

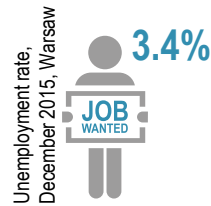
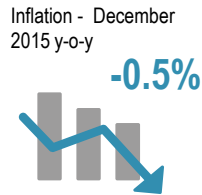
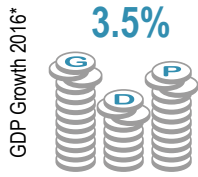
Warsaw City Report

Warszawski Rynek Nieruchomości
Q4 2015 / IV kwartał 2015

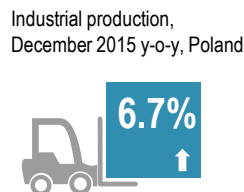
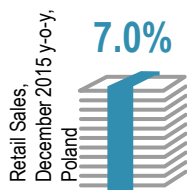




Economy

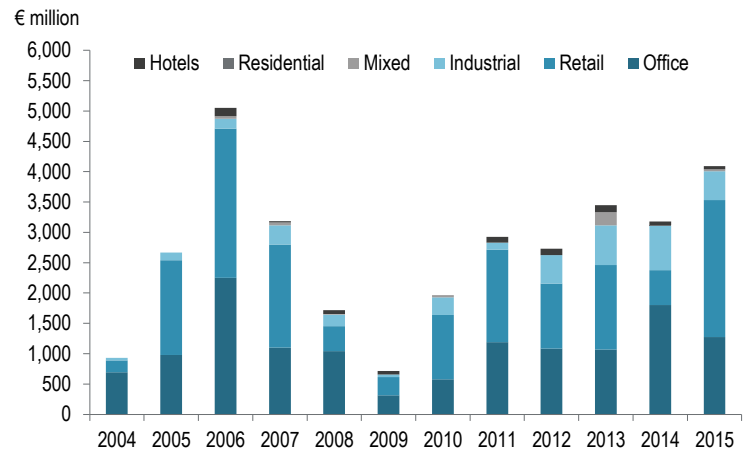


Spending power, 2015, Warsaw Agglomeration



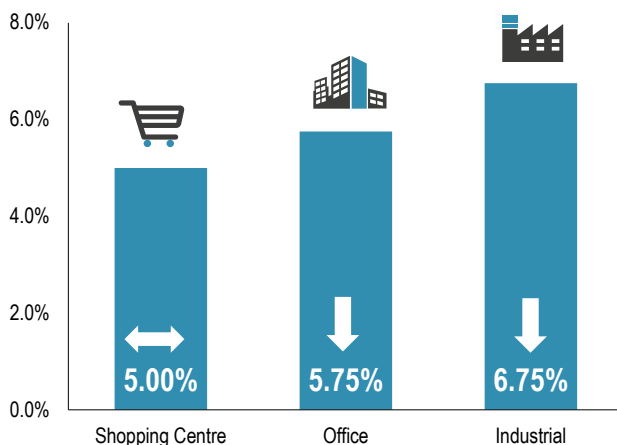
Source: Consensus Forecasts, January 2016, Central Statistical Office, GfK Polonia
*forecast

Poland Investment Volumes



2015 investment volume of € 4.090 billion second highest after 2006 peak

Prime Yields



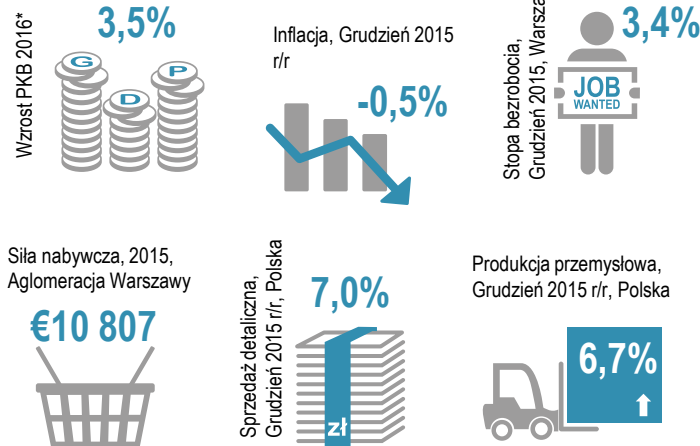
*Prime yield stands for the best (i.e. the lowest) estimated yield achievable for a national property of the highest quality and specification in the best location in a market in capital city.

In Q4 2015, the volume of traded commercial real estate in Poland reached €2.043 billion. This amount has been distributed between the following sectors: retail - €1.308 billion, office - €515 million, and industrial - €221 million. The Q4 2015 result represents 161% of the respective 2014 figure, which confirms very strong investment market sentiment with investors being active in all asset classes and risk profiles. The retail sector, with 10 deals closed, outperformed Q4 2014 figure by more than 8 times and included numerous high profile shopping centre and retail park deals in major but also secondary and tertiary cities. The most notable Q4 transactions included: Stary Browar, purchased by DAWM, Galeria Sfera purchased by CBRE GI, the Silesian Retail Portfolio purchased by Rockcastle, the purchase of Bonarka City Center by TPG as part of the TriGranit portfolio acquisition and the Platan Zabrze sale by Triuva. Regional offices continued to strengthen their position on the investment map, achieving a considerable result of over €342 million across six transactions. Similarly to earlier quarters of the year, there were more office deals concluded in regional cities in Q4 2015, (67% share) than in Warsaw (33%), which resulted in 2015 being the first year in the history of the Polish office investment market, in which the volume of transactions in regional cities exceeded the volume registered in the capital city. This proves how increased liquidity and strong investor interest in assets located outside Warsaw has developed. Key regional deals, in addition to Dominikański and B4B Bonarka, were the acquisitions of Silesia Business Park A & B in Katowice and Kapelanka 42 Building A by NIAM, Alchemia Phase 1 in Gdańsk bought by Reino and Bluehouse Capital as well as Andersia Business Centre in Poznań by PHN. The industrial sector reported 7 transactions concluded in amongst others Silesia, Warsaw and Wrocław totalling over €220 million. The buyers included reputable institutional investors including Gramercy, Deka, GLL, Hillwood and Savills Investment Management. Bearing in mind transactions already signed in 2015 that shall close this year, we expect to see a significant investment volume in the coming months and for 2016 to be another busy year.

Key Investment Transactions in Q4 2015

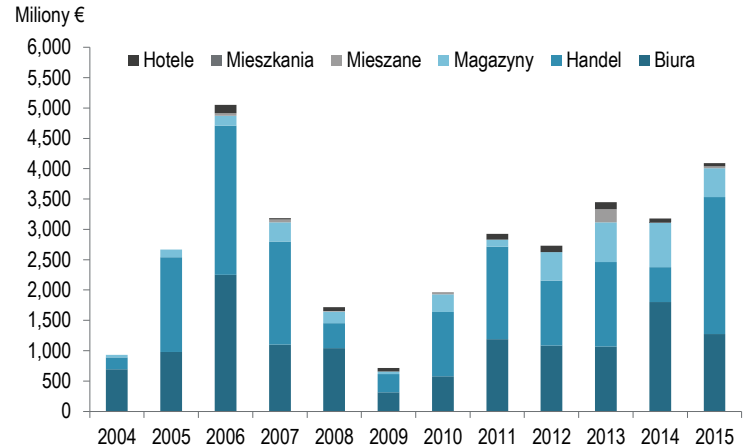
Sector	Property	Market	Price (€ million)	Seller	Buyer
Retail / Office	Trigranit Portfolio Poland (part of CEE deal)	Kraków, Katowice	Confidential	TriGranit shareholders	TPG
Retail	Stary Browar	Poznań	ca. 290	Fortis Nowy Stary Browar	Deutsche Asset & Wealth Management (RREEF)
Retail	Silesia Retail Portfolio	Opole, Dąbrowa Górnicza	221	BlackRock	Rockcastle Global Real Estate
Retail	Galeria Sfera	Bielsko-Biała	Confidential	Bielsko Business Center 3	CBRE Global Investors
Retail	King Cross Marcelin	Poznań	est. 100	GE / ING	King Cross
Retail	Caelum Portfolio	Various	est. 75	Caelum Development	Invel
Retail	Galeria Katowicka remaining share	Katowice	est. 60	Neinver / PKP	Meyer Bergman
Retail	Platan Zabrze	Zabrze	52	Triuva	Rockcastle Global Real Estate
Office	Dominikański	Wrocław	117	Skanska Property	Union Investment
Industrial	Amazon Fulfillment Center	Wrocław	70	Amazon	GLL
Office	Plus HQ	Warsaw	60	Polkomtel	WP Carey
Office	Silesia BP A, B	Katowice	55	Skanska	NIAM

Ekonomia



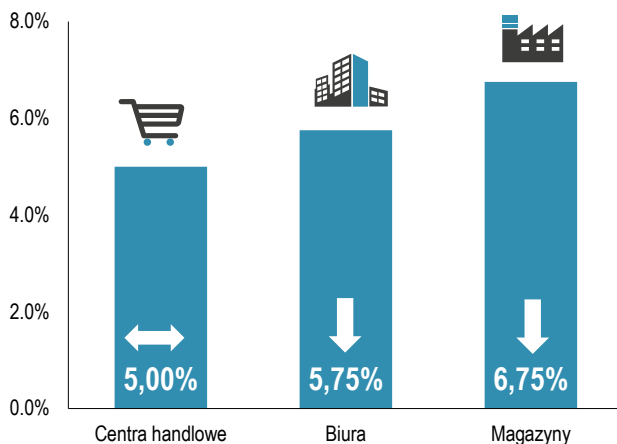
Źródło: Consensus Forecasts, styczeń 2016, GUS, GfK Polonia
*prognoza

Wolumen inwestycji w Polsce



Najwyższy wolumen transakcji od rekordowego 2006 r. - 4,090 miliarda € w 2015 r.

Stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty



*Stopy prime odnoszą się do najlepszych (tzn. najniższych) szacowanych stóp kapitalizacji dla obiektów najwyższej klasy i najlepszej lokalizacji, położonych w Warszawie

W IV kw. 2015 r. wartość sfinalizowanych w Polsce transakcji sięgnęła 2,043 mld € i rozłożyła się na następujące sektory: handlowy (1,308 mln €), biurowy (515 mln €) i magazynowy (221 mln €). Stanowi to aż 161% wartości odnotowanej w analogicznym okresie 2014 r., co potwierdza dobre nastroje wśród inwestorów, aktywnie poszukujących nowych możliwości biznesowych wśród wszystkich klas nieruchomości i rodzajów ryzyk. Przy 10 zamkniętych transakcjach wolumen inwestycyjny w sektorze handlowym aż ośmiokrotnie przekroczył ten odnotowany w analogicznym okresie 2014 r. Co ważne przedmiotem obrotu były nie tylko dobre jakościowo centra i parki handlowe zlokalizowane w głównych aglomeracjach, ale również dominujące obiekty w mniejszych miastach. Najbardziej znanymi transakcjami były: zakup Starego Browaru przez DAWM, Galerii Sfera przez CBRE GI, portfela dwóch śląskich centrów handlowych BlackRock przez Rockcastle, Bonarki City Center przez TPG i sprzedaż Platana Zabrze przez Triuvę. Biura w miastach regionalnych stale umacniają swoją pozycję na rynku inwestycyjnym, osiągając znakomity wynik 342 mln € w ramach sześciu transakcji. W IV kw. 2015 r. ponownie odnotowano więcej transakcji w miastach regionalnych (67%) niż w Warszawie (33%), co było kontynuacją tendencji zaobserwowanej w poprzednich okresach. 2015 był pierwszym rokiem w historii, kiedy całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych sektora biurowego w miastach regionalnych przewyższył ten w stolicy. Rosnące zainteresowanie inwestorów i zwiększona płynność jest funkcją stałego rozwoju rynków regionalnych i zwiększonej podaży dobrej jakości produktów. Głównymi transakcjami w miastach regionalnych, poza Dominikańskim i B4B Bonarka był zakup Silesia Business Park A & B w Katowicach i Kapelanka 42 budynek A przez NIAM, Alchemia faza 1 w Gdańsku przez Reino i Bluehouse Capital oraz Andersia Business Centre w Poznaniu przez PHN. Sektor magazynowy odnotował 7 transakcji, m.in. na Śląsku, w Warszawie i Wrocławiu, na łączną kwotę ponad 220 mln €. Wśród kupujących znalazły się takie renomowane firmy jak: Gramercy, Deku, GLL, Hillwood i Savills Investment Management. Uwzględniając transakcje rozpoczęte w 2015 r., których zamknięcie jest planowane w 2016 r., spodziewamy się znaczącego wolumenu transakcji inwestycyjnych w nadchodzących miesiącach, oraz w całym 2016 r.

Największe transakcje inwestycyjne w IV kw. 2015 r.

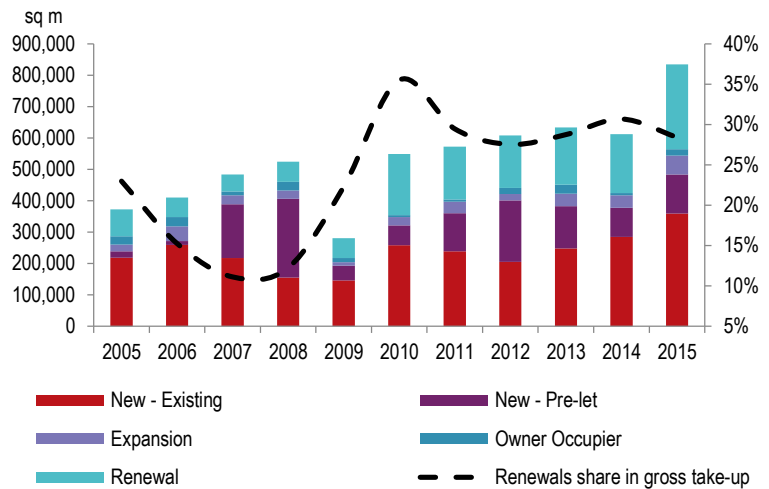
Sektor	Nieruchomość	Miasto	Cena (mln €)	Sprzedający	Kupujący
Handel/ Biura	Portfel TriGránit w Polsce	Kraków, Katowice	poufne	Udziałowcy TriGránit	TPG
Handel	Stary Browar	Poznań	ok. 290	Fortis Nowy Stary Browar	Deutsche Asset & Wealth Management (RREEF)
Handel	Handlowy portfel na Śląsku	Opole, Dąbrowa Górnicza	221	BlackRock	Rockcastle Global Real Estate
Handel	Galeria Sfera	Bielsko-Biała	poufne	Bielsko Business Center 3	CBRE Global Investors
Handel	King Cross Marcelin	Poznań	ok. 100	GE / ING	King Cross
Handel	Portfel Caelum	Różne	ok. 75	Caelum Development	Invel
Handel	Galeria Katowicka (pozostały udział)	Katowice	ok. 60	Neinver / PKP	Meyer Bergman
Handel	Platan Zabrze	Zabrze	52	Triuva	Rockcastle Global Real Estate
Biura	Dominikański	Wrocław	117	Skanska Property	Union Investment
Magazyny	Amazon Fulfillment Center	Wrocław	70	Amazon	GLL
Biura	Plus HQ	Warszawa	60	Polkomtel	WP Carey
Biura	Silesia BP A, B	Katowice	55	Skanska	NIAM



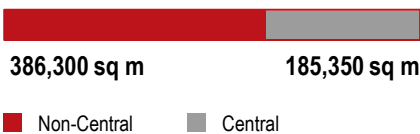
Key Leasing Transactions in Q4 2015

Property	Occupier	Contract type	Deal size (sq m)
Palac Jablonowskich	mBank	Renewal	17,500
Garden Plaza	Luxmed Hospital	New	8,500
Hortus	Confidential tenant	Renewal	7,200
Company House II	Microsoft	Renewal	7,000
Artico Office Building	Confidential tenant	Pre-let	6,450
Schindler HQ	Schindler	Owner occupier	5,500

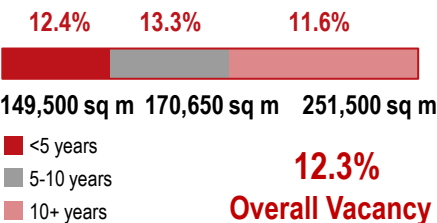
Evolution of Gross Take-up, 2005-2015



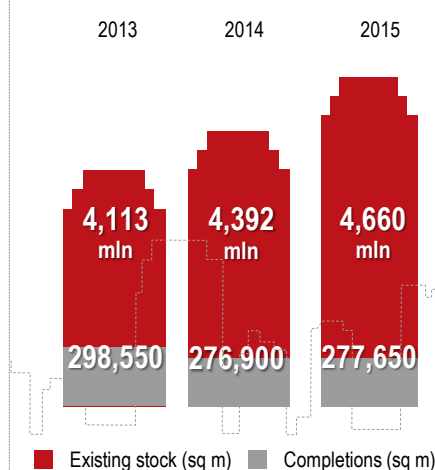
Vacant Space



Age-class Vacancy



Existing Office Stock

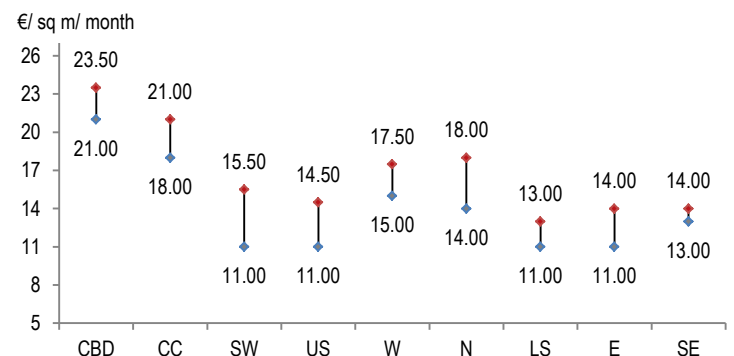


Completions in Q4 2015

Property	Submarket	Size (sq m)
Warsaw Spire C	City Centre Fringe	20,000
Poleczki Business Park Lisbon	Lower South	6,500
Schindler HQ	Upper South	5,500
Nowy Świat 2.0	City Centre Fringe	3,700
Plac Zamkowy	City Centre Fringe	3,650

- 2015 proved to be extremely busy for the Warsaw office market. Leasing activity boomed, reaching a record-breaking 834,000 sq m let, an impressive 36% growth y-o-y. Take-up volumes have been boosted by new transactions and corporate tenants that have decided to renew their leases in 2015.
- In 2015, approximately 277,650 sq m of modern office space entered the market in Warsaw. In 2016, the level of completions may exceed 400,000 sq m, while the pipeline for 2017 is approximately 300,000 sq m.
- Development activity remains strong, with more than 716,200 sq m under construction or refurbishment. It is estimated that around 20% of that space is already pre-leased.
- The vacancy rate decreased marginally over 2015 and stood at 12.3% in Q4. We expect the rate to grow with the new office completions planned for delivery in 2016 and onwards. However, if the long-term vacant space of more than two years is excluded, the rate stands at 8.5%.
- Prime headline rents in Warsaw edged down over the course of 2015, with City Centre rents declining from €22-24 to €21-23.5 / sq m / month and Non-Central locations commanding rents of €11-18 / sq m / month. Downward pressures are applicable to effective rents, which are on average 15-20% below headline rents.

Prime Headline Rents



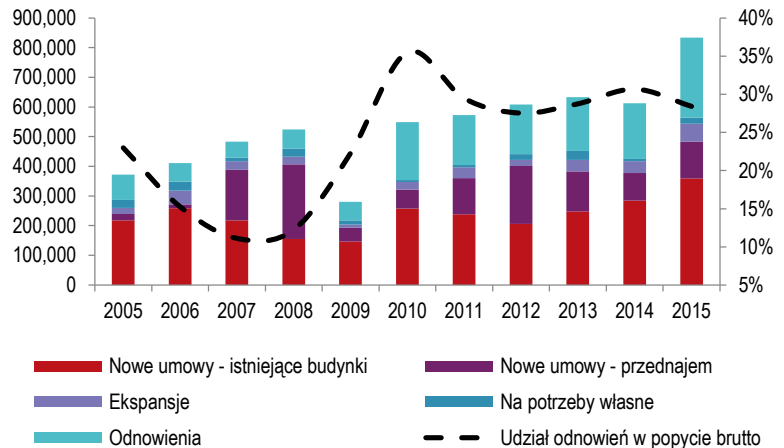
* CBD – Core, CC – City Centre Fringe, SW – Jerozolimskie Av., Żwirki i Wigury St., US – Mokotów, W – Wola, N – Żoliborz, LS – Puławska St., E – Praga Północ, Praga Południe, SE – Wilanów, Ursynów, Sadyba



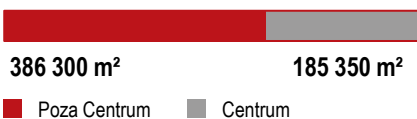
Największe transakcje najmu w IV kw. 2015 r.

Budynek	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia (m ²)
Pałac Jabłonowskich	mBank	Odnowienie	17 500
Garden Plaza	Szpital Luxmed	Nowa	8 500
Hortus	Poufny najemca	Odnowienie	7 200
Company House II	Microsoft	Odnowienie	7 000
Artico Office Building	Poufny najemca	Przednajem	6 450
Schindler HQ	Schindler	Na potrzeby własne	5 500

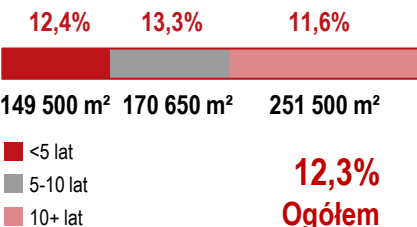
Popyt Brutto, 2005-2015 r.



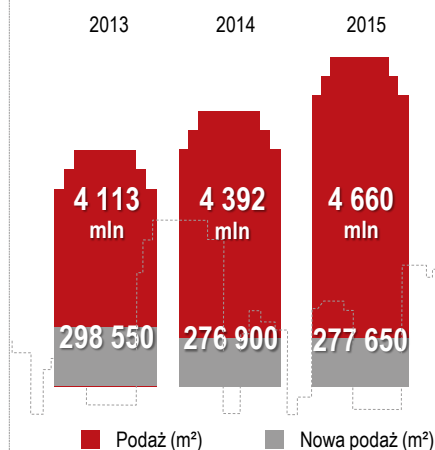
Współczynnik powierzchni niewynajętej



Powierzchnia niewynajęta względem wieku budynku



Istniejąca podaż biurowa

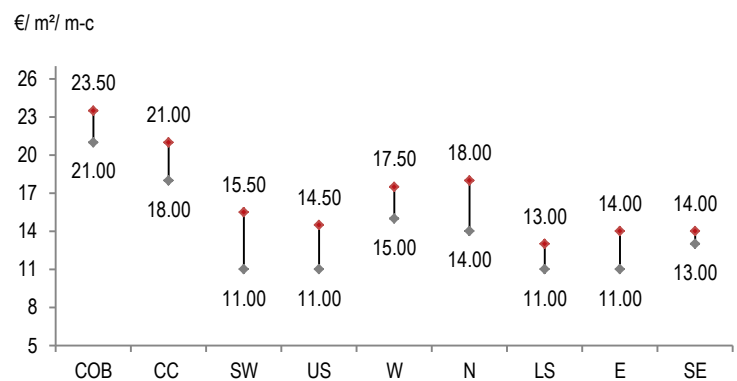


Nowa podaż w IV kw. 2015 r.

Budynek	Strefa	Powierzchnia (m ²)
Warsaw Spire C	Obrzeża Centrum	20 000
Poleczki Business Park	Południowa Niższa	6 500
Schindler HQ	Mokotów	5 500
Nowy Świat 2.0	Obrzeża Centrum	3 700
Plac Zamkowy	Obrzeża Centrum	3 650

- 2015 r. był niezwykle aktywnym okresem na rynku biurowym w Warszawie. Popyt sięgnął rekordowych 834 000 m², co stanowi 36% wzrost w porównaniu do 2014 r. Na ten wynik w największym stopniu wpłynęły nowe umowy oraz odnowienia dotychczasowych kontraktów.
- W 2015 r. do użytku oddano około 277 650 m², natomiast nowa podaż w 2016 r. może wynieść ponad 400 000 m² i około 300 000 m² w 2017 r.
- Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie. Obecnie około 716 200 m² jest w budowie lub gruntownej modernizacji. Szacujemy, że około 20% tej powierzchni jest już zabezpieczona umowami najmu.
- Wskaźnik pustostanów zanotował nieznaczny spadek; na koniec 2015 r. wyniósł 12,3%. Jednak, jeżeli wykluczony zostanie długoterminowy wakat powyżej dwóch lat, wskaźnik pustostanów w Warszawie wynosi 8,5%. Spodziewamy się wzrostu współczynnika powierzchni niewynajętej wraz z wejściem na rynek nowej podaży w 2016 r.
- Stawki czynszu nieznacznie spadły w ciągu roku, w Centrum z 22-24 € / m² na 21-23,5 € / m² / miesiąc. Stawki Poza Centrum wahają się od 11 do 18 € / m² / miesiąc. Presja zniżkowa ma odzwierciedlenie głównie w czynszach efektywnych, które są średnio 15-20% niższe od stawek transakcyjnych.

Najwyższe czynsze transakcyjne



* COB – Centralny Obszar Biznesu, CC – Obrzeża Centrum, SW – al. Jerozolimskie, ul. Żwirki i Wigury, US – Mokotów, W – Wola, N – Żoliborz, LS – ul. Puławska, E – Praga Północ, Praga Południe, SE – Wilanów, Ursynów, Sadyba

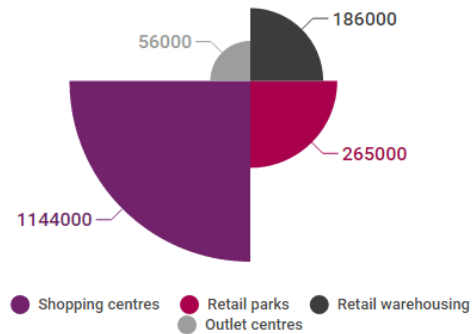


Schemes completed in the Warsaw Agglomeration in Q4

Property	Format	Developer	Size (sq m)
MODO Domy Mody	Shopping centre	Devin Investments	16,000
Ferio Wawer	Shopping centre	Raiffeisen Evolution Project Development	12,300
Plac Vogla	Retail Park	Ghelamco Poland	5,200

Source: JLL

Distribution of stock between retail formats



Source: JLL

Prime rents (€/sq m/month)



*Prime rents relate to a well located 100 sq m unit shop from the fashion and accessories category in leading retail assets in capital city.

Schemes under construction in the Warsaw Agglomeration

Property	Format	Developer	Size (sq m)
Galeria Północna	Shopping centre	GTC	64,000
Fabryka Wołomin	Shopping centre	Rockcastle Global Real Estate Group Limited, Acteum Group	23,500
Galeria Legionowo	Shopping centre	Jerzy Petz	10,500
CEDET	Department store	Immobel	7,000
Hala Koszyki	Catering/ dining/ services	Griffin Group	6,000
Galeria Grodowa	Shopping centre	NAP Invest Alfa Sp. z o.o.	5,200
Atrium Promenada extension	Shopping centre	Atrium European Real Estate Limited	3,500

Source: JLL

The Warsaw Agglomeration is the largest Polish retail market in terms of supply, accommodating ca. 1.65 million sq m of retail space distributed among all retail formats.

The spending power of its inhabitants (€10,807 per person per annum) exceeds the national average by 68%. However, with respect to shopping centre density per 1,000 inhabitants, Warsaw with a ratio of 447 sq m, remains behind other major metropolitan areas such as Wrocław, Poznań, Tri-City, Łódź, and Kraków. This situation, however, is likely to change in the mid to long-term as ca. 120,000 sq m of retail space is now under construction.

Albeit a considerable volume, the available stock is well absorbed by the market, which is reflected in one of the lowest vacancy rates countrywide. Warsaw remains the bridgehead for further expansion in Poland for most retailers, particularly those aiming to locate in prestigious assets. Two American brands opened on the Warsaw market in Q4: Benihana restaurant in the Cosmopolitan office building and Dunkin' Donuts bakery in the Royal Wilanów mixed-use development.

In addition, Real hypermarkets are in the process of rebranding – in Q4 the chain's store in CK 61 retail park changed its logo to Auchan.

Shopping centre density per 1,000 inhabitants

447 sq m



Source: JLL

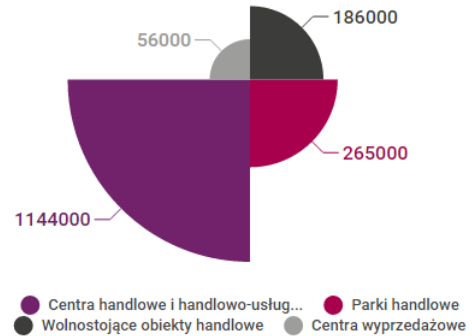


Projekty handlowe ukończone w IV kw. w Aglomeracji Warszawy

Projekt	Format	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
MODO Domy Mody	Centrum handlowe	Devin Investments	16 000
Ferio Wawer	Centrum handlowe	Raiffeisen Evolution Project Development	12 300
Plac Vogla	Park handlowy	Ghelamco Poland	5 200

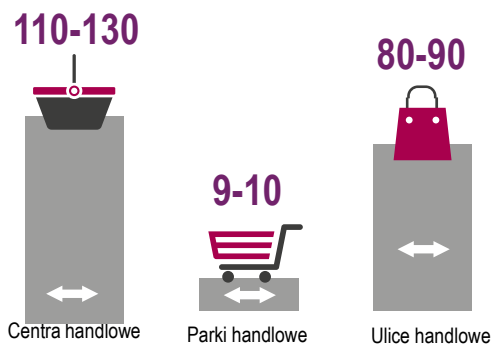
Źródło: JLL

Podaż według typów obiektów



Źródło: JLL

Czynsze prime (€/ m²/ miesiąc)



*Czynsze typu „prime” odnoszą się do lokali o powierzchni 100 m² z kategorii moda i dodatki, położonych w najlepszych obiektach handlowych/ ulicach handlowych w Warszawie.

Projekty handlowe w budowie w Aglomeracji Warszawy

Projekt	Format	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Galeria Północna	Centrum handlowe	GTC	64 000
Fabryka Wołomin	Centrum handlowe	Rockcastle Global Real Estate Group Limited, Acteeum Group	23 500
Galeria Legionowo	Centrum handlowe	Jerzy Petz	10 500
CEDET	Dom towarowy	Immobel	7 000
Hala Koszyki	Usługi/ gastronomia	Griffin Group	6 000
Galeria Grodowa	Centrum handlowe	NAP Invest Alfa Sp. z o.o.	5 200
Atrium Promenada rozbudowa	Centrum handlowe	Atrium European Real Estate Limited	3 500

Źródło: JLL

Agglomeracja Warszawy stanowi największy rynek handlowy w Polsce, oferując 1,65 mln m² powierzchni najmu we wszystkich typach obiektów.

Mieszkańcy Aglomeracji Warszawy dysponują najwyższą roczną siłą nabywczą w kraju, która przewyższa średnią dla Polski o 68%. Pomimo tego, Aglomeracja Warszawy ze średnim nasyceniem na poziomie 447 m² na 1 000 mieszkańców wciąż pozostaje jednym z najmniej nasyconych rynków w kraju, za Wrocławiem, Poznaniem, Trójmiastem, Łodzią i Krakowem. Sytuacja ta może ulec zmianie w perspektywie średnio- i długoterminowej, z uwagi na fakt, że ok. 120 000 m² powierzchni jest obecnie w budowie.

Mimo wysokiej podaży, rynek warszawski dobrze absorbuje istniejące zasoby, o czym świadczy jeden z najniższych wskaźników niewynajętej powierzchni handlowej w kraju. Warszawa pozostaje przyczółkiem do dalszej ekspansji dla wielu zagranicznych marek, w szczególności tych poszukujących prestiżowych lokalizacji. W IV kw. 2015 r. dwie amerykańskie marki pojawiły się na warszawskim rynku – restauracja Benihana w biurowcu Cosmopolitan i cukiernia Dunkin' Donuts w wielofunkcyjnym projekcie Royal Wilanów.

Dodatkowo, w IV kw. 2015 r. kolejny hipermarket - Real w parku handlowym CK 61, zmienił szyld na Auchan. Ma to związek z trwającym rebrandingiem sieci.

Nasycenie powierzchnią handlową w ramach centrów handlowych na 1 000 mieszkańców

447 m²



Źródło: JLL

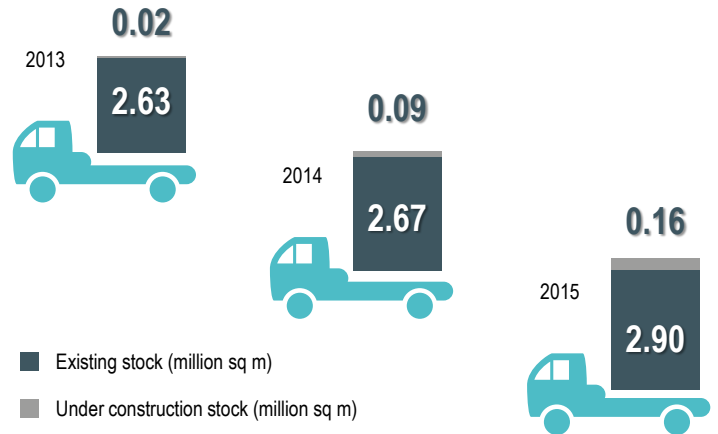


New Buildings

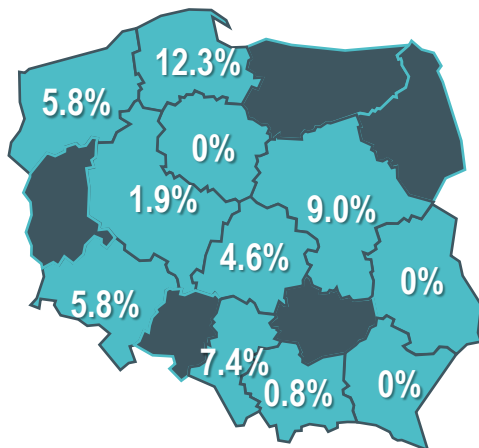
Property	Region	Size (sq m)
BTS Selgros	Warsaw Suburbs	9,000

Supply (sq m)

Warsaw Inner City & Warsaw Suburbs zones combined

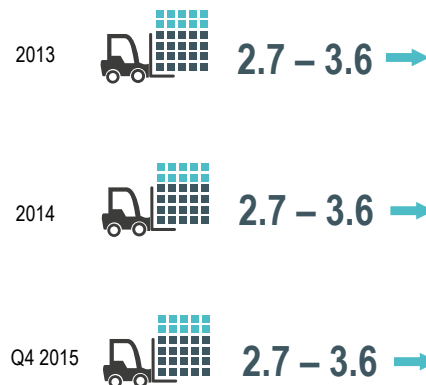


Vacancy Rate in Poland: 6.2%



Prime Rents (€/sq m/ month)

Warsaw Suburbs



Demand in Q4 2015

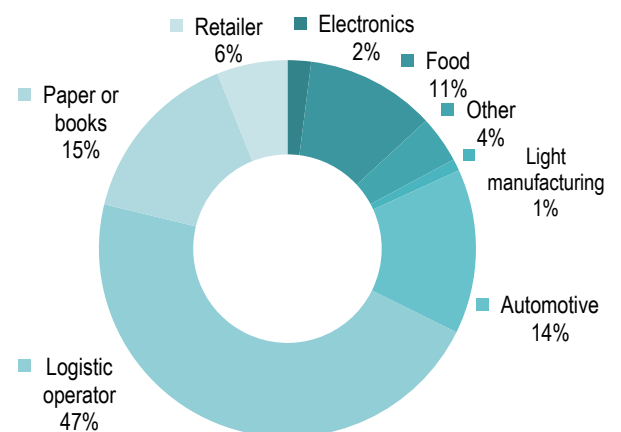


Key Transactions in Q4 2015

Tenant	Property	Size (sq m)	Sector
TNT	Panattoni BTS TNT	16,000	Logistic operator
Zing	Panattoni Park Warszawa – Konotopa	12,000	Paper & books
Wuzetem	Panattoni Park Warszawa – Konotopa	11,200	Automotive
Eurocash	Panattoni Park Janki	5,100	Retailer/ Wholesaler
DSV	Panattoni Park Grodzisk	4,500	Logistics operator

Net take-up by Sector in Q4 2015

Warsaw Inner City & Warsaw Suburbs zones combined

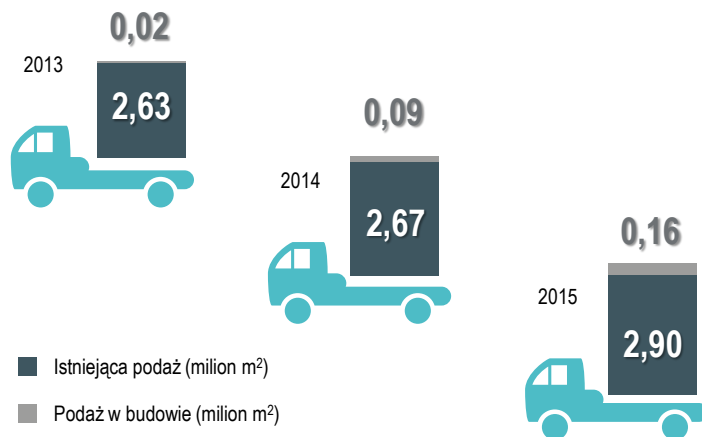


Nowe budynki

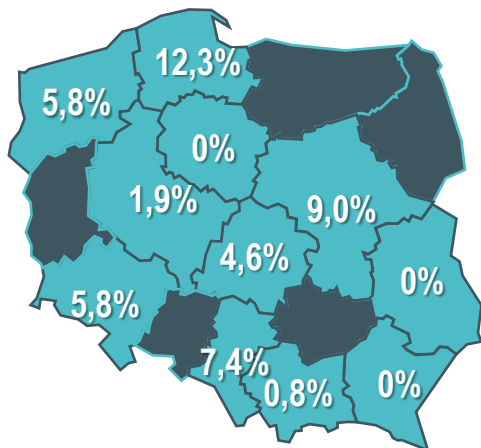
Projekt	Region	Powierzchnia (m ²)
BTS Selgros	Okolice Warszawy	9 000

Podaż (m²)

Łącznie strefy Warszawa Miasto i Okolice Warszawy

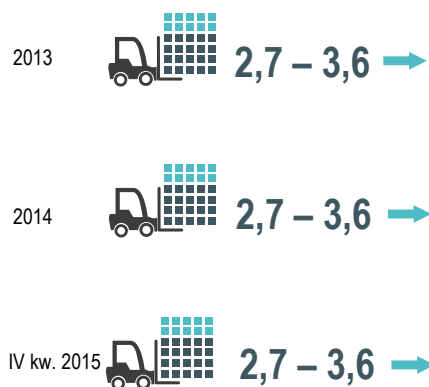


Wskaźnik pustostanów w Polsce: 6,2%



Czynsze „Prime”

(€/ m²/ miesiąc), Okolice Warszawy



Popyt

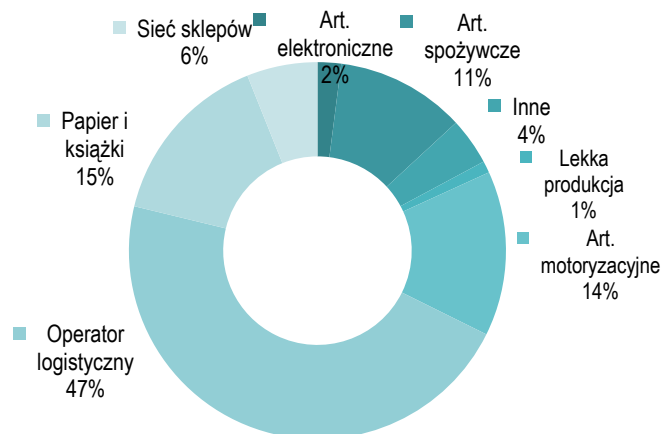


Kluczowe transakcje najmu w IV kw. 2015 r.

Najemca	Park	Pow. (m ²)	Sektor
TNT	Panattoni BTS TNT	16 000	Operator logistyczny
Zing	Panattoni Park Warszawa – Konotopa	12 000	Papier i książki
Wuzetem	Panattoni Park Warszawa – Konotopa	11 200	Motoryzacyjny
Eurocash	Panattoni Park Janki	5 100	Sieć sklepów
DSV	Panattoni Park Grodzisk	4 500	Operator logistyczny

Popyt netto według sektorów w IV kw. 2015 r.

Łącznie strefy Warszawa Miasto i Okolice Warszawy





Tomasz Trzósł

Managing Director
Head of Capital Markets Poland
+48 22 318 0000
tomasz.trzoslo@eu.jll.com

Anna Bartoszewicz - Wnuk

National Director
Head of Research & Consulting
+48 22 318 0007
anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

Małgorzata Żółtowska

Chief Operationg Officer, CEE
Regional Director of Valuations
+48 22 318 0000
malgorzata.zoltowska@eu.jll.com

Anna Wysocka

Head of Retail Agency Poland
+48 22 318 0016
anna.wysocka@eu.jll.com

Anna Młyniec

Head of Office Agency Poland
+48 22 318 0000
anna.mlyniec@eu.jll.com

Tomasz Olszewski

Head of Industrial Agency, CEE
+48 22 318 0220
tomasz.olszewski@eu.jll.com

Featured Research:

Attractiveness of Polish Shopping Centres



BPO & Shared Service Centres: Employees speak out on workplace



Poland Retail Market Q4 2015



Poland Industrial Market Q4 2015



Poland Office Market Q4 2015



Enthusiasts and Frequenters. Generations X and Y in shopping centres



CEE Investment Market Pulse H2 2015



Destination Silesia



Destination: Poland. Blazing a trail for e-commerce logistics

Upcoming Research:

Made in Poland



Wrocław Office Market

www.jll.pl