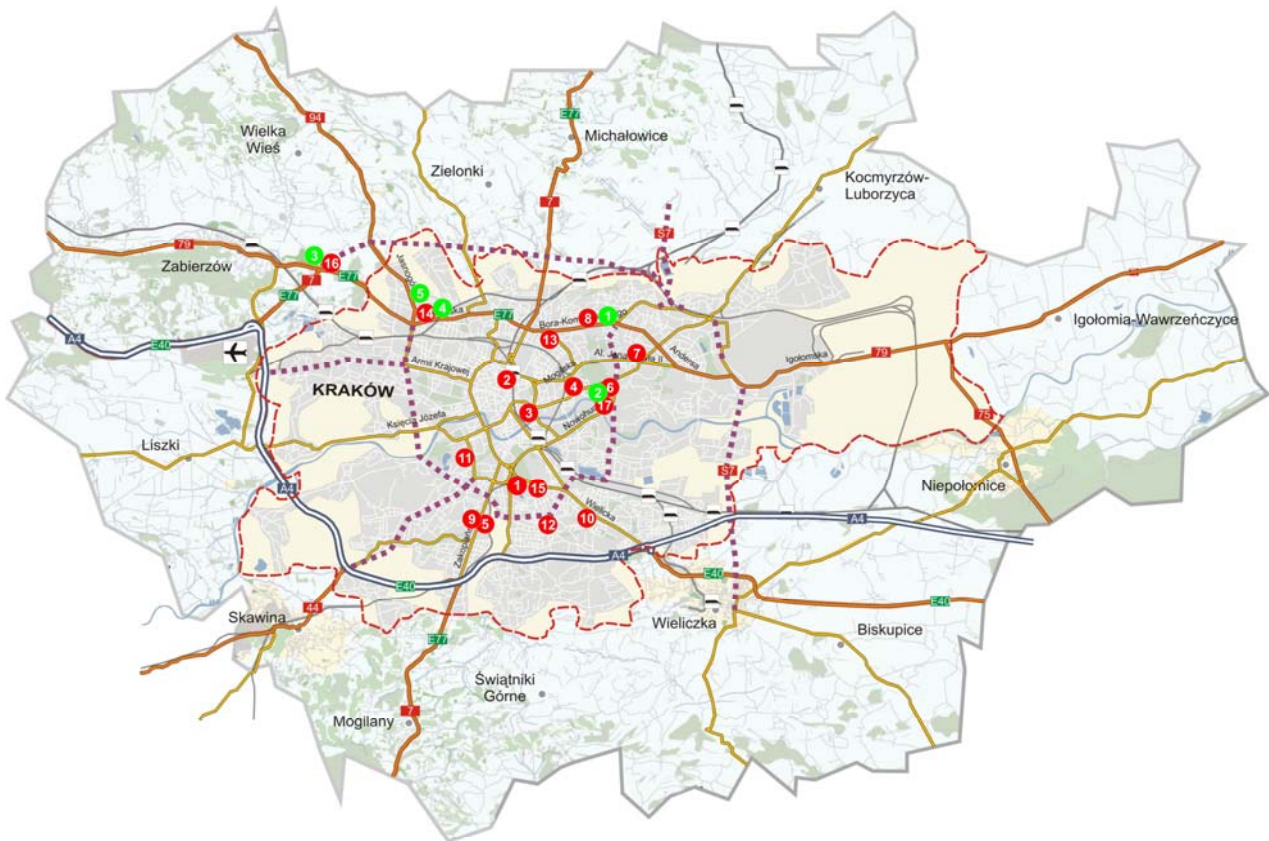
The regions surrounding the city have also some warehouse and logistic development potential. This is due to a fast developing road infrastructure around Kraków and lower land prices compared to inner Kraków.

One of the prospective locations is Modlniczka to the north-west of Kraków where a total of 150,000 m² can be delivered to the market in the future in the Cracow Airport Logistic Centre planned by Goodman. The building permit has been recently issued and the construction of the first phase of approx. 13,000 m² should start this year. Moreover, the regions to the south of Kraków are likely to emerge as warehouse locations in the future. This will be particularly pronounced for the aforementioned Skawina as well as Niepołomice in the Kraków Special Economic Zone.

However, the close proximity of the Silesian conurbation with the total warehouse stock exceeding 1.15 million m² is a clear barrier for industrial development in Kraków and its region. Therefore, the Kraków's warehouse market is set to remain predominantly local in character, mainly responding to the local demand. This is demonstrated in the levels of take-up with 19,000 m² leased in Kraków in 2009 against 179,000 m² let in Silesia.

We also expect that due to a limited availability of warehouse space in Kraków, pre-lease agreements will be common on the local market in order to secure space prior to or under construction.

Kraków – Map of Retail Provision/ Mapa Nieruchomości Handlowych



● Major Existing Retail Schemes / Główne Istniejące Obiekty Handlowe

1. Bonarka
2. Galeria Krakowska
3. Galeria Kazimierz
4. Kraków Plaza & Decathlon
5. Zakopianka & Castorama & Cinema City
6. M1
7. Czyżyny
8. Krokus & Obi
9. Solvay Park
10. Tesco & Obi
11. Tesco
12. Carrefour
13. Alma & Castorama & Black Red White
14. Ikea & Makro
15. Castorama
16. Leroy Merlin
17. Selgros

● Major Planned Retail Schemes / Główne Planowane Obiekty Handlowe

1. Serenada
2. M1 phase II / faza II
3. Factory Outlet + Futura Park
4. Ikea Extension
5. Auchan Bronowice

Key / Legenda:

- Planned roads / Planowane drogi
- - - City boundary / Granica miasta

Contacts

John Duckworth
Managing Director
Central & Eastern Europe
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000
john.duckworth@eu.jll.com

Anna Bartoszewicz-Wnuk
Associate Director
Head of Research and Consultancy
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0007
anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

Tomasz Puch
National Director
Capital Markets CEE
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0025
tomasz.puch@eu.jll.com

Rafał Oprocha
Associate Director
Head of Office Agency, Kraków
Jones Lang LaSalle
ul. Św. Tomasza 34, 31-027 Kraków

+48 12 294 9430
rafal.oprocha@eu.jll.com

Julita Spsychalska
Associate Director
Head of Tenant Representation
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0109
julita.spsychalska@eu.jll.com

Jagoda Piszczako
Business Unit Manager
Krakow Branch
Grafton Recruitment Polska Sp. z o.o.

+48 12 430 08 09
jagoda.piszczako@grifton.pl

Kraków City Report – June 2010

OnPoint reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

www.joneslanglasalle.com