



Poland: Regional Office Markets Overview

 **King Sturge**

2010

King Sturge is one of the largest international property consultancies in Europe with 42 owned offices in 14 European countries, forming part of a network of over 215 wholly owned, associated and affiliated offices in 47 countries worldwide. Over 3,800 staff throughout these offices cover all property sectors and specialisms including plant and machinery, and residential.

In Europe, King Sturge operates in the major UK commercial centres and principal mainland European cities. In Asia Pacific, the firm has associations in Australia, Indonesia, Malaysia and New Zealand. In the Americas, King Sturge has business partners in North, Central and South America through King Sturge CORFAC International and ChainLinks Retail Advisors.

Through a joint venture with a wealth manager, King Sturge now has a presence in the Middle East. The office will initially be based in Dubai, concentrating on states in the Gulf Cooperation Council: Bahrain, Kuwait, Oman, Qatar, Saudi Arabia and the United Arab Emirates.

King Sturge Poland is represented by two offices. The main office, located in Warsaw, was opened in January 2000 in response to client demand for agency and professional advice in rapidly developing Polish real estate market. Katowice office is a second location of King Sturge operating since the beginning of 2008 and concentrating more on Silesia real estate market. With our expertise we provide wide range of services in following areas: Industrial, Office, Residential and Retail Agency, Property and Asset Management, Project Management, Investment, Valuation and Consultancy, and Site Finding and Development.

King Sturge należy do największych niezależnych firm doradczych działających na rynku nieruchomości w Europie (posiada 42 biura w 14 krajach europejskich). King Sturge zatrudnia przeszło 3800 pracowników w 215 własnych i stowarzyszonych biurach w 47 krajach na całym świecie.

Sieć obejmuje główne ośrodki handlowe w Wielkiej Brytanii oraz najważniejsze miasta Europy. Spółka posiada również firmy stowarzyszone w Australii, Indonezji, Malezji i Nowej Zelandii oraz partnerów handlowych w Ameryce Północnej, Środkowej i Południowej, którzy działają poprzez King Sturge CORFAC International oraz ChainLinks Retail Advisors.

King Sturge jest obecna również na Środkowym Wschodzie, gdzie posiada biuro w Dubaju, koncentrując swoją działalność na obszarze państw wchodzących w skład Rady Współpracy Zatoki: Arabii Saudyjskiej, Bahrajnu, Kuwejtu, Kataru, Omanu oraz Zjednoczonych Emiratów Arabskich.

Warszawskie biuro King Sturge zostało otwarte w styczniu 2000 roku w odpowiedzi na dynamiczny wzrost popytu na profesjonalne usługi doradcze na polskim rynku nieruchomości. W kwietniu 2008 roku zostało otwarte kolejne biuro w Katowicach. King Sturge w Polsce świadczy usługi agencyjne na rynku powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych, usługi doradcze w zakresie inwestycji, wyceny nieruchomości, zajmuje się zarządzaniem, badaniami rynku i doradztwem budowlanym.



OFFICE MARKET OVERVIEW

Economic activity throughout the first three quarters of 2009 remained strong especially in comparison with other European economies. GDP growth was positive reaching 1.7% in Q3 and is forecasted to stabilize during the end of the year. Following better results till September 2009 than expected it is likely that Poland will be the only European economy with positive growth at ca 1% this year.

Poland - Economic Overview Polska - Przegląd Gospodarczy	
Population <i>December 2008</i> Ludność <i>grudzień 2008</i>	38,153,000
Population in working age <i>June 2009</i> Ludność w wieku produkcyjnym <i>czerwiec 2009</i>	64.5%
Average salary in national economy <i>PLN, H1 2009</i> Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej <i>PLN, 1 poł. 2009</i>	3,081
Unemployment rate <i>November 2009</i> Stopa bezrobocia <i>listopad 2009</i>	11.4%
International airports Międzynarodowe lotniska	12
Number of higher education institutions <i>2008</i> Liczba szkół wyższych <i>2008</i>	445
Number of students <i>2008</i> Liczba studentów <i>2008</i>	1,911,520
GDP growth <i>Q3 2009</i> Wzrost PKB <i>3 kw. 2009</i>	1.7%
GDP at total current prices <i>PLN million, H1 2009</i> PKB w cenach bieżących <i>milion zł, 1 poł. 2009</i>	331,494
Average real GDP growth <i>2009 - 2012, forecast</i> Przeciętny wzrost PKB <i>2009 - 2012, prognoza</i>	3.10%
Imports / Exports <i>Q3 2009, € million</i> Import / Eksport <i>3 kw. 2009, mln €</i>	76,380 / 69,997
Source: Central Statistical Office, Business Monitor International Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Business Monitor International	

This positive growth was largely driven by exports, rising private consumption fuelled with relatively resilient labour market, indexation of pensions and still positive credit growth to households.

Together with economic growth in the last few years office markets across Poland has experienced rapid expansion with a peak in new supply in 2008. In 2009 total regional stock grew by 230,900 m² to 1.6 million m². The majority of that space was completed in Kraków and Łódź (37% and 17% respectively). The largest office markets outside Warsaw are Kraków and Wrocław with 25% and 21% share of total regional stock respectively.

PRZEGLĄD RYNKU BIUROWEGO

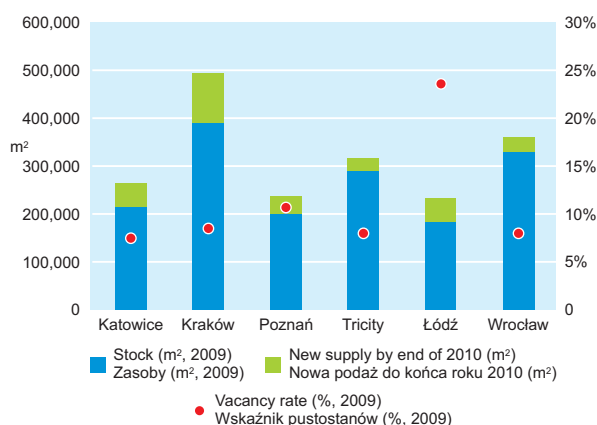
Aktywność ekonomiczna w pierwszych trzech kwartałach 2009 pozostała wysoka, szczególnie w porównaniu do innych gospodarek europejskich. Wzrost PKB był pozytywny i osiągnął 1,7% w trzecim kwartale i według prognoz ustabilizuje się do końca 2009. Dzięki lepszym niż oczekiwano wynikom we wrześniu 2009 jest prawdopodobne, że Polska będzie jedynym krajem w Europie z pozytywnym wzrostem na poziomie ok. 1%.

Ten wzrost spowodowany jest głównie eksportem, rosnącą konsumpcją prywatną napędzaną przez stosunkowo odporny na kryzys rynek pracy, indeksacją wynagrodzeń i nadal pozytywnym wzrostem kredytów dla gospodarstw domowych.

Wraz ze wzrostem ekonomicznym w ostatnich kilku latach rynki biurowe w całej Polsce doświadczyły dynamicznego rozwoju z największą wartością nowej podaży w 2008. W 2009 całkowite zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych zwiększyły się o 230 900 m² i osiągnęły poziom 1,6 miliona m². Większość tej powierzchni została ukończona w Krakowie i Łodzi (odpowiednio 37% i 17%). Największymi rynkami poza Warszawą są Kraków i Wrocław z odpowiednio 25% i 21% udziałem w całkowitych zasobach.

Poland: Regional Office Markets Overview

Stock, vacancy rate & new supply
Zasoby, wskaźnik pustostanów i nowa podaż



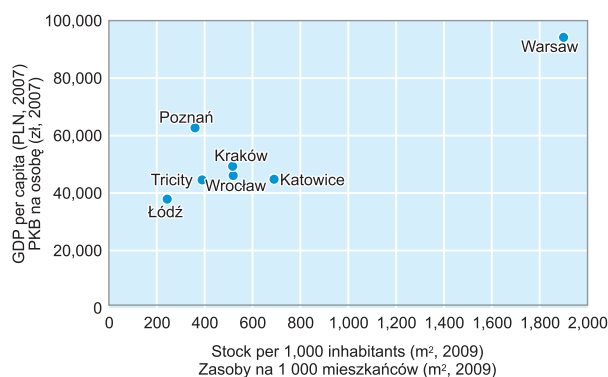
Source: King Sturge 2009
Źródło: King Sturge 2009

The below chart, which illustrates the relationship between modern office stock and GDP/capita in Warsaw and regional cities, suggests Poznań to provide the most opportunity for further development having the highest GDP/capita after Warsaw and second lowest stock per capita. Conversely vacancy at ca 10% is on par with most other regional cities.

According to developers plans over 303,000 m² of stock is to be brought to the market to the end of 2010 across in the six regional cities. That said based on construction activity only 265,000 m² is thought likely to be delivered.

In recent years office demand was mostly created by expanding banks, insurance and business services together with BPO (Business Process Outsourcing) relocations and peaked in 2008. Letting activity both in 2008 and 2009 follows the distribution of office space in regional cities and is the highest in Wrocław and Kraków.

Stock & GDP per capita
Zasoby i PKB na osobę

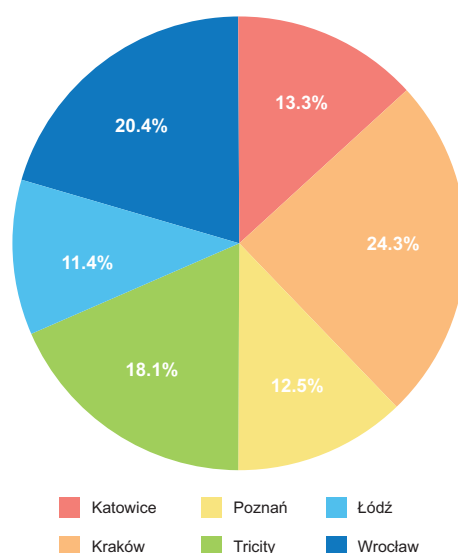


Source: King Sturge, CSO
Źródło: King Sturge, GUS

Poniższy wykres, który pokazuje relację pomiędzy nowoczesną powierzchnią biurową a PKB na osobę w Warszawie i miastach regionalnych, typuje Poznań na miasto z największymi możliwościami dalszego rozwoju. Wartość PKB na osobę jest poza Warszawą najwyższa, ponadto Poznań posiada drugi, co do wielkości, najniższy wskaźnik zasobów powierzchni biurowej na osobę. I odwrotnie pustostany na poziomie ok. 10% idą w parze z większością pozostałych miast.

Wg planów deweloperów ponad 303,000 m² powierzchni może zostać oddane do użytku do końca 2010 w omawianych miastach. Jednakże, biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych prawdopodobne jest ukończenie jedynie 265,000 m².

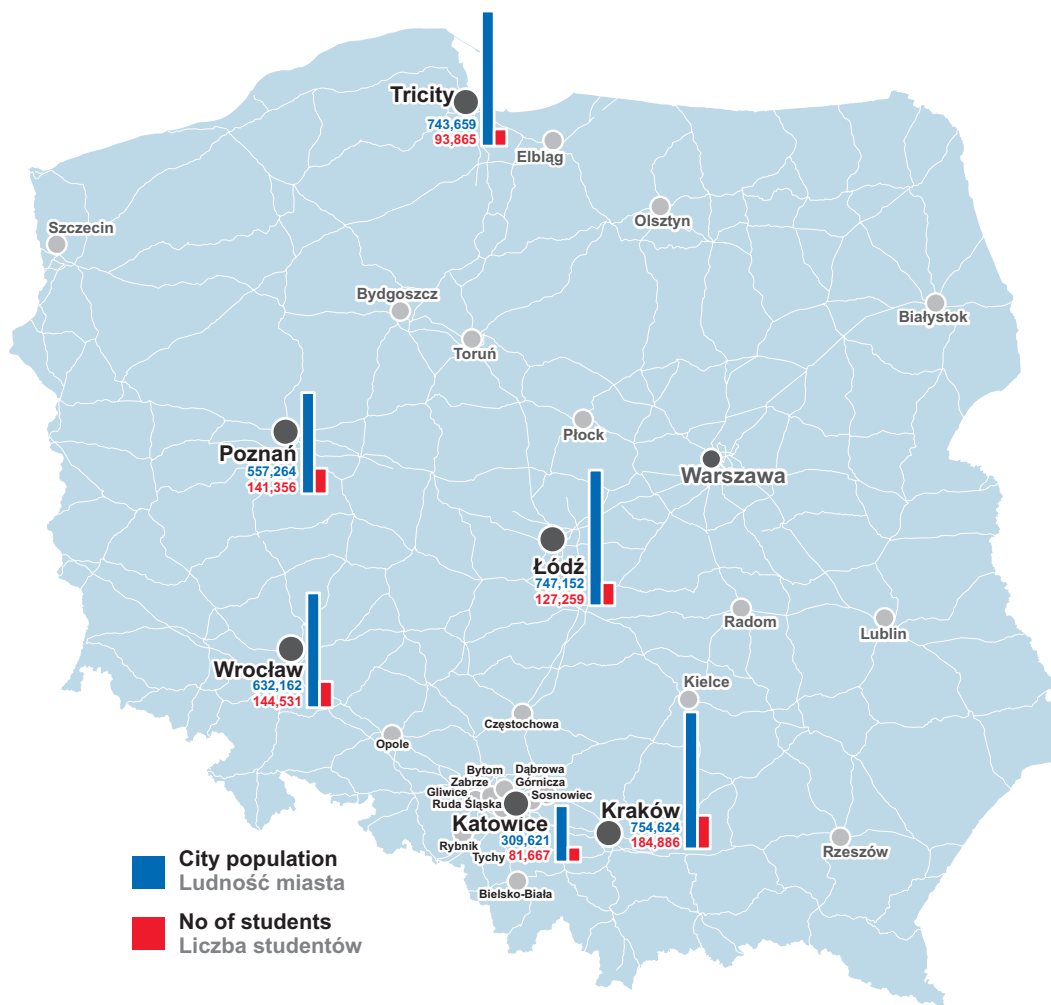
Office stock by city, 2009
Zasoby powierzchni biurowej wg miasta, 2009



Source: King Sturge
Źródło: King Sturge

W ostatnich latach popyt na biura kształtowany był przez rozwijające się banki, firmy ubezpieczeniowe, centra usług oraz centra BPO i swój szczytowy moment osiągnął w 2008. Aktywność rynku najmu w 2008 i 2009 odwzorowuje rozmieszczenie powierzchni biurowej w miastach regionalnych i jest najwyższa we Wrocławiu i Krakowie.

Wskaźniki pustostanów w sześciu miastach spadły w 2008 do poziomu 3,7%. Jednakże zwalnająca gospodarka wraz z dużą ilością nowej powierzchni oddanej do użytkowania i spadkiem popytu, spowodowały znaczny wzrost dostępności powierzchni biurowej do 10,2%. Rosnąca



Vacancy rates in regional cities had fallen at the end of 2008 to a combined figure of 3.7%. The slowing economy together with large new supply and decrease in lettings has resulted in sharp rises in vacancy rate to an average of 10.2%. Rising office availability and the resulting decrease in rental levels may encourage further inward BPO relocations from Western Europe. Such relocations typically have a short lead in time and availability of accommodation is crucial to the process. Also of importance from a BPO perspective is the availability of an educated, skilled workforce at a reasonable cost.

There are 14 Special Economic Zones and over 50 Industrial and Technology Parks in Poland and there is either SEZ or park in each of the seven cities. SEZs provide preferential terms including tax relief and grants for training of future employees. Office buildings operate inside SEZ include: Textorial Park in Łódź, Altus, Chorzowska 50 and Silesia Towers in Katowice or Kraków Business Park and Krakowski Park Technologiczny – Inkubator Technologiczny in Kraków.

dostępność biur spowodowała spadek czynszów co może zachęcić centra BPO do relokacji z Europy Zachodniej. W takich przypadkach dostępność wolnych powierzchni jest decydująca ze względu na szybkie tempo przeprowadzek centrów BPO. Ważnym czynnikiem jest również dostępność wykształconej i wykwalifikowanej siły roboczej za rozsądną cenę.

W Polsce istnieje 14 Specjalnych Stref Ekonomicznych i ponad 50 Parków Przemysłowych i Technologicznych, a w każdym z sześciu miast istnieje albo SSE albo Park Przemysłowy. SSE oferują preferencyjne warunki dla inwestycji łącznie z ulgami podatkowymi oraz dofinansowaniem szkoleń dla przyszłych pracowników. Wśród budynków biurowych prowadzących działalność w ramach SSE możemy wymienić Textorial Park w Łodzi, Altus, Chorzowska 50 i Silesia Towers w Katowicach, Kraków Business Park i Krakowski Park Technologiczny – Inkubator Technologiczny w Krakowie.

KATOWICE

- The main city in the Silesia Conurbation (19 adjacent cities*) with a population of ca 2.2 million people
- The most densely road network in the country, intersection of two motorways – existing A4 and A1 (under construction)
- Opportunity to redevelop large, post-industrial sites
- Powiat Labour Office can subsidize:
 - a) Employment and internships
 - b) Social security contributions
 - c) Trainings
 - d) Equipment
- Almost 30% of students enrolled in economics and administration faculties
- The Katowice Special Economic Zone is now ca 60% occupied
- Automotive, metal, building, machine and electronic sectors make up the majority of investments within SEZ
- Three buildings: Altus, Chorzowska 50 and Silesia Towers in SEZ
- International airport 40 km outside the city centre
- Air connections: 30 cities in 14 countries

Katowice Office Market 2009

Rynek Biurowy w Katowicach 2009

Modern office stock m ²	213,400
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej m ²	
Office space availability m ² (%)	16,100 (7.5%)
Dostępność powierzchni biurowej m ² (%)	
Office stock per 1,000 inhabitants m ²	690
Zasoby biurowe na 1 000 mieszkańców m ²	
New supply m ²	17,800
Nowa podaż m ²	
Net absorption m ²	5,000
Absorpcja netto m ²	
New supply m ² , by the end of 2010	51,500
Nowa podaż m ² , do końca 2010	
Of which / W tym:	
Under construction m ²	46,300
W budowie m ²	
Pre-leased m ²	5,000
Wynajęte m ²	
Rent for A/B+ class office buildings €/m ² /month	14 - 16
Czynsz w budynkach klasy A/B+ €/m ² /miesiąc	

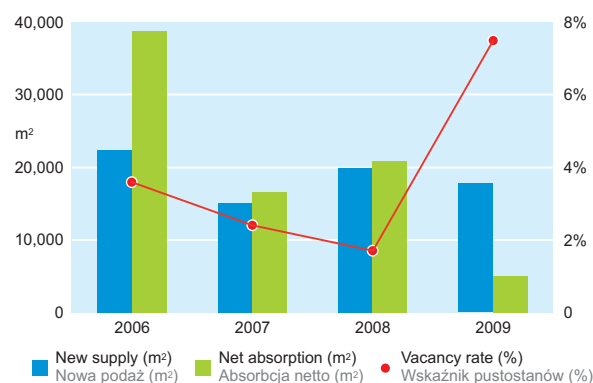
Source: King Sturge
Źródło: King Sturge

* Będzin, Bytom, Chorzów, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Knurów, Mikołów, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tarnowskie Góry, Tychy, Zabrze

KATOWICE

- Największe miasto Aglomeracji Śląskiej (19 sąsiadujących miast*) zamieszkaną przez 2,2 miliona osób
- Najbardziej rozwinięta sieć dróg w kraju, skrzyżowanie dwóch autostrad – istniejącej A4 i budowanej A1
- Potencjał rewitalizacji terenów przemysłowych

New supply, net absorption & vacancy rate
Nowa podaż, absorpcja netto i wskaźnik pustostanów

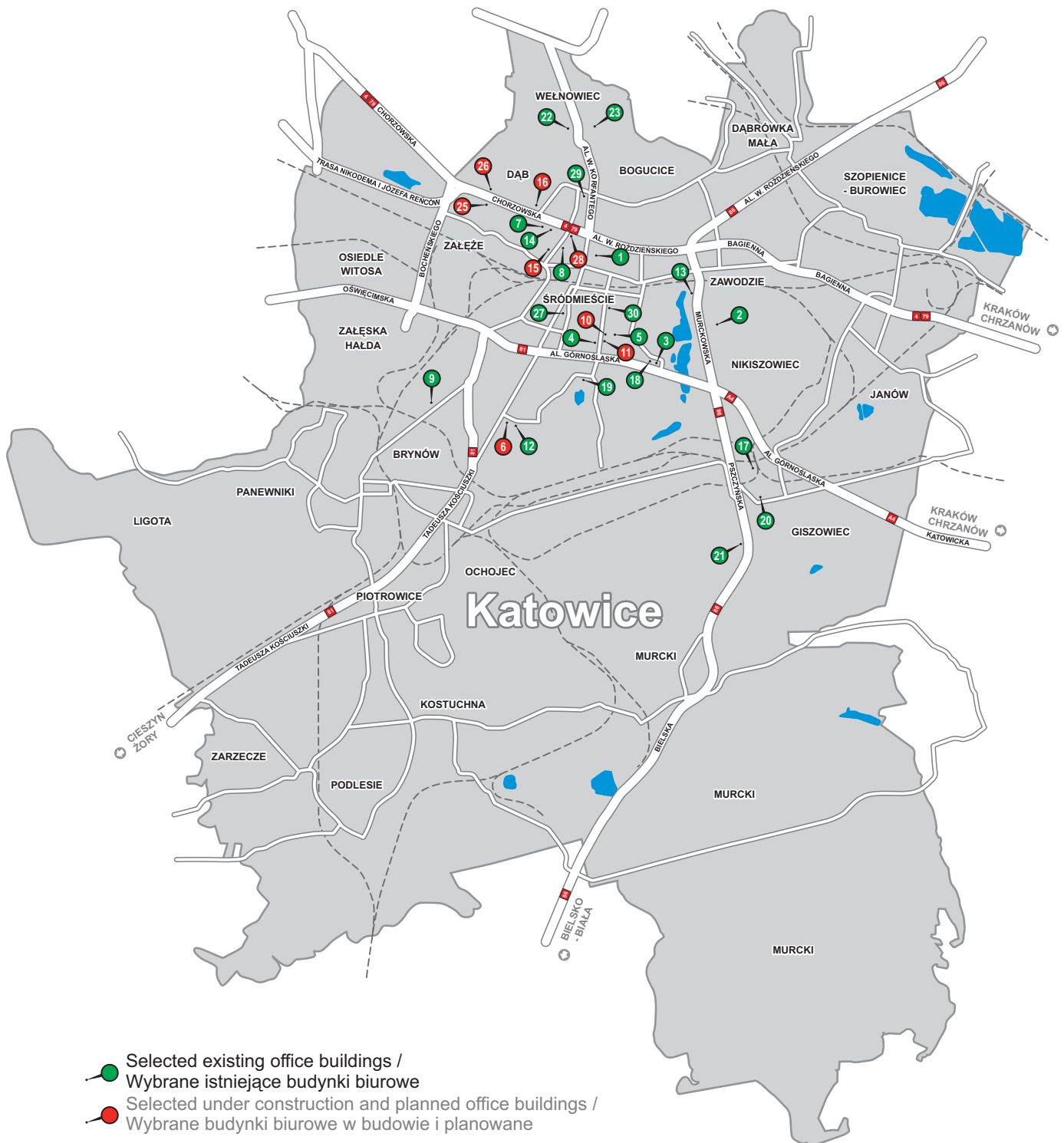


Source: King Sturge 2009
Źródło: King Sturge 2009

- Dotacje Powiatowego Urzędu Pracy dotyczą:
 - a) Zatrudnienia i staży
 - b) Udział w kosztach ubezpieczenia socjalnego
 - c) Szkoleniach
 - d) Wyposażenia miejsca pracy
- Prawie 30% studentów studiuje ekonomię i administrację
- Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna jest teraz zagospodarowana w 60%
- Największy udział w inwestycjach w SSE ma przemysł motoryzacyjny, metalowy, budowlany, maszynowy oraz elektroniczny
- Altus, Chorzowska 50 i Silesia Towers w Specjalnej Strefie Ekonomicznej
- Międzynarodowe lotnisko położone 40 km od centrum miasta
- Połączenia lotnicze: 30 miast w 14 krajach



Katowice Business Point, Katowice



1. Altus
2. Atal
3. Atrium
4. Bastylia
5. BRE Bank
6. Brynów Center I
7. Chorzowska 50
8. Energomontaż Południe
9. Euro-Centrum
10. Francuska Business Center

11. Francuska Business Park
12. Gawronów 22
13. Green Park
14. ING Centrum
15. Jupiter Plaza
16. Katowice Business Point
17. Kolisty 25
18. Millenium Plaza
19. Plus Centrum
20. Pod Lipami 5

21. Pszczyńska 10
22. Reinhold Center
23. Rezydencja Parkowa
24. Roździeńskiego 91
25. Silesia Business Park
26. Silesia Towers
27. Silesian
28. Sokolska 27
29. Sokolska 65
30. Szafranka 2-4

Poland: Regional Office Markets Overview

KRAKÓW

- The second most populated city and one of the biggest education centres in Poland
- Highly educated workforce availability
- Dynamic development of hi-tech sector: Onet.pl, ComArch, Ericpol, GCL Poland, Motorola
- Local assistance for investors can include subsidised employment and internships, trainings and employee equipment
- Almost 23% of students enrolled in economics and administration faculties, 10% in technical studies
- The Kraków SEZ – Kraków Technology Park includes major investors from the IT, BPO and research & development sectors
- Office buildings: Inkubator Technologiczny and Kraków Business Park in SEZ
- International airport in Balice 15 km from the city centre
- Air connections: 35 airports in 15 European countries and USA

Kraków Office Market 2009

Rynek Biurowy w Krakowie 2009

Modern office stock m^2
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej m^2 389,700

Office space availability m^2 (%)
Dostępność powierzchni biurowej m^2 (%) 33,100 (8.5%)

Office stock per 1,000 inhabitants m^2
Zasoby biurowe na 1 000 mieszkańców m^2 516

New supply m^2
Nowa podaż m^2 86,600

Net absorption m^2
Absorpcja netto m^2 57,500

New supply m^2 , by the end of 2010
Nowa podaż m^2 , do końca 2010 101,400

Of which / W tym:

Under construction m^2
W budowie m^2 93,400

Pre-leased m^2
Wynajęte m^2 16,700

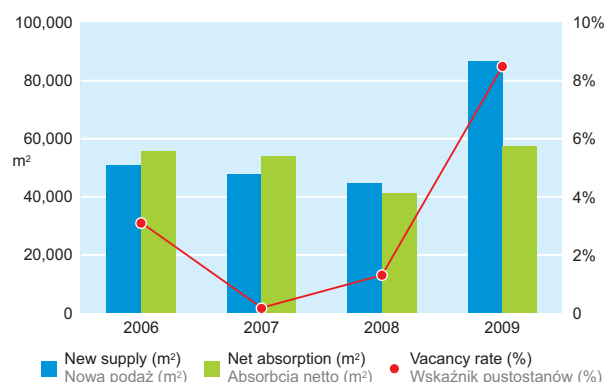
Rent for A/B+ class office buildings €/m²/month
Czynsz w budynkach klasy A/B+ €/m²/miesiąc 15 - 18

Source: King Sturge
Źródło: King Sturge

KRAKÓW

- Drugie największe miasto i jeden z największych ośrodków akademickich w Polsce
- Dostępność wykształconej kadry
- Dynamiczny rozwój sektora hi-tech: Onet.pl, ComArch, Ericpol, GCL Poland, Motorola

New supply, net absorption & vacancy rate Nowa podaż, absorpcja netto i wskaźnik pustostanów

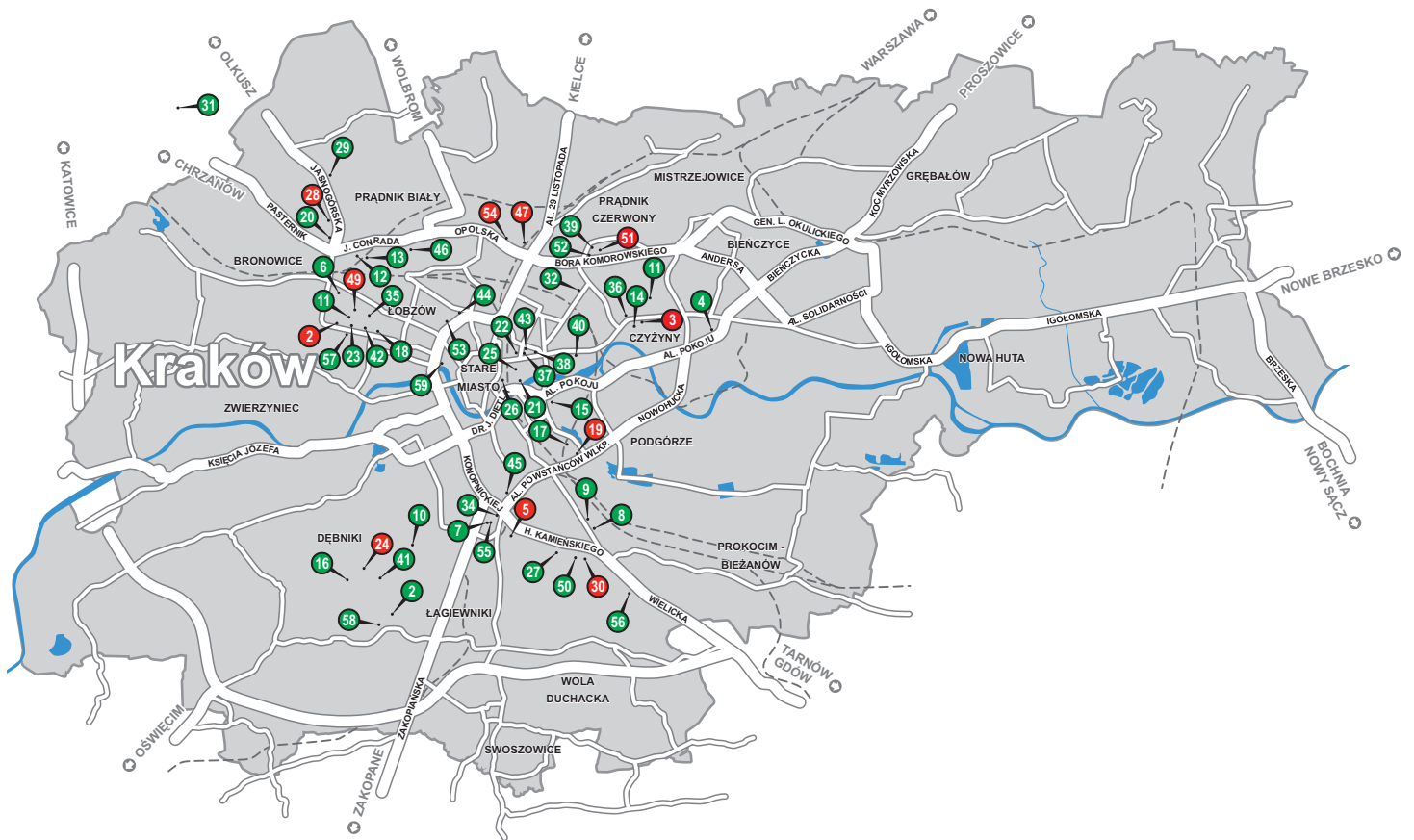


Source: King Sturge 2009
Źródło: King Sturge 2009

- Lokalna pomoc dla inwestorów obejmuje dofinansowanie zatrudnienia i staży, szkoleń i wyposażenia stanowiska pracy
- Prawie 23% studentów na wydziałach ekonomicznych i administracyjnych, 10% na studiach technicznych
- Najwięksi inwestorzy w Krakowskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej - Krakowskim Parku Technologicznym to firmy z sektora informatycznego, centra usług (BPO) oraz badań i rozwoju
- Budynki biurowe w SSE: Inkubator Technologiczny i Kraków Business Park
- Międzynarodowe lotnisko w Balicach położone 15 km od centrum miasta
- Połączenia lotnicze: 35 lotnisk w 15 krajach europejskich i w USA



Enterprise Park, Kraków



- Selected existing office buildings /
Wybrane istniejące budynki biurowe
- Selected under construction and planned office buildings /
Wybrane budynki biurowe w budowie i planowane

- | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 1. Alstar Office Center | 21. Galeria Kazimierz | 41. Motorola |
| 2. Avatar | 22. Galeria Krakowska | 42. Newton |
| 3. Avia | 23. Galileo | 43. Nowa Kamienica |
| 4. Azbud Office Center | 24. Green Office | 44. Nowe Herbewo |
| 5. Bonarka | 25. Grzegorzeczka 17 | 45. Onyx |
| 6. Brama Bronowicka | 26. Halicka 9 | 46. Opolska Office Building |
| 7. Buma Square | 27. Havre | 47. Opolska Office Center |
| 8. Cezał | 28. Jasnogórska 11 | 48. Pałac Pugetów |
| 9. Cezał II | 29. Jasnogórska 44 | 49. Pascal |
| 10. Colloseum | 30. Kamieńskiego Office Center | 50. Portus |
| 11. Comarch | 31. Kraków Business Park | 51. Quattro Business Park |
| 12. Conrada 51 | 32. Kraków Office Center Etiuda | 52. Rondo Business Park |
| 13. Conrada 63 | 33. Krakowski Park Technologiczny | 53. Stare Herbewo |
| 14. Copernicus | 34. Łagiewnicka 33a | 54. Vinci Office Center |
| 15. Cracovia Business Center | 35. Lea 124 | 55. Wadowicka 8W |
| 16. Czerwone Maki 65 | 36. Linde Gaz | 56. Wielicka 250 |
| 17. Diamante Plaza | 37. Lubicz Office Center | 57. Zasada Building |
| 18. Edison | 38. Lubicz Office Center II | 58. Zawila Office Center |
| 19. Enterprise Park | 39. Lublańska 34 | 59. Zwierzyniecka 29 |
| 20. Euromarket Office Center | 40. M65 Meduza | |

Poland: Regional Office Markets Overview

POZNAŃ

- Strongest regional economy
- Industry, services and trade as major investment directions
- Poznań Science and Technology Park and Nickel Park Technology support the development of small and medium-sized companies and provide information and consultancy services



Malta Office Park, Poznań

- Local authorities offers grants for training future employees in foreign languages, IT and customer services
- 24% of students study economics and administration, 6% at technical studies
- 95% of students speak English and 72% German
- International airport 7 km outside the city centre
- Air connections: 17 airports in 9 countries

Poznań Office Market 2009 Rynek Biurowy w Poznaniu 2009

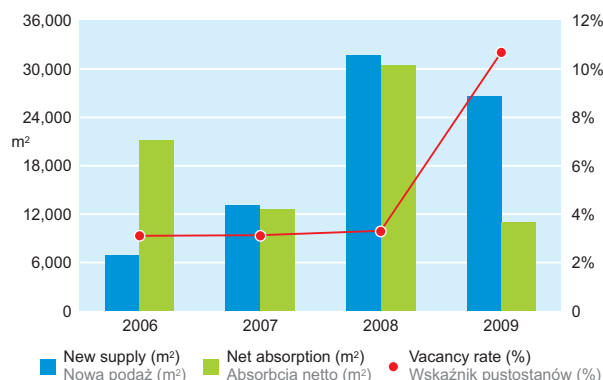
Modern office stock m ² Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej m ²	199,800
Office space availability m ² (%) Dostępność powierzchni biurowej m ² (%)	21,300 (10.7%)
Office stock per 1,000 inhabitants m ² Zasoby biurowe na 1 000 mieszkańców m ²	359
New supply m ² Nowa podaż m ²	26,600
Net absorption m ² Absorpcja netto m ²	11,000
New supply m ² , by the end of 2010 Nowa podaż m ² , do końca 2010	37,900
Of which / W tym:	
Under construction m ² W budowie m ²	22,500
Pre-leased m ² Wynajęte m ²	0
Rent for A/B+ class office buildings €/m ² /month Czynsz w budynkach klasy A/B+ €/m ² /miesiąc	15 - 17

Source: King Sturge
Źródło: King Sturge

POZNAŃ

- Najsilniejsza gospodarka regionalna
- Główne kierunki rozwoju to przemysł, usługi i handel
- Poznański Park Naukowo-Technologiczny i Nickel Technology Park Poznań wspomagają

New supply, net absorption & vacancy rate Nowa podaż, absorpcja netto i wskaźnik pustostanów



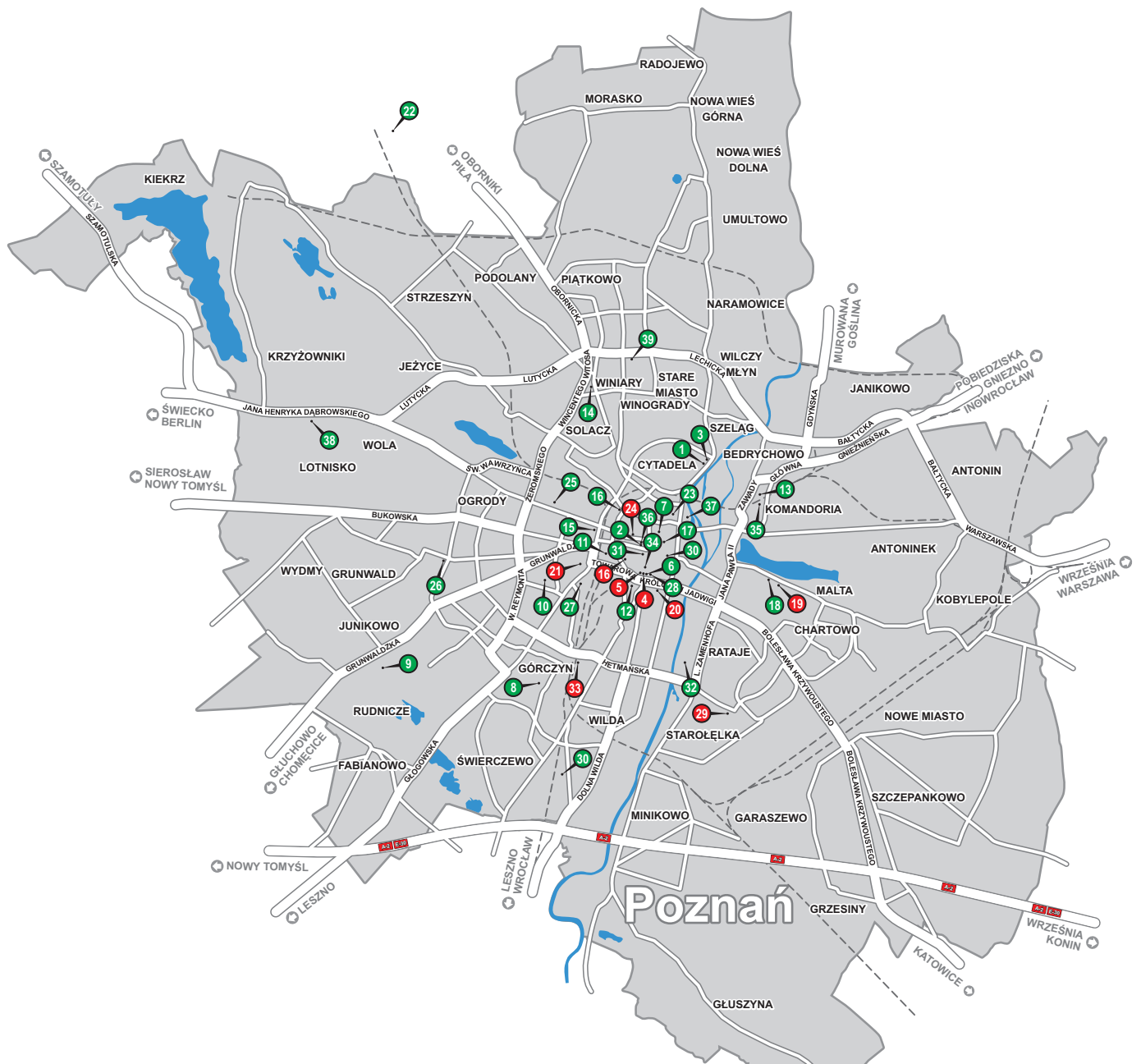
Source: King Sturge 2009
Źródło: King Sturge 2009

rozwój małych i średnich przedsiębiorstw, zapewniają informacje i usługi doradcze

- Lokalne władze oferują granty na szkolenia przyszłych pracowników w językach obcych, informatyce i obsłudze klienta
- 24% studentów studiuje ekonomię i administrację, 6% wybrało studia techniczne
- 95% studentów mówi po angielsku a 72% po niemiecku
- Międzynarodowe lotnisko 7 km od centrum miasta
- Połączenia lotnicze: 17 lotnisk w 9 krajach



Skalar Office Center, Poznań



-  Selected existing office buildings / Wybrane istniejące budynki biurowe
-  Selected under construction and planned office buildings / Wybrane budynki biurowe w budowie i planowane

- | | | |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 1. Alco | 14. Futura Business Park | 27. Poznań Business Center |
| 2. Alfa | 15. Globis | 28. Poznań Financial Center |
| 3. Allianz | 16. Korona Tower | 29. Poznań Forum |
| 4. Andersia Business Centre | 17. Kupiec Poznański | 30. Poznański Park Technologiczny |
| 5. Andersia Silver | 18. Malta Office Park | 31. R&B House |
| 6. Andersia Tower | 19. Malta Office Park | 32. Rataje 164 |
| 7. Bazar Poznański | 20. Maraton Business Park | 33. Skalar Office Center |
| 8. Centrum Handlowe Panorama | 21. MTP Office | 34. Stary Browar |
| 9. Centrum Tulipan | 22. Nickel Technology Park | 35. Św. Michała 43 |
| 10. City Park | 23. Nowe Garbary | 36. Wechta |
| 11. Delta | 24. Okraglak | 37. Wechta Szyperska |
| 12. Dwór Hamburski | 25. Omega | 38. West Point Business Center |
| 13. Finansista | 26. PGK Centrum | 39. Winogrody Business Center |

Poland: Regional Office Markets Overview

TRICITY

- Home to ca 743,000 inhabitants and a part of a conurbation of ca 1 million people
- Infrastructure improvements include the A1 motorway, Tricity beltway and Urban Rapid Rail
- Grants for training future employees in foreign languages, IT and customer services;
- Financial support for job creation include subsidised employment, social security contributions, trainings and equipping employees
- 24% of students study economics and administration, 16% technical and IT studies
- 97% of students speak English, 68% German and 40% Spanish
- Pomeranian Special Economic Zone occupied in 76%
- Two science and technology parks in Gdynia and Gdańsk supporting IT, research & development and environmental protection in particular
- International airport 15 km west from Gdańsk city centre
- Air connections: 32 airports in 11 countries

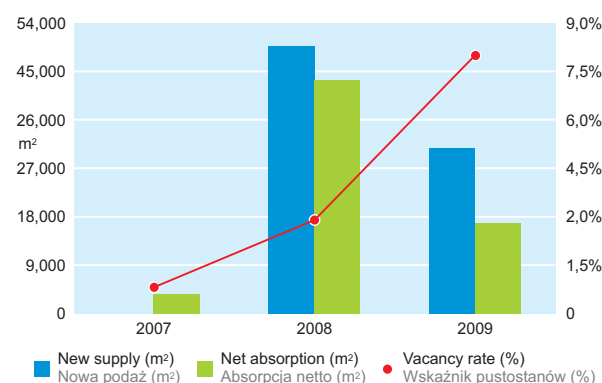
Tricity Office Market 2009 Rynek Biurowy w Trójmieście 2009

Modern office stock m ² Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej m ²	289,700
Office space availability m ² (%) Dostępność powierzchni biurowej m ² (%)	23,300 (8.0%)
Office stock per 1,000 inhabitants m ² Zasoby biurowe na 1 000 mieszkańców m ²	390
New supply m ² Nowa podaż m ²	30,900
Net absorption m ² Absorpcja netto m ²	16,800
New supply m ² , by the end of 2010 Nowa podaż m ² , do końca 2010	26,300
Of which / W tym:	
Under construction m ² W budowie m ²	16,100
Pre-leased m ² Wynajęte m ²	4,300
Rent for A/B+ class office buildings €/m ² /month Czynsz w budynkach klasy A/B+ €/m ² /miesiąc	14 - 16
Source: King Sturge Źródło: King Sturge	

TRÓJMIASTO

- Zamieszkane przez 743 000 ludzi, część aglomeracji z ok. 1 milionem mieszkańców
- Rozwój infrastruktury obejmuje autostradę A1, obwodnicę trójmiejską i Szybka Kolej Miejską
- Dofinansowanie szkoleń przyszłych pracowników w językach obcych, informatyce i obsłudze klienta

New supply, net absorption & vacancy rate Nowa podaż, absorpcja netto i wskaźnik pustostanów



Source: King Sturge 2009
Źródło: King Sturge 2009

- Wsparcie finansowe w zamian za tworzenie miejsc pracy obejmuje dotacje na zatrudnienie, ubezpieczenia społeczne, szkolenia i wyposażenie pracowników
- 24% studentów ekonomii i administracji, 16% na studiach technicznych i informatycznych
- 97% studentów włada angielskim, 68% niemieckim a 40% hiszpańskim
- Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna wykorzystana w 76%
- Dwa parki naukowo-technologiczne w Gdyni i Gdańsku w szczególności wspierają sektory IT, badań i rozwoju oraz ochrony środowiska
- Międzynarodowe lotnisko znajduje się 15 km na zachód od centrum Gdańska
- Połączenia lotnicze: 32 lotniska w 11 krajach



Łużycka Office Park, Tricity



- Selected existing office buildings /
Wybrane istniejące budynki biurowe
- Selected under construction and planned office buildings /
Wybrane budynki biurowe w budowie i planowane

- 1. Abrahama 1A
- 2. Alfa Plaza
- 3. Allcon@Park I&II
- 4. Allcon@Park III
- 5. Apeks Office Project
- 6. Arkońska Business Park
- 7. Arkońska Business Park
- 8. Artus Park
- 9. Baltic Business Center
- 10. Centrum Biurowe Gdańsk-Wrzeszcz

- 11. Centrum Biurowe Gdynia
- 12. Centrum Biznesu Zieleniak
- 13. Centrum Haffnera
- 14. Centrum Sportowa
- 15. Centrum Techniki Okrętowej
- 16. Ergo Hestia
- 17. Gdynskie Centrum Biznesu
- 18. Haxo
- 19. Hynka Office Building
- 20. Ka5

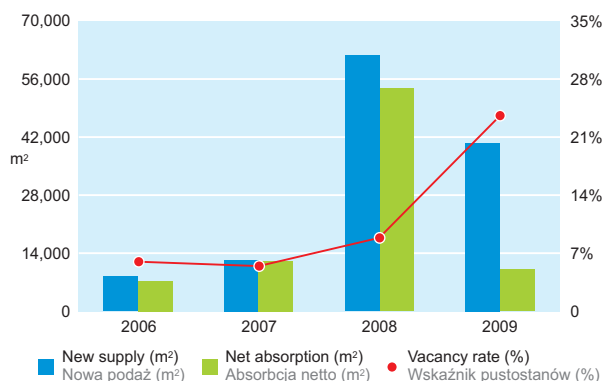
- 21. Kartuska 201
- 22. Logo
- 23. Lotos
- 24. Łużycka Office Center
- 25. Łużycka Office Center
- 26. Office Island
- 27. Platanowa 1
- 28. Oliva Business Park Alfa
- 29. Olivia Business Center
- 30. Organika Trade
- 31. Prokom
- 32. Sadowa Business Park
- 33. Sea Towers
- 34. Śląska 12
- 35. Torus G413
- 36. Tryton
- 37. Vigo

Poland: Regional Office Markets Overview

ŁÓDŹ

- The third most populated city in Poland
- High workforce availability and one of the lowest average salaries among the six regional cities
- Major investors from the logistic, BPO and IT sectors and white goods manufacturers

New supply, net absorption & vacancy rate
Nowa podaż, absorpcja netto i wskaźnik pustostanów



Source: King Sturge 2009
Źródło: King Sturge 2009

- Łódź Regional Park of Science and Technology is dedicated to IT and R&D projects with scientific support from local universities
- City financial incentives include: training and vocational placement subsidies, aid for job creation and exemption from real estate and corporate income tax
- Majority of students at technical, IT and economics faculties
- The Łódź SEZ is occupied in 66%
- Textorial Park and Business House given permits to operate in SEZ
- International airport 7 km outside the city centre
- Air connections: 8 airports in 5 countries



University Business Center, Łódź

ŁÓDŹ

- Trzecie największe miasto w Polsce
- Duża dostępność siły roboczej i jedno z najniższych średnich wynagrodzeń w badanych miastach
- Najwięksi inwestorzy z branży logistycznej, BPO, informatycznej i producenci artykułów AGD
- Łódzki Regionalny Park Naukowo – Technologiczny dedykowany branży nowoczesnych technologii (IT i R&D) z zapewnionym wsparciem lokalnych szkół wyższych
- Zachęty inwestycyjne miasta obejmują: granty na szkolenia i praktyki zawodowe, pomoc za stworzenie miejsc pracy i ulgi od podatku od nieruchomości i podatku dochodowego spółek (CIT)

Łódź Office Market 2009 Rynek Biurowy w Łodzi 2009

Modern office stock m²	189,900
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej m²	
Office space availability m² (%)	42,900 (23.6%)
Dostępność powierzchni biurowej m² (%)	
Office stock per 1,000 inhabitants m²	243
Zasoby biurowe na 1 000 mieszkańców m²	
New supply m²	40,600
Nowa podaż m²	
Net absorption m²	10,100
Absorpcja netto m²	
New supply m², by the end of 2010	51,800
Nowa podaż m², do końca 2010	
Of which / W tym:	
Under construction m²	51,800
W budowie m²	
Pre-leased m²	0
Wynajęte m²	
Rent for A/B+ class office buildings €/m²/month	15 - 17
Czynsz w budynkach klasy A/B+ €/m²/miesiąc	

Source: King Sturge
Źródło: King Sturge

- Większość studentów na wydziałach technicznych, informatycznych i ekonomicznych
- Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna wykorzystana w 66%
- Dwa budynki biurowe Textorial Park i Łódź Business House działające w ramach SSE
- Międzynarodowe lotnisko położone 7 km od centrum Łodzi
- Połączenia lotnicze do 8 lotnisk w 5 krajach



- Selected existing office buildings /
Wybrane istniejące budynki biurowe
- Selected under construction and planned office buildings /
Wybrane budynki biurowe w budowie i planowane

- 1. Alexander Plaza
- 2. Armada Business Park
- 3. Aurus
- 4. Aviator
- 5. Centrum Targowa 35
- 6. Cotton House
- 7. Cross Point
- 8. Dowborczyków 8
- 9. Fabryka Biznesu
- 10. Faktoria Business Centre
- 11. Forum 76
- 12. Gdańska 27

- 13. Infosys
- 14. Inter-Mar
- 15. Jaracza 47 Prestige
- 16. Limanowskiego 166
- 17. Łódź Business Centre
- 18. Łódź Business House
- 19. Lumiere Centre
- 20. Milionowa 21
- 21. Monnari HQ
- 22. Nova Business Park
- 23. Oktagon
- 24. Orange Castle

- 25. Orange Plaza
- 26. Orion
- 27. Piotrkowska 60
- 28. Pracownia 1113
- 29. Red Tower
- 30. Secesja 89
- 31. Sterlinga Business Centre
- 32. Synergia Business Centre
- 33. Telecentrum Era
- 34. Textorial Park
- 35. University Business Park
- 36. Zenith

Poland: Regional Office Markets Overview

WROCLAW



Strzegomska 36, Wrocław

- The second biggest office market outside Warsaw
- The third largest academic centre in Poland (after Warsaw and Kraków)
- 26% of students enrolled for economics and administration, 16% for technical and IT
- State support for investors includes: property tax exemption, aid for job creation and training
- 200 ha of the Wałbrzych Special Economic Zone is within Wrocław
- Grunwaldzki Center and Brama Południowa office buildings operate within Invest-Park
- International airport 10 km from the city centre
- Air connections: 27 airports in 11 countries

Wrocław Office Market 2009 Rynek Biurowy we Wrocławiu 2009

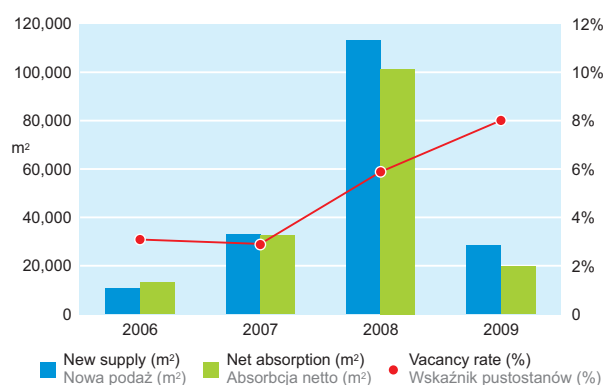
Modern office stock m^2 Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej m^2	327,600
Office space availability m^2 (%) Dostępność powierzchni biurowej m^2 (%)	27,200 (8.3%)
Office stock per 1,000 inhabitants m^2 Zasoby biurowe na 1 000 mieszkańców m^2	518
New supply m^2 Nowa podaż m^2	28,300
Net absorption m^2 Absorpcja netto m^2	18,600
New supply m^2 , by the end of 2010 Nowa podaż m^2 , do końca 2010	35,400
Of which / W tym:	
Under construction m^2 W budowie m^2	35,400
Pre-leased m^2 Wynajęte m^2	26,900
Rent for A/B+ class office buildings €/m ² /month Czynsz w budynkach klasy A/B+ €/m ² /miesiąc	15 - 16

Source: King Sturge
Źródło: King Sturge

WROCLAW

- Drugi największy rynek biurowy poza Warszawą
- Trzeci największy ośrodek akademicki w kraju (po Warszawie i Krakowie)
- 23% studentów ekonomii i administracji, 16% na wydziałach technicznych i informatycznych

New supply, net absorption & vacancy rate Nowa podaż, absorpcja netto i wskaźnik pustostanów



Source: King Sturge 2009
Źródło: King Sturge 2009

- Lokalne wsparcie dla inwestorów obejmuje m.in. ulgi od podatku od nieruchomości, pomoc w zamian za stworzenie miejsc pracy i szkolenia
- 200 ha Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej położone jest we Wrocławiu
- Budynki biurowe Grunwaldzki Center i Brama Południowa działające w Invest-Parku
- Lotnisko międzynarodowe położone 10 km od centrum miasta
- Połączenia lotnicze do 27 lotnisk w 11 krajach



Wrocław Business Park, Wrocław



- Selected existing office buildings /
Wybrane istniejące budynki biurowe
- Selected under construction and planned office buildings /
Wybrane budynki biurowe w budowie i planowane

- | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Arkady Wrocławskie | 11. Grunwaldzki Center | 21. Silver Forum |
| 2. Bema Plaza | 12. Hubska Centre | 22. Św. Antoniego 2/4 |
| 3. Beta Centre | 13. Inkubator - Centrum Technologii | 23. Św. Elżbiety 4 |
| 4. Brama Południowa | 14. Karkonoska Office Center | 24. Verity Business Center |
| 5. Centrum Barbados | 15. Legnicka Business House | 25. West Forum |
| 6. Centrum Biznesu Magdalena | 16. Legnicka Park Popowice | 26. West Forum Business Center |
| 7. Centrum Orląt | 17. Millenium Tower | 27. Wojdyła Business Park |
| 8. Cuprum Novum | 18. Pod Złotym Dębem | 28. Wratislavia Center |
| 9. Focus Plaza | 19. Quattro Forum | 29. Wrocław Business Park |
| 10. Globis | 20. Renoma | 30. Wrocławski Park Biznesu |

ECONOMIC OVERVIEW / PRZEGLĄD GOSPODARCZY

Katowice	
Population in the city / in Silesia Conurbation June 2009	308,700
Ludność w mieście / w Aglomeracji Śląskiej czerwiec 2009	2,214,300
Unemployment rate November 2009	3.2%
Stopa bezrobocia listopad 2009	
Average salary in Śląskie voivodeship, in national economy, H1 2009	3,425
Przeciętne wynagrodzenie w woj. śląskim, w gospodarce narodowej, 1 poł. 2009	
Number of higher education institutions in region 2008	20
Liczba uczelni wyższych w regionie 2008	
Number of students in region 2008	81,667
Luczba studentów w regionie 2008	
GDP total current prices in region 2007, PLN million	34,261
PKB w cenach bieżących w regionie 2007, mln zł	
GDP per capita 2007, GDP at current market prices, PLN	44,273
PKB na osobę 2007. PKB w cenach bieżących, zł	
GDP per capita 2007, Poland = 100	143.4
PKB na osobę 2007, Poland = 100	
Poznań	
Population June 2009	557,264
Ludność czerwiec 2009	
Unemployment rate November 2009	3.1%
Stopa bezrobocia listopad 2009	
Average salary in Wielkopolskie voivodeship, in national economy, H1 2009	3,069
Przeciętne wynagrodzenie w woj. wielkopolskim, w gospodarce narodowej, 1 poł. 2009	
Number of higher education institutions 2008	25
Liczba uczelni wyższych 2008	
Number of students 2008	141,356
Luczba studentów 2008	
GDP total current prices 2007, PLN million	35,208
PKB w cenach bieżących 2007, mln zł	
GDP per capita 2007, GDP at current market prices, PLN	62,422
PKB na osobę 2007. PKB w cenach bieżących, zł	
GDP per capita 2007, Poland = 100	202.2
PKB na osobę 2007, Poland = 100	
Łódź	
Population June 2009	744,500
Ludność czerwiec 2009	
Unemployment rate November 2009	9.2%
Stopa bezrobocia listopad 2009	
Average salary in Łódzkie voivodeship, in national economy, H1 2009	2,931
Przeciętne wynagrodzenie w woj. łódzkim, w gospodarce narodowej, 1 poł. 2009	
Number of higher education institutions 2008	24
Liczba uczelni wyższych 2008	
Number of students 2008	127,259
Luczba studentów 2008	
GDP total current prices 2007, PLN million	28,278
PKB w cenach bieżących 2007, mln zł	
GDP per capita 2007, GDP at current market prices, PLN	37,372
PKB na osobę 2007. PKB w cenach bieżących, zł	
GDP per capita 2007, Poland = 100	121.1
PKB na osobę 2007, Poland = 100	

Kraków	
Population June 2009	754,900
Ludność czerwiec 2009	
Unemployment rate November 2009	4.1%
Stopa bezrobocia listopad 2009	
Average salary in Małopolskie voivodeship, in national economy, H1 2009	3,159
Przeciętne wynagrodzenie w woj. małopolskim, w gospodarce narodowej, 1 poł. 2009	
Number of higher education institutions 2008	21
Liczba uczelni wyższych 2008	
Number of students 2008	184,886
Luczba studentów 2008	
GDP total current prices 2007, PLN million	37,003
PKB w cenach bieżących 2007, mln zł	
GDP per capita 2007, GDP at current market prices, PLN	48,924
PKB na osobę 2007. PKB w cenach bieżących, zł	
GDP per capita 2007, Poland = 100	158.5
PKB na osobę 2007, Poland = 100	
Tricity / Trójmiasto	
Population June 2009	801,900
Ludność czerwiec 2009	
Unemployment rate November 2009	4.0%
Stopa bezrobocia listopad 2009	
Average salary in Pomorskie voivodeship, in national economy, H1 2009	3,418
Przeciętne wynagrodzenie w woj. pomorskim, w gospodarce narodowej, 1 poł. 2009	
Number of higher education institutions 2008	21
Liczba uczelni wyższych 2008	
Number of students 2008	93,865
Luczba studentów 2008	
GDP total current prices 2007, PLN million	32,964
PKB w cenach bieżących 2007, mln zł	
GDP per capita 2007, GDP at current market prices, PLN	44,151
PKB na osobę 2007. PKB w cenach bieżących, zł	
GDP per capita 2007, Poland = 100	143.0
PKB na osobę 2007, Poland = 100	
Wrocław	
Population June 2009	632,200
Ludność czerwiec 2009	
Unemployment rate November 2009	4.8%
Stopa bezrobocia listopad 2009	
Average salary in Dolnośląskie voivodeship, in national economy, H1 2009	3,367
Przeciętne wynagrodzenie w woj. dolnośląskim, w gospodarce narodowej, 1 poł. 2009	
Number of higher education institutions 2008	24
Liczba uczelni wyższych 2008	
Number of students 2008	144,531
Luczba studentów 2008	
GDP total current prices 2007, PLN million	28,923
PKB w cenach bieżących 2007, mln zł	
GDP per capita 2007, GDP at current market prices, PLN	45,623
PKB na osobę 2007. PKB w cenach bieżących, zł	
GDP per capita 2007, Poland = 100	147.8
PKB na osobę 2007, Poland = 100	

Source: Central Statistical Office
Źródło: Główny Urząd Statystyczny



Jason Sharman MRICS
Managing Director
jason.sharman@kingsturge.com

Contacts:



Valuation, Research & Consultancy

- Valuations and Appraisals
- Due Diligence
- Development Feasibility Studies
- Market Reports

Mark Freeman MRICS, Director, Professional Services
mark.freeman@kingsturge.com



Agency Group

Tatiana Spencer, Director
tatiana.spencer@kingsturge.com



Investment & Residential

- Property Sale Advice
- Investment Acquisition
- Purchase Reports
- Property Finance

Jaroslaw Wnuk, Director
jaroslaw.wnuk@kingsturge.com



Office Agency

- Tenant Representation
- Sale and Leasing Advice

Tomasz Buras, Senior Associate Director
tomasz.buras@kingsturge.com



Building Consultancy

- Project Management
- Technical Due Diligence
- Bank Monitoring
- Fit Out Consultancy

Iain Layden, Director
iain.layden@kingsturge.com



Site Finding and Development

- Commercial site acquisition / disposal
- Site analysis
- Seller /Buyer representation
- Advisory

Katarzyna Kogut, Head of Department
katarzyna.kogut@kingsturge.com



Asset & Property Management

- Lease Compliance
- Planned Maintenance
- Credit Control
- Service Charge Budgeting and Reconciliation

Iwona Laszkiewicz, Director
iwona.laszkiewicz@kingsturge.com

King Sturge
Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp.k.

www.kingsturge.pl

Warsaw Office:
Al. Jana Pawła II 19
00-854 Warsaw

Tel. +48 (22) 256 08 00
Fax. +48 (22) 256 08 01

Katowice Office:
ul. Chorzowska 50
40-121 Katowice

Tel. +48 (32) 731 59 20
Fax. +48 (32) 731 59 21

© 2010 King Sturge

Copying in any form (including all hard copy and electronic formats) is strictly forbidden without written permission from the Publishers, King Sturge.
Poland: Regional Office Markets Overview, 2010
Authors / Editors: Mark Freeman, Wioleta Wojtczak
The cover photo: dreamstime.com

This document is for general information purposes only. The information is believed to be correct but can not be guaranteed, and the opinions expressed constitute our judgment as of this date but are subject to change. Reliance should not be placed on the information, estimates, forecasts and opinions set out herein for the purpose of any particular transaction, and King Sturge can not accept any liability, whether in negligence or otherwise, arising from such use.

LOCATIONS

UK

England • Scotland • Wales

THROUGHOUT EUROPE

including:

Belgium • Bulgaria • Croatia • Czech Republic • France • Germany • Greece
Hungary • Ireland • Luxembourg • Netherlands • Poland • Romania • Russia
Serbia • Slovakia • Switzerland • Turkey

UNITED ARAB EMIRATES

THE AMERICAS

A member of



ASIA PACIFIC

www.kingsturge.com



+48 (22) 256 08 00