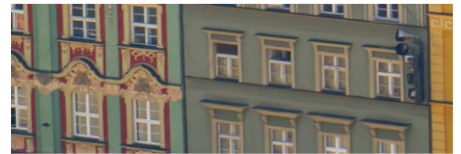




**WROCLAW**  
**INVESTORS' GUIDE**  
**PRZEWODNIK DLA INWESTORÓW**  
**2014**



**CBRE**

**AR**  
**AW**

Page **Personnel**



#### About CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), a Fortune 500 and S&P 500 company headquartered in Los Angeles, is the world's largest commercial real estate services and investment firm (in terms of 2013 revenue). The Company has approximately 44,000 employees (excluding affiliates), and serves real estate owners, investors and occupiers through approximately 350 offices (excluding affiliates) worldwide. CBRE offers strategic advice and execution for property sales and leasing; corporate services; property, facilities and project management; mortgage banking; appraisal and valuation; development services; investment management; and research and consulting. Please visit our website at [www.cbre.pl](http://www.cbre.pl)

#### Disclaimer

CBRE Sp. z o.o confirms that information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt their accuracy, we have not verified them and make no guarantee, warranty or representation about them. It is your responsibility to confirm independently their accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.





## SPIS TREŚCI

- 4 RYNEK BIUROWY**
- 8 RYNEK HANDLOWY**
- 10 RYNEK PRZEMYSŁOWY I MAGAZYNOWY**
- 12 RYNEK PRACY I EDUKACJA**
- 14 WSPARCIE DLA INWESTORÓW**
- 16 MAPA WROCŁAWIA**

## CONTENTS

- 16 MAP OF WROCLAW**
- 18 OFFICE MARKET**
- 22 RETAIL MARKET**
- 24 INDUSTRIAL MARKET**
- 26 EDUCATION & LABOUR**
- 28 INVESTORS' SUPPORT**

# RYNEK BIUROWY WE WROCŁAWIU



## 1. SILNY ROZWÓJ SEKTORA USŁUG DLA BIZNESU W BRANŻY KPO I ITO

Wrocław jest trzecią (za Krakowem i Warszawą) najbardziej popularną lokalizacją w Polsce dla sektora centrów usług wspólnych (SSC/BPO). W 2014 r. miasto zajęło 65 miejsce w zestawieniu 100 najatrakcyjniejszych lokalizacji dla outsourcingu w rankingu Tholons, co oznaczało wzrost o 10 pozycji w porównaniu do ubiegłorocznej listy.

Działalność SSC/BPO we Wrocławiu jest odpowiedzialna za ok. 22.000 miejsc pracy, co stanowi 18% zatrudnionych w tym sektorze w skali całego kraju. Wrocław umacnia swoją pozycję na biznesowej mapie Polski jako nowoczesna gospodarka oparta na wiedzy. Szczególnie silny rozwój notowany jest w sektorach R&D (badanie i rozwój) oraz KPO (procesów opartych na wiedzy). Sukces takich instytucji jak Credit Suisse, McKinsey Knowledge Center, Crisil Irevna czy Google stanowi dowód, iż Wrocław dysponuje olbrzymim zasobem wyspecjalizowanej kadry potencjalnych pracowników. Inne duże firmy to między innymi Hewlett Packard, IBM, BNY Mellon, Dolby czy Becton Dickinson.

### Transport z Wrocławia do wybranych miast

#### WARSZAWA

 8 bezpośrednich lotów/dzień  
 4,5 h  
 5 h

#### KRAKÓW

 0 bezpośrednich lotów/dzień  
 2,5 h  
 4 h

#### POZNAŃ

 0 bezpośrednich lotów/dzień  
 2,5 h  
 2,5 h

#### TRÓJMIASTO

 9 bezpośrednich lotów/dzień  
 5,5 h  
 7 h

#### LONDYN

 7 bezpośrednich lotów/dzień

#### MONACHIUM

 3 bezpośrednie loty/dzień  
 6,5 h

#### FRANKFURT a.M.

 4 bezpośrednie loty/dzień  
 6,5 h

#### DUBLIN

 8 bezpośrednich lotów/dzień





## 2. WYSOKI POZIOM POWIERZCHNI W BUDOWIE

Zasób powierzchni biurowej Wrocławia przekroczył 560.000 mkw. pod koniec 1 połowy 2014 r., co plasuje miasto na trzecim miejscu pod kątem rozmiaru rynku biurowego (za Warszawą oraz Krakowem). Chociaż powierzchnia biurowa Wrocławia jest zlokalizowana w jego różnych częściach, znacząca liczba realizowanych obiektów znajduje się na zachodzie miasta, wzdłuż ul. Strzegomskiej i ul. Legnickiej. Obszar ten zyskał zainteresowanie inwestorów głównie dzięki atrakcyjnej lokalizacji, dobremu dostępowi do komunikacji publicznej oraz bliskości lotniska. Zachodnia część Wrocławia jest uznawana za strefę, w kierunku której rynek biurowy będzie rozwijał się w ciągu najbliższych 4-8 lat. Proces ten jest silnie wspierany przez lokalne władze, które postrzegają ten obszar jako przyszłe centrum biznesowe dla całej aglomeracji.

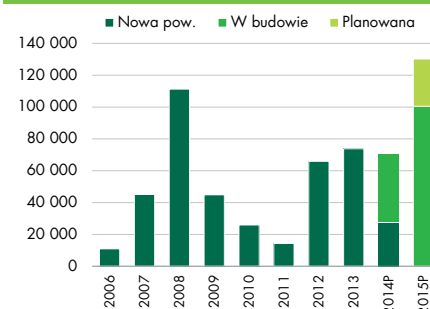
Pod koniec czerwca 2014 r. we Wrocławiu w budowie było 15 projektów biurowych o łącznej powierzchni najmu 144.000 mkw., w większości przewidywanych do ukończenia w 2015 r. W momencie gdy budowane obiekty zostaną ukończone, zasób biurowy miasta zwiększy się o 26%. Do największych projektów w trakcie budowy należą Dominikański (40.000 mkw.) firmy Skanska Property Poland, West Gate (16.200 mkw.) spółki Echo Investment oraz Times II (15.200 mkw.), będący własnością UBM.

### Liczba centrów usług we Wrocławiu

Finanse i rachunkowość	9
Usługi IT	10
Badania i rozwój	8
Zarządzanie kadrami	2
Procesy oparte na wiedzy	2
Telefoniczna obsługa klienta	2
Wiele obszarów działania	16

Źródło: ARAW

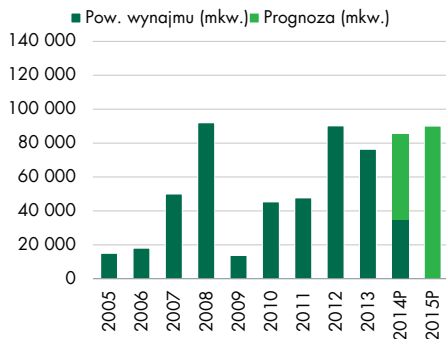
### Nowa powierzchnia biurowa we Wrocławiu (mkw.)



Źródło: CBRE, WRF, 2014, P - planowane

### 3. SILNY POPYT NA NOWĄ POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ, GENEROWANY GŁÓWNIEM PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH NAJEMCÓW

#### Powierzchnia biurowa wynajęta we Wrocławiu



Źródło: CBRE, WRF, 2014, P - prognoza

Popyt na wrocławskie biura jest generowany przede wszystkim przez firmy już obecne w mieście, które wzmacniają zatrudnienie bądź też dążą do poprawy standardu technicznego zajmowanej powierzchni. Jednakże lokalne przedsiębiorstwa oraz nowi gracze również odpowiadają za znaczny udział w wolumenie najmu. Przykłady międzynarodowych firm, które zdecydowały się na rozwój działalności we Wrocławiu to m.in. Capgemini, IBM, Credit Agricole, Credit Suisse, Siemens, Hewlett-Packard oraz Google.

Powierzchnia wynajęta we Wrocławiu (definiowana jako nowe umowy, renowacje, obszar zajęty na własne potrzeby, ekspansję oraz umowy przednajmu) wyniosła 75.000 mkw. w 2013r. Wstępne rezultaty z 1 połowy 2014r. pokazują, iż zapotrzebowanie na wrocławską powierzchnię biurową utrzymuje się na wysokim poziomie. Pozytywny trend w zakresie popytu na powierzchnię biurową we Wrocławiu powinien utrzymywać się w przeciągu najbliższych kwartałów.

#### Najważniejsze umowy najmu we Wrocławiu (2013-2014)

Budynek	Najemca	Mkw.	Typ umowy
Sky Tower	Getin Group	11 700	własne potrzeby
WPB II	KRUK	7 500	przednajem
Wratislavia Cen.	Eurobank	6 100	renegocjacje
Green Day	Credit Suisse	4 300	przednajem
West Forum IB	Dialog (Netia)	3 500	przednajem
WPB 1	Redknee	3 300	renegocjacje
West Forum	Credit Suisse	3 000	podnajem
West Forum	OBSS	2 100	przednajem
Focus Plaza	SMT Software	2 000	nowa umowa

Źródło: CBRE, WRF, 2014



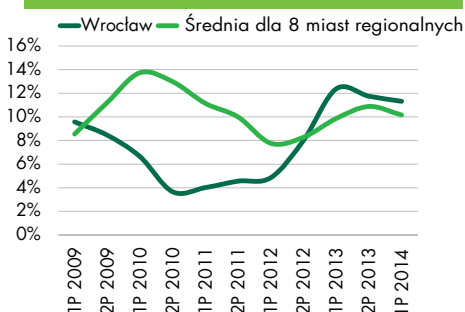
### 4. WZROST PUSTOSTANÓW SPOWODOWANY DUŻĄ PODAŻĄ NOWEJ POWIERZCHNI

W latach 2010 - 2012 współczynnik powierzchni niewynajętej we Wrocławiu pozostawał na jednym z najniższych poziomów w Polsce. Ograniczona liczba możliwości wynajęcia powierzchni od zaraz wraz z silnym popytem ze strony najemców zachęciły wielu inwestorów do rozpoczęcia nowych projektów biurowych na zasadzie spekulacji. To z kolei przełożyło się na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej, który wyniósł 11% pod koniec 1 połowy 2014 r. Jeśli jednak weźmie się pod uwagę obiekty tylko klasy A, wskaźnik ten wynosi 6%, co pokazuje, iż oferta rynkowa jest nadal ograniczona w tym zakresie.

Chociaż aktywność najemców pozostaje wysoka, obecna nowa podaż powierzchni biurowej przekracza zdolność rynku do wchłonięcia jej w krótkim okresie czasu. Fakt ten powinien prowadzić do dalszego wzrostu współczynnika pustostanów przynajmniej w ciągu najbliższych dwóch lat.

Z drugiej strony nadal występuje duże zapotrzebowanie na powierzchnie tymczasowe, gdzie firmy mogą szybko rozpocząć swoją działalność, zanim wykończone zostanie docelowe biuro. Jest to obszar, który z powodzeniem mogą wykorzystać starsze budynki klasy B i C.

#### Pustostany we Wrocławiu (%)



Źródło: CBRE, WRF, 2014



## 5. PRESJA NA SPADEK NAJWYŻSZYCH STAWEK CZYNSZU W ZWIĄZKU Z SILNĄ PODAŻĄ

Ze względu na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej, przekładającego się na zwiększoną liczbę opcji najmu dla zainteresowanych, najwyższe stawki czynszu ustabilizowały się na poziomie 15 EUR w porównaniu do 16 EUR/mkw./mies. osiągalnego w 2012 r. Najwyższe czynsze efektywne szacowane są na około 11,00 - 12,50 EUR/mkw./mies.

Średnio koszt wynajmu około 1.000 mkw. w nowoczesnym biurze klasy A we Wrocławiu na 5 lat wynosi około 14,00 EUR/mkw./mies. (czynsz umowny) plus koszty eksploatacyjne około 15 PLN/mkw./mies. Tacy najemcy mogą liczyć na 5 miesięcy zwolnienia z płatności czynszu i prawie pełne wykończenie wynajmowanej powierzchni (zależnie od potrzeb). Biorąc pod uwagę silną aktywność deweloperów, stawki czynszowe powinny utrzymać się na niskim poziomie przez najbliższe 2 - 3 lata.



## 6. ROSNĄCE ZAINTERESOWANIE NAJLEPSZYMI PROJEKTAMI BIUROWYMI WŚRÓD INWESTORÓW

Biurowe rynki regionalne w Polsce są w dalszym ciągu uznawane przez nabywców instytucjonalnych za rozwijające się, przez co aktywność inwestorów jest w dużej mierze ograniczona do najlepszych projektów. Wraz z rosnącymi zasobami biurowymi oraz poprawą w zakresie płynności inwestycyjnej wzrasta zainteresowanie rynkami regionalnymi wśród polskich i zagranicznych funduszy.

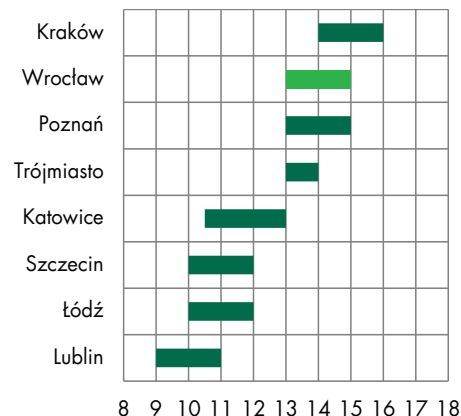
Najlepsze stopy kapitalizacji w miastach regionalnych są szacowane na poziomie 7,3%. Wyjątkową transakcją, która miała miejsce w 2014 r. była sprzedaż Green Day spółce GLL Partners za 42 mln EUR przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%. Tak niska stopa wynikała głównie z wysokiego prestiżu najemcy (Credit Suisse) oraz długoterminowej umowy najmu.

### Wybrane transakcje inwestycyjne na wrocławskim rynku biurowym w ostatnich latach

Budynek	Nabywca	Kwota (mln EUR)	Szacowana stopa kapital.
Grunwaldzki Centre	RREEF	76,5	7,30%
Aquarius Business House I	Azora	41,9	7,30%
Green Towers	PZU	60,0	7,50%
Aquarius Business House II	Azora	22,7	7,30%
Green Day	GLL Partners	42,0	6,75%

Źródło: CBRE, 2014

### Najwyższe czynsze w budynkach biurowych (EUR/mkw./miesiąc)



Źródło: CBRE, 2014

## 1. DOBRZE UGRUNTOWANY, ZRÓŻNICOWANY POD WZGLĘDEM FORMATÓW RYNEK

Rynek handlowy we Wrocławiu jest dobrze rozwinięty pod względem różnorodności formatów, z niemal równym udziałem obiektów każdej z generacji w podaży. Największy udział w rynku, sięgający 34%, mają najbardziej zaawansowane i rozwinięte centra trzeciej generacji. Wśród 20 projektów istniejących we Wrocławiu znajduje się centrum wyprzedażowe, cztery parki handlowe i 15 tradycyjnych centrów handlowych.

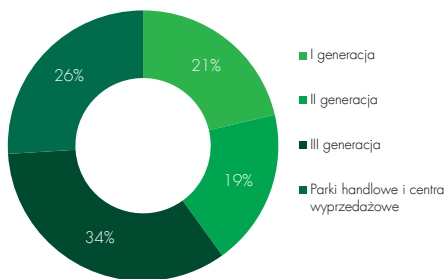
## 2. ROZBUDOWY I MODERNIZACJE ZAMIAST NOWYCH PROJEKTÓW

Najnowsze projekty handlowe w aglomeracji wrocławskiej wskazują na dojrzałość rynku oraz pokazują trend udoskonalenia oraz zapełniania nisz rynkowych. Magnolia Park, jedno z największych i najpopularniejszych centrów handlowych, jest obecnie modernizowane i rozbudowywane o 24.000 mkw. GLA. Dodatkowo Park Handlowy Bielany, największy obiekt handlowy w aglomeracji wrocławskiej, również czeka w najbliższej przyszłości znacząca zmiana – zwiększy on swoją powierzchnię do 145.000 mkw. (o dodatkowe 35.000 mkw. GLA). Pierwszy etap rozbudowy miał miejsce w 2013 r., kiedy sklep IKEA przeniósł się do nowego, większego budynku, a w maju 2014 r. rozpoczęła się budowa galerii handlowej. Na terenie aglomeracji powstają również mniejsze obiekty, takie jak Pogodne Centrum w Oleśnicy (7.000 mkw. GLA), które zapewniają dywersyfikację rynku oraz odpowiadają na zmieniające się potrzeby konsumenckie. Unibail-Rodamco planuje duże centrum handlowe w okolicy głównego dworca PKS. Około 70.000 mkw. GLA zostanie oddane do użytku w 2017 r.

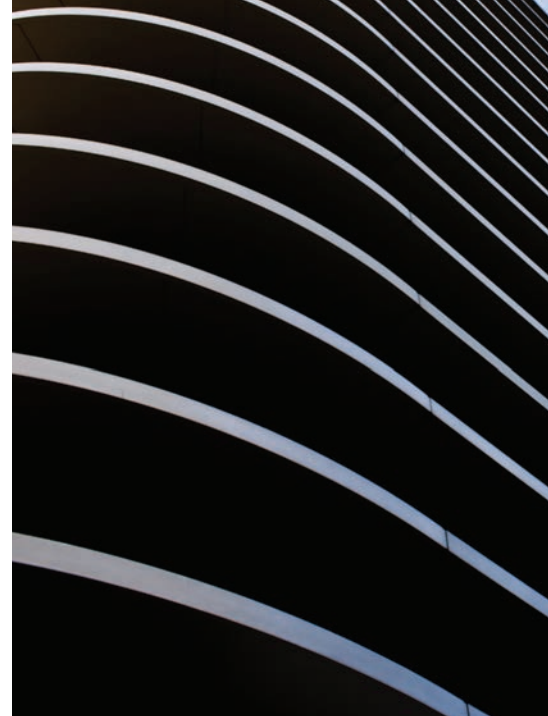
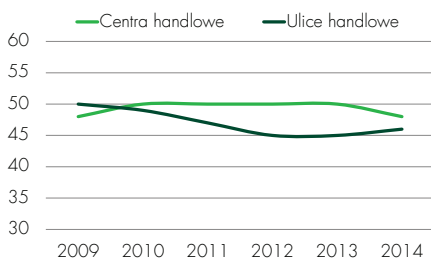
## 3. ZRÓWNOWAŻONY POZIOM PUSTOSTANÓW

Wrocław wciąż postrzegany jest jako chłonny rynek, co potwierdzają obecnie trwające inwestycje oraz planowane obiekty. Współczynnik pustostanów we Wrocławiu utrzymuje się na relatywnie stabilnym poziomie i wyniósł 4,5% na koniec 1 kw. 2014 r. Wolne powierzchnie zlokalizowane są głównie w nielicznych, gorzej prosperujących obiektach.

Powierzchnia handlowa we Wrocławiu w podziale na formaty (mkw.)



Najwyższe stawki czynszowe za wynajem powierzchni handlowej we Wrocławiu





#### 4. STABILNY POZIOM CZYNSZÓW

Najwyższe osiągalne stawki czynszu we Wrocławiu przez ostatnie 5 lat utrzymują się na podobnym poziomie. Wyraźnie zaznacza się podział na najatrakcyjniejsze i mniej popularne obiekty. Czynnysze przy ulicach handlowych są zbliżone do stawek rejestrowanych w centrach handlowych.

#### 5. ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

Zainteresowanie obiektami handlowymi wśród inwestorów pozostaje na wysokim poziomie. Ostatnie transakcje dotyczące obiektów handlowych miały miejsce w IV kw. 2012 r. oraz w drugiej połowie 2013 r., na łączną kwotę 3,1 mln EUR. Przedmiotami transakcji były Renoma, Galeria Dominikańska i Borek. Stopy kapitalizacji za najlepsze centra są podobne jak w innych miastach - poniżej 6%.

#### 6. ROZWÓJ ULIC HANDLOWYCH

Ulica Świdnicka, główna ulica handlowa Wrocławia, przechodzi obecnie modernizację. Dzięki proaktywnej i otwartej polityce władz miasta, Świdnicka ma szansę stać się wkrótce wizytówką Wrocławia - wraz z centrum handlowym Renoma tworzy atrakcyjną lokalizację zakupową i przyciąga nowych najemców.

##### Handel w liczbach

Podaż mkw. GLA	605 000
Liczba projektów	20
Powierzchnia w budowie mkw. GLA	59 000
Planowana podaż mkw. GLA	140 000
Nasylenie* mkw.	505
Najwyższe czynsze**	EUR 45 - 50

Źródło: CBRE, 2014

\* w mkw. GLA na 1 000 mieszkańców

\*\* za sklep ok. 100 mkw. w najlepszej lokalizacji za mkw. miesięcznie

##### Centrum Handlowe GLA (mkw.)

Bielany Retail Park	105 100
Magnolia Park	76 900
Auchan Bielany	56 000
Pasaż Grunwaldzki	52 000
Korona	41 250
Renoma	31 000
Arkady Wrocławskie	30 000
Bielany Shopping Centre	27 000
Borek	27 000
Sky Tower	25 000
Galeria Dominikańska	24 300
Marino	20 000

# RYNEK PRZEMYSŁOWY I MAGAZYNOWY

## Podstawowe dane o województwie

Ludność	2 911 100
Stopa bezrobocia	13,7%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw	PLN 3 689
Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej	920 000 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętych	6,3%
Powierzchnia oddana do użytku w 2013 r.	129 200 mkw.
Powierzchnia wynajęta w 2013 r.	485 000 mkw.

Źródło: GUS, CBRE, 2014

## Stawki czynszu na rynku magazynowym (EUR/mkw./mies.)

Trend	↗
Wyjściowe stawki czynszów za najlepsze powierzchnie	3,00 - 3,90
Czynsz efektywny	2,55 - 3,10
Czynsz za powierzchnię biurową	8,50 - 10,00
Opłaty eksploatacyjne	0,90 - 1,20



Region wrocławski, obejmujący województwo dolnośląskie, stanowi część jednego z najbardziej uprzemysłowionych obszarów Europy Centralnej. Głównymi atutami regionu są dogodne położenie w bliskiej odległości od granic z Niemcami i Republiką Czeską, a także dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa łącząca region z państwami Europy Zachodniej oraz Południowej.

Najdynamiczniej rozwijające się gałęzie przemysłu to: motoryzacja, przemysł maszynowy, metalowy, elektrotechniczny oraz spożywczy. Główni inwestorzy sektora produkcyjnego obecni w regionie to: Cadbury Schweppes, Whirlpool Polar, Faurecia, SCA Molnlycke, LG Electronics, 3M, Wabco, Volvo, Toshiba, Toyota i wielu innych.

## ANALIZA SWOT REGIONU

- Korzystna lokalizacja, blisko granicy z Niemcami i Czechami przyciąga najemców prowadzących działalność na rynku krajowym i za granicą.
- Rekordowa ilość wynajętej powierzchni w 2013 r. oraz silne zainteresowanie bezpośrednimi inwestycjami zagranicznymi.
- Przyjazna wobec biznesu polityka władz miasta.
- Szybko rozwijające się miasto Wrocław, które przyciąga młodych ludzi i wysoko wykwalifikowanych pracowników.
- Drogi ekspresowe S3, S5, S8, które łączą Wrocław z innymi regionami kraju.
- Kontynuacja trendu przenoszenia produkcji z Europy Zachodniej do Polski (w szczególności branża motoryzacyjna).
- Brak bezpośredniego, szybkiego połączenia drogowego z Warszawą, Poznaniem, Polską Północną i Czechami.
- Relatywnie duży udział użytkownika wieczystego w strukturze własnościowej gruntów przemysłowych na terenie Wrocławia.
- Częściowe niedopasowanie struktury podaży do popytu zgłaszanego przez najemców, przekładające się na niską dostępność wolnej powierzchni przemysłowej i magazynowej na wynajem.
- Oddanie do użytkowania ok. 300 tys. mkw. powierzchni logistycznej i przemysłowej w jednym roku może spowodować niedobór siły roboczej.
- Konkurencja ze strony Czech w przyciąganiu inwestorów z sektora produkcyjnego.
- Nieterminowa realizacja dużych projektów infrastrukturalnych (drogi S8, S5 i S3).

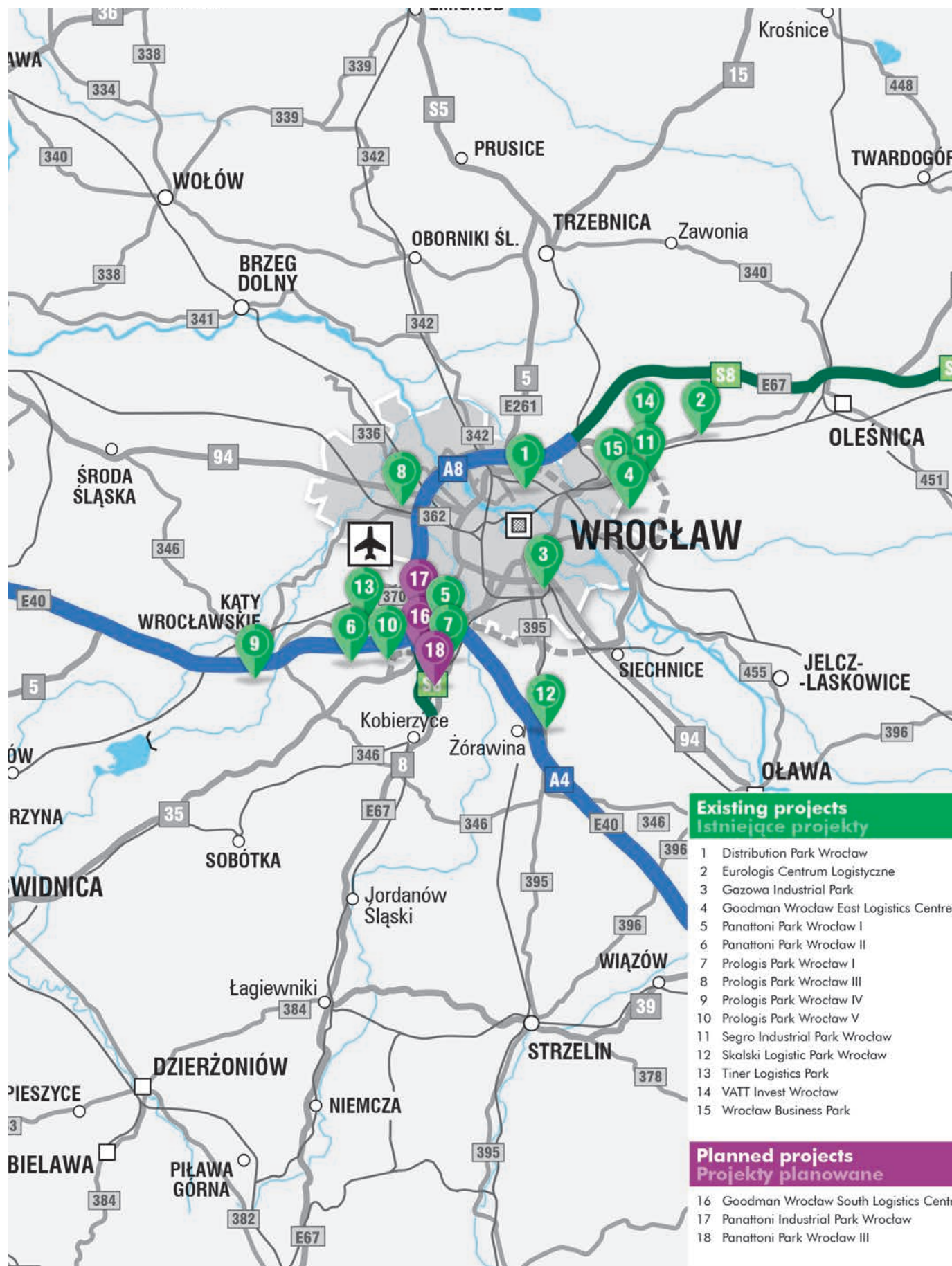


## Największe ostatnie transakcje najmu w regionie

Najemca	Park logistyczny	Powierzchnia (mkw.)	Rodzaj transakcji
Amazon	Goodman Wrocław South Logistics Centre	123 500	BTS
Amazon	Panattoni BTS Amazon Wrocław	100 600	BTS
Eko Holding	Prologis Park Wrocław V	35 000	Nowa transakcja
Polaris	Panattoni BTS Polaris	33 600	BTS
Geodis	Distribution Park Wrocław	22 200	Nowa transakcja
Dirk Consumer Logistics	S-Logistic Park	20 000	Nowa transakcja
Tradis	Prologis Park Wrocław V	18 300	Nowa transakcja
Neonet	Prologis Park Wrocław V	17 800	Nowa transakcja

BTS - build-to-suit, obiekty realizowane na zamówienie najemcy







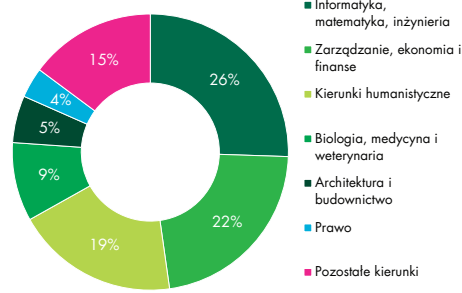


Kapitał ludzki stanowi bez wątpienia ogromny potencjał rozwojowy Aglomeracji Wrocławskiej. Wrocław jest czwartym co do wielkości miastem w Polsce z liczbą mieszkańców przekraczającą 630 tys. Cała aglomeracja (ponad 1 mln mieszkańców) stanowi jedną trzecią województwa dolnośląskiego.

Wrocław to również jeden z największych ośrodków akademickich w kraju. Na ponad 30 uczelniach (publicznych i prywatnych) studiuje łącznie 137 tys. studentów. Co roku, studia wyższe we Wrocławiu kończy 35 tys. absolwentów uzyskując dyplomy magistra, inżyniera bądź licencjata.

Według danych na koniec 1 kw. 2014 r. we Wrocławiu działało ponad 50 centrów z kapitałem zagranicznym zatrudniających ok. 22 tys. osób. Stolica Dolnego Śląska to obecnie obok Krakowa i Warszawy najszybciej rozwijający się ośrodek nowoczesnych usług biznesowych w Polsce.

## Studenci we Wrocławiu



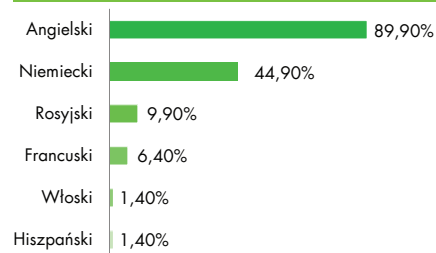
Źródło: GUS, 2012/2013

## Pakiet socjalny oferowany przez centra usług

Pakiet standardowy	Opieka medyczna, podstawowe ubezpieczenie.
Pakiety oferowane przez większość centrów	Karty benefitowe, kupony żywieniowe, dofinansowanie do kursów językowych oraz studiów podyplomowych lub szkoleń, zniżki na produkty bądź usługi oferowane przez pracodawcę.
Rzadko oferowane	Opieka dentystyczna, preferencyjne ceny na zakup akcji firmowych, fundusz emerytalny.

Źródło: Page Personnel, 2014

## Znajomość języków obcych wśród studentów i absolwentów we Wrocławiu



Źródło: ARAW





#### Zarobki w centrach SSC/BPO we Wrocławiu (PLN/miesiąc)\*:

	MIN	MAX
Dyrektor centrum usług	18 000	40 000
Menedżer	12 000	24 000
Kierownik zespołu	6 000	10 500
Starszy księgowy	4 700	7 000
Księgowy	3 500	5 800
Młodszy księgowy	2 800	4 200

Źródło: Page Personnel, 2014, \* - łączny koszt pracodawcy stanowi miesięczne wynagrodzenie brutto (+ bonusy) pomnożone przez współczynnik 1,2

#### Zarobki w sektorze finansów oraz produkcji i logistyki we Wrocławiu (PLN/miesiąc)\*:

	MIN	MAX
Dyrektor finansowy	22 000	60 000
Menedżer ds. finansów	14 000	25 000
Kierownik kontrolingu	13 000	30 000
Dyrektor ds. logistyki	18 000	35 000
Koordinator ds. logistyki	7 000	14 000
Kierownik ds. jakości	12 000	25 000
Specjalista ds. jakości	6 000	11 000

Źródło: Michael Page, 2014, \* - łączny koszt pracodawcy stanowi miesięczne wynagrodzenie brutto (+ bonusy) pomnożone przez współczynnik 1,2

We Wrocławiu działa Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej – podmiot działający jako spółka non-profit, której misją jest między innymi aktywne i kompleksowe wspieranie inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego, jak i prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Aglomeracji Wrocławskiej. Spółka powstała w 2005 roku jako unikalny w skali polskiej podmiot z systemem obsługi inwestorów zagranicznych, oparty na bliskiej współpracy pomiędzy Miastem Wrocław oraz sąsiednimi gminami tworzącymi Aglomerację Wrocławską. Całość systemu opiera się na zasadzie one-stop-shop. Potencjalni i obecni inwestorzy otrzymują szerokie wsparcie, m. in. w postaci raportów dotyczących sytuacji ekonomicznej, sektorowej, prawnej w regionie, jak również pomocy w nawiązaniu kontaktu z lokalnymi władzami i partnerami biznesowymi, a także środowiskiem akademickim. ARAW wspiera ich również w kampaniach rekrutacyjnych czy kampaniach PR. Niezwykle istotną częścią systemu obsługi inwestorów jest także kompleksowe wsparcie w ramach opieki poinwestycyjnej. Więcej informacji na stronach: [www.invest-in-wroclaw.pl](http://www.invest-in-wroclaw.pl) oraz [www.araw.pl](http://www.araw.pl).

## GRANTY RZĄDOWE I FUNDUSZE EUROPEJSKIE

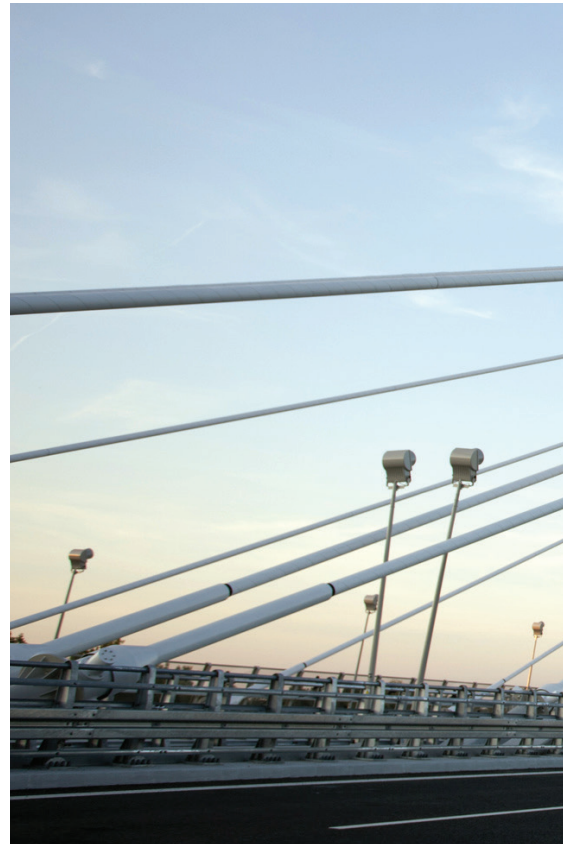
Inwestorzy zagraniczni, podobnie jak polscy przedsiębiorcy, mogą ubiegać się o wsparcie z funduszy europejskich przewidzianych na lata 2014-2020. Wsparcie to jest udzielane zarówno na poziomie krajowym jak i lokalnym, ze środków dedykowanych dla województwa dolnośląskiego. Dodatkowo możliwe jest także ubieganie się o dotacje w ramach tzw. programów wieloletnich, w ramach których rząd polski oferuje wsparcie inwestorom tworzącym miejsca pracy oraz nabywającym środki trwałe. Granty rządowe przeznaczone są dla podmiotów inwestujących w motoryzację, elektronikę, lotnictwo, usługi biznesowe, działalność badawczą oraz biotechnologię.

## SPECJALNE STREFY EKONOMICZNE

W województwie dolnośląskim działają obecnie trzy specjalne strefy ekonomiczne – Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna, Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna oraz Tarnobrzaska Specjalna Strefa Ekonomiczna, obejmujące kilkanaście lokalizacji na terenie całego województwa. Celem ich działania jest przyciąganie nowych inwestycji, w szczególności tworzenie nowych miejsc pracy. Podstawową korzyścią dla firm lokujących inwestycje na terenie specjalnych stref ekonomicznych (SSE) jest możliwość korzystania ze zwolnienia podatkowego CIT z tytułu dochodów uzyskiwanych na terenie strefy. Warunkiem otrzymania tego wsparcia jest prowadzenie działalności gospodarczej przez co najmniej 5 lat od dnia zakończenia inwestycji, w tym utrzymanie zadeklarowanej liczby miejsc pracy. Wielkość zwolnienia podatkowego możliwego do uzyskania w ramach strefy zależy od wartości inwestycji lub liczby tworzonej miejsc pracy, lecz suma zwolnień podatkowych nie może przekroczyć limitów ustalonych w tzw. mapie pomocy regionalnej. Od 1 lipca 2014 r. mapa ta ulega zmianie i wielkości pomocy będą mniejsze, choć jednocześnie wydłużenie okresu funkcjonowania stref przez ustawodawcę do 2026 r. wydłuża perspektywę faktycznego wykorzystania przez przedsiębiorców dostępnej puli pomocy (dłuższa możliwość korzystania ze zwolnienia podatkowego CIT). Minimalna wartość inwestycji kwalifikująca do rozpoczęcia działalności gospodarczej w SSE to 100 tys. EUR.

## ZWOLNIENIA Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

We Wrocławiu istnieje możliwość całkowitego lub częściowego zwolnienia z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy. Zwolnienie to ma charakter ogólny (dla wszystkich przedsiębiorców spełniających określone warunki) i może być uważane za pomoc regionalną lub *de minimis* (w zależności od konkretnych rozwiązań prawnych zawartych w uchwale gminnej). Ta różnorodność wynika stąd, iż obecnie obowiązuje we Wrocławiu kilka uchwał Rady Gminy, tj. podstaw prawnych tego wsparcia, które przewidują dla różnych rodzajów działalności czy inwestycji odmienne zasady korzystania z pomocy w formie zwolnienia z podatku od nieruchomości. Istotnym stałym elementem tych rozwiązań jest obowiązek zgłoszenia zamiaru skorzystania ze zwolnienia podatkowego zanim rozpocznie się dana inwestycja, tj. przed rozpoczęciem procesu rekrutacji lub przed rozpoczęciem prac budowlanych.





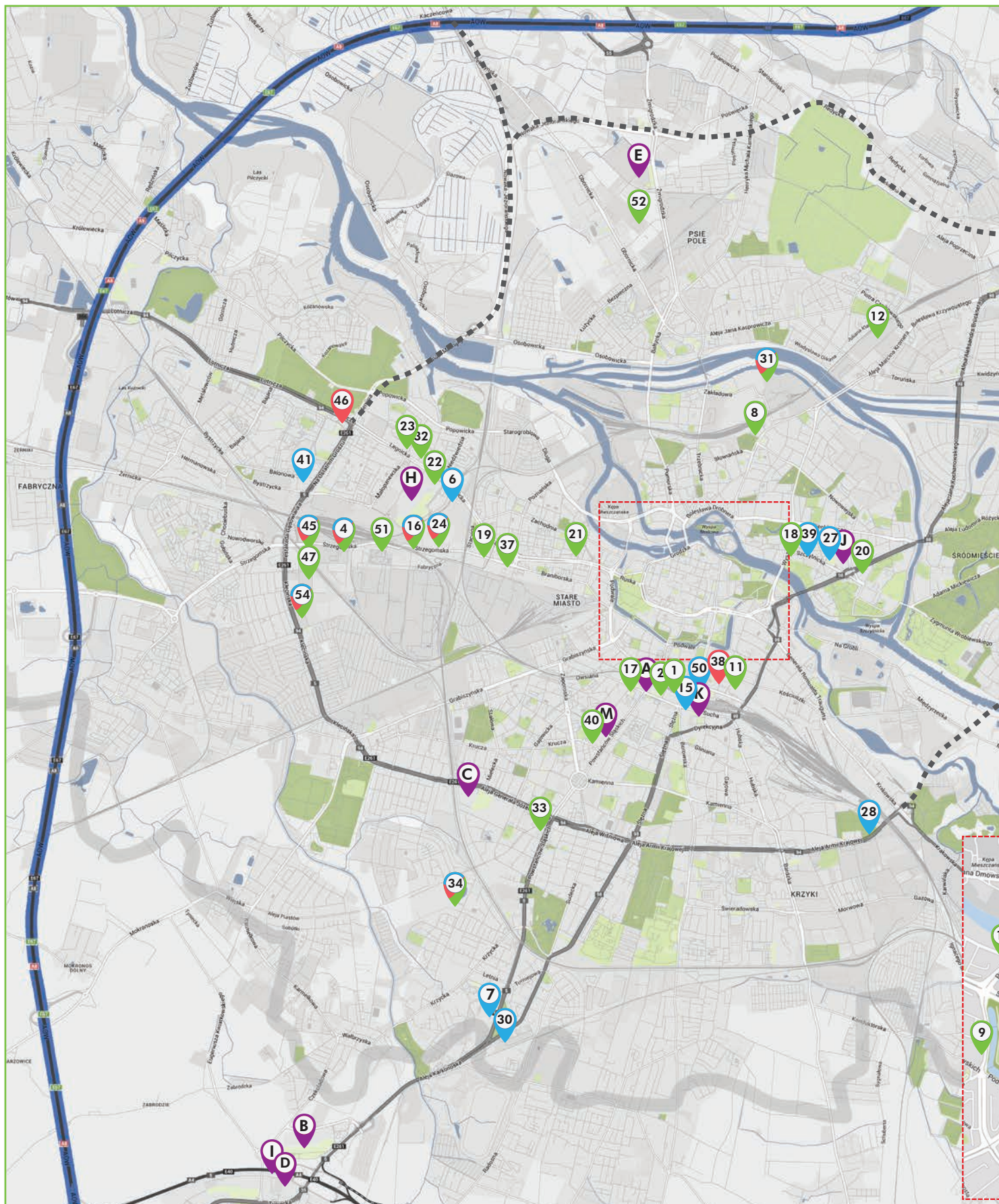


## INNE FORMY WSPARCIA MIASTA WROCLAW

We Wrocławiu działa kilka instytucji, które zaangażowane są na różnych płaszczyznach we współpracę z przedsiębiorcami. Poza głównym podmiotem zajmującym się wsparciem dla przedsiębiorców jakim jest ARAW, wymienić można także Wrocławskie Centrum Akademickie (WCA) odpowiedzialne m.in. za współpracę z lokalnym środowiskiem akademickim czy Wrocławskie Centrum Badań EIT+ stanowiące centrum badawczo-rozwojowe – miejsce do współpracy świata biznesu ze światem nauki. Wyżej wymienione podmioty realizują wiele stałych projektów, których beneficjentami mogą być inwestorzy/firmy. Przykładami obecnie realizowanych inicjatyw dla inwestorów mogą być:

- Projekt Mozart pozwalający inwestorom ustanowienie na wybranej uczelni we Wrocławiu swojego ambasadora, który koordynuje współpracę z daną uczelnią (przedstawicielem jest naukowiec z tytułem naukowym co najmniej doktora, który jednocześnie może wykonywać projekt badawczy dla danej firmy. Miasto Wrocław finansuje koszty jego wynagrodzenia)
- Program dodatkowych praktyk dedykowanych dla wrocławskich studentów, które odbywają się w siedzibie inwestora/firmy i trwają do 3 miesięcy, a których koszty pokrywane są przez Miasto Wrocław i/lub uczelnie
- Program dostosowywania programu studiów na wybranych kierunkach zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez inwestorów
- Program szkoleń trwających do 6 miesięcy skierowany do absolwentów wrocławskich uczelni pozwalający na dostosowanie wykształcenia ww. osób do szczególnych oczekiwań inwestorów, np. w zakresie kompetencji miękkich lub szczególnej wiedzy merytorycznej
- Organizowanie zgodnie z potrzebami inwestora Dni Inwestora na wybranej uczelni w celu promocji firmy pomiędzy studentami





## Legenda

**36** Istniejące  
Existing

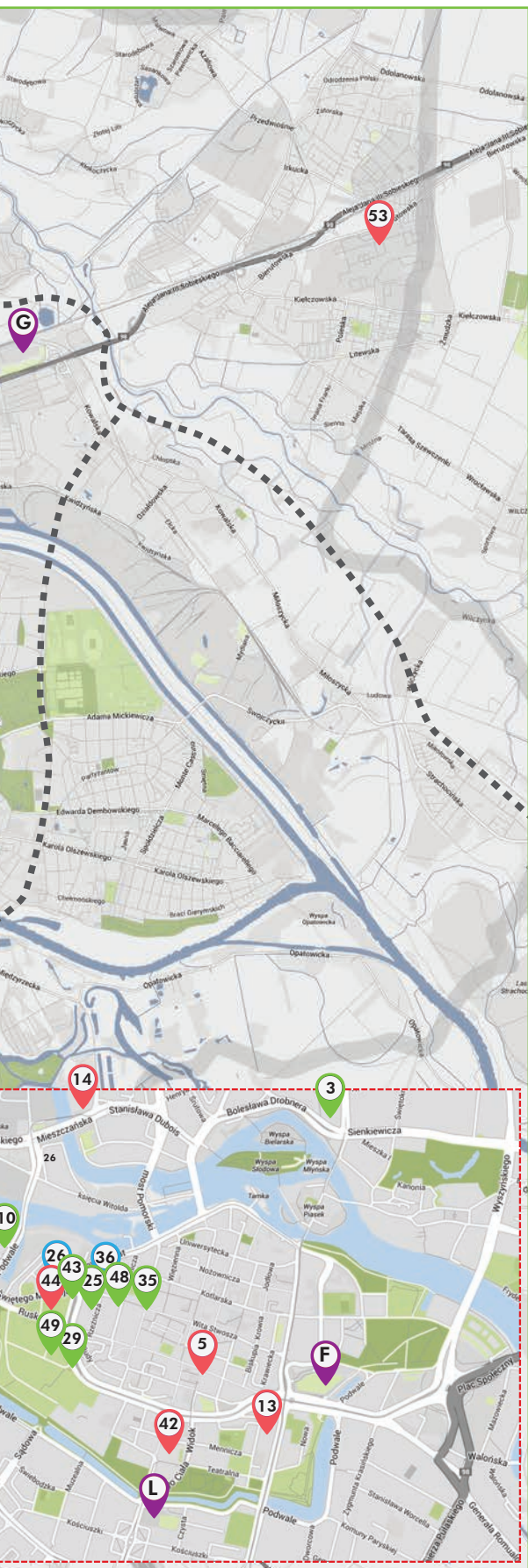
**36** W budowie  
Under construction

**36** Istniejące, w budowie, planowane  
Existing, under construction, planned

**36** Planowane  
Planned

**A** Centra Handlowe  
Shopping centres





Numer	Budynek	Adres	Status
1	Aquarius Business House	Swobodna / Borkowska	IST
2	Arkady Wrocławskie	Powstańców Śl. 2-4	IST
3	Bema Plaza	Bema Pl. 2	IST
4	Biurowiec Ultratnet	Strzegomska 138	IST / WB
5	Business Centre Save the World	Oławska 13 / Łaciarska 4	WB
6	Business Garden	Legnickiej 48/50	PL
7	CB Karkonoska	Przyjaźni 2b	PL
8	Centrum Biznesu Grafit	Namysłowska 8	IST
9	Centrum Orłąt	Orłąt Lwowskich 1 Pl.	IST
10	Cuprum Novum	Podwale 3-4	IST
11	Delta Office (Delta 44)	Dąbrowskiego 44	IST
12	Długosza Business Park	Długosza 60	IST
13	Dominikański	Piotra Skargi / Wierzbowa / Oławska	WB
14	Dubois 41	Dubois 41	WB
15	Echo Sucha	Sucha / Borowska	PL
16	Fabryczna Office Park	Wagonowa 2	IST / WB
17	Globis	Powstańców Śl. 7a	IST
18	Green Day	Szczytnicka 9	IST
19	Green Towers	Strzegomska 36	IST
20	Grunwaldzki Center	M. Skłodowskiej-Curie 34	IST
21	Legnicka 21	Legnicka 21	IST
22	Legnicka Business House	Legnicka 56	IST
23	Legnicka Park Popowice	Legnicka 55	IST
24	Millennium Towers	Strzegomska 42	IST / WB / PL
25	New Point Offices	Białokornicza 1	IST
26	Nicolas Business Center	Św. Mikołaja 18-20	PL
27	Nobilis Business House	Reja / Szczytnickiej / Plac Grunwaldzki	PL
28	Outsourcing Business Center	Armii Krajowej 62	PL
29	Pasaż Pokoyhoffa	Św. Antoniego 2/4	IST
30	Perydot	Wyścigowa 56G	PL
31	Promenady Wrocławskie	Ślonimskiego / Trzebnicka / Rychalska	IST / WB / PL
32	Quattro Forum	Legnicka 51 - 53	IST
33	Raławicka Biznes Centrum	Raławicka 2/4	IST
34	Raławicka Center	Skarbowców 23a	IST / PL
35	Rynek 1	Rynek 1 / Św. Mikołaja 81	IST
36	Rzeźnicza 16	Rzeźnicza 16	PL
37	Silver Forum	Strzegomska 2 - 4	IST
38	Silver Tower Center	Plac Konstytucji 3 Maja	WB
39	Skanska Szczytnicka	Szczytnicka 11	PL
40	Sky Tower	Powstańców Śl. 95	IST
41	Synergy Business Park	Horbaczewskiego 26	PL
42	Szklany Dom	Świdnicka 34 / Plac Teatralny	WB
43	Times	Kazimierza Wielkiego 1	IST
44	Times II	Ruska / Św. Mikołaja / Grabarska	WB
45	West Forum	Strzegomska 140 - 148	IST / WB / PL
46	West Gate	Łończa 12	WB
47	Wojdyła Business Park	Muchoborska 6-8	IST
48	Wratlavia Center	Św. Mikołaja 72	IST
49	Wratlavia Tower	Kazimierza Wlk. 19 - 23	IST
50	Wrocław 101	Piłsudskiego 101	PL
51	Wrocławski Park Biznesu I	Strzegomska 46 - 56	IST
52	Wrocławski Park Biznesu II	Wołowska 4 - 20	IST
53	Wrocławski Park Biznesu III	Bierutowska 57 - 59	WB
54	Wrocławski Park Technologiczny	Muchoborska 18	IST / WB
H	Magnolia Park	Legnicka 58	IST
I	Park Handlowy Bielany	Czekoladowa 5 - 22	IST / WB
J	Pasaż Grunwaldzki	Pl. Grunwaldzki 22	IST
K	PKS (Unibail-Rodamco)	Sucha	PL
L	Renoma	Świdnicka 40	IST
M	Sky Tower	Powstańców Śląskich 95	IST



## 1. STRONG DEVELOPMENT OF THE BPO SECTOR TOWARDS THE KPO AND ITO ACTIVITY

Wroclaw is considered as the third most popular shared service centre (SSC/BPO) destination in Poland after Krakow and Warsaw. The city ranked 65<sup>th</sup> among 100 most attractive locations in the world for the outsourcing sector according to 2014 Tholons ranking, leaping up 10 places in comparison to the previous year.

There are around 22,000 people employed in the SSC/BPO branch in Wroclaw, which translates into around 18% of people working in the sector throughout Poland. Noteworthy, the city is growing to become a modern, knowledge-based economy, strongly developing its R&D (Research and Development) and KPO (Knowledge Process Offshoring) sectors. The huge successes of companies like Credit Suisse, McKinsey Knowledge Center, Crisil Irevna or Google give compelling evidence in terms of Wroclaw's capability to provide top-educated and highly specialized labour force. Other large companies in the city include IBM, Hewlett Packard, Becton Dickinson, BNY Mellon or Dolby.

### Travelling from Wroclaw to selected cities

#### WARSAW

✈️ 8 direct flights/per day  
🚆 4,5 h  
🚗 5 h

#### KRAKOW

✈️ 0 direct flights/per day  
🚆 2,5 h  
🚗 4 h

#### POZNAN

✈️ 0 direct flights/per day  
🚆 2,5 h  
🚗 2,5 h

#### TRICITY

✈️ 9 direct flights/per day  
🚆 5,5 h  
🚗 7 h

#### LONDON

✈️ 7 direct flights/per day

#### MUNICH

✈️ 3 direct flights/per day  
🚆 6,5 h

#### FRANKFURT a.M.

✈️ 4 direct flights/per day  
🚆 6,5 h

#### DUBLIN

✈️ 8 direct flights/per day

Source: maps.google.com





## 2. HIGH LEVEL OF OFFICE DEVELOPMENT

The total office stock of Wrocław exceeded 556,000 sq m at the end of H1 2014, which ranks the city as the third biggest business destination in Poland, after Warsaw and Krakow. Although office space in Wrocław is spread among a number of locations, a substantial share of the office pipeline is located in the western part of the city along Strzegomska and Legnicka streets. This part of Wrocław gained the developers' vast interest due to its advantageous location, good accessibility to public transportation and by cars as well as proximity of the airport. The western part of Wrocław is considered as the area towards which the office space will be developing within the next 4-8 years. This process is strongly supported by the policy of city authorities, who perceive this area as a major office district of the whole agglomeration for the future.

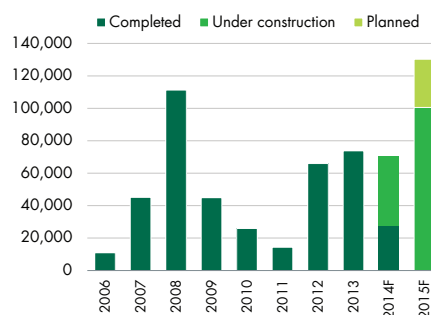
At the end of H1 2014 there was 144,000 sq m under construction in 15 projects, most of which are scheduled for delivery in 2015. Once the currently constructed office projects are delivered, the office stock in Wrocław will increase by 26%. The most important schemes that are currently being developed include Dominikanski (40,000 sq m) by Skanska Property Poland, West Gate (16,200 sq m) by Echo Investment and Times II (15,300 sq m) by UBM.

### Number of service centres in Wrocław

Finance & Accounting	9
IT	10
R&D	8
HR	2
KPO	2
Contact Centre	2
Multiple areas	16

Source: ARAV

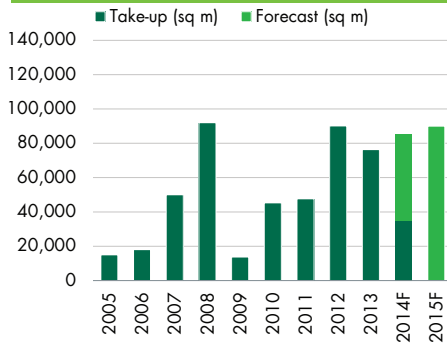
### Office completions in Wrocław (sq m)



Source: CBRE, WRF, 2014, F - forecast

### 3. STRONG DEMAND FOR NEW OFFICE SPACE, GENERATED MOSTLY BY EXISTING TENANTS

#### Office take-up in Wroclaw



Source: CBRE, WRF, 2014, F - forecast

The demand for new offices in Wroclaw is generated mainly by the existing tenants who want to expand their activity or improve the technical standard of their premises, however, local companies and the new players also have a considerable contribution to the total leasing activity. The examples of companies that already have chosen Wroclaw include Capgemini, IBM, Credit Agricole, Credit Suisse, Siemens, Hewlett Packard and Google.

The total take-up (new agreements, renewals, owner-occupation, expansions and pre-lets) reached over 75,000 sq m in 2013. The initial results of the H1 2014 indicate that the demand for modern office in Wroclaw remains strong. The positive trend in terms of the office leasing activity in Wroclaw is expected to continue in the upcoming quarters.

#### Largest lease transactions in Wroclaw (2013-2014)

Building	Tenant	Size (sq m)	Type
Sky Tower	Getin Group	11,700	owner occ.
WPB II	KRUK	7,500	pre-let
Wratislavia Cen.	Eurobank	6,100	renewal
Green Day	Credit Suisse	4,300	pre-let
West Forum IB	Dialog (Netia)	3,500	pre-let
WPB 1	Redknee	3,300	renewal
West Forum	Credit Suisse	3,000	sublease
West Forum	OBSS	2,100	pre-let
Focus Plaza	SMT Software	2,000	new

Source: CBRE, WRF, 2014



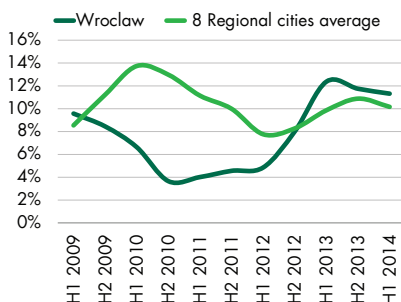
### 4. INCREASING OFFICE VACANCY DUE TO THE HIGH LEVEL OF SPECULATIVE DEVELOPMENT

During 2010 - 2012 Wroclaw was considered as the city with one of the lowest vacancy levels in Poland. A limited number of immediate options to lease office space together with a strong demand from tenants encouraged many developers to launch projects on speculative basis. This led to a considerable increase of the vacancy rate, which amounted to 11% at the end of H1 2014. However, in only A class buildings the vacancy rate is 6%, which shows that still the market offer is limited in this area.

Although the activity of office tenants remains high, the amount of office space under construction exceeds the short-term absorption capacity of the market. That should lead to a further increase of the vacancy rate in Wroclaw at least during the next 2 years.

On the other hand, there is still a strong demand for temporary space, where companies can quickly start their operation, before the final completion of the selected office. This gap can be filled by older B and C class buildings, that suffer from the high vacancy.

#### Office vacancy in Wroclaw (%)



Source: CBRE, WRF, 2014



## 5. INCREASING DOWNWARD PRESSURE ON RENTAL LEVEL, TRIGGERED BY THE STRONG PIPELINE

Given the growing vacancy rate, leading to an increased number of options for tenants, prime headline rents in Wrocław stabilized at EUR 15.00/sq m/month in relation to the peak value of EUR 16.00/sq m/month registered throughout 2012. Prime effective rents are estimated at EUR 11.00 – 12.50/sq m/month.

On average, the cost of leasing around 1,000 sq m in a modern office in Wrocław for 5 years is around EUR 14.00/sq m/mth (headline rent) plus around EUR 4.00 service charge. Such tenants can count on around 5 months of rent free period and an almost fully fit-out office space (depending on expectations).

Due to the high construction activity, the downward pressure on the rental level should remain high throughout the next 2 - 3 years.



## 6. GROWING APPETITES OF INVESTORS FOR PRIME PROJECTS

Due to the fact that the regional office markets in Poland are still considered as developing, the investment activity in the sector remains to a certain extent limited to prime assets. However, the improving liquidity and growing stock in the biggest regional hubs, attracts a growing number of international and Polish funds.

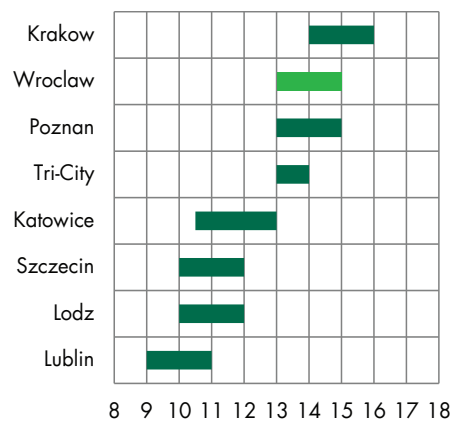
Prime office yields in Polish regional cities are estimated at 7.3%. A peculiar transaction in Wrocław, which effected in 2014, was the acquisition of Green Day by GLL Partners for EUR 42m at a relatively low yield of 6.75%. This resulted from the fact that the scheme was fully leased to a highly profiled tenant (Credit Suisse) for a relatively long time period.

### Selected office investment transactions in Wrocław in recent years

Building	Buyer	Volume (EURm)	Estimated yield
Grunwaldzki Centre	RREEF	76.5	7.30%
Aquarius Business House I	Azora	41.9	7.30%
Green Towers	PZU	60.0	7.50%
Aquarius Business House II	Azora	22.7	7.30%
Green Day	GLL Partners	42.0	6.75%

Source: CBRE, 2014

### Prime office headline rents (EUR/sq m/month)



Source: CBRE, 2014

# RETAIL MARKET

## 1. WELL-ESTABLISHED, DIVERSIFIED MARKET

The retail market in Wrocław is well-developed in terms of formats with almost even shares of each generation in the retail supply, however the III generation schemes account for 34% of the stock. Among the 20 existing projects there is an outlet centre, four retail parks and 15 traditional schemes.

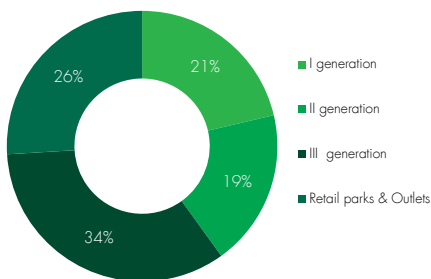
## 2. EXTENSIONS AND REFURBISHMENTS RATHER THAN NEW PROJECTS

Latest completions and constructions indicate that Wrocław has developed its maturity and there is a trend of improvements and filling in the niches currently observed in the agglomeration. Magnolia Park, one of the largest and well-known schemes is currently being refurbished and extended by 24,000 sq m GLA. Additionally, Bielany Retail Park, the largest out of town scheme is about to undergo a gradual change by extending its area to 145,000 sq m (extension by 35,000 sq m GLA). The first stage of this development took place in 2013, when IKEA store has been moved to the new, enlarged building, the shopping gallery construction works begun in May 2014. Moreover, new schemes are built in the agglomeration, such as Pogodne Centrum in Olesnica, indicating the changing consumers' needs and market differentiation. There is one planned project developed by Unibail-Rodamco in the vicinity of the main bus station. The scheme would add 70,000 sq m GLA of retail space to the current supply in 2017.

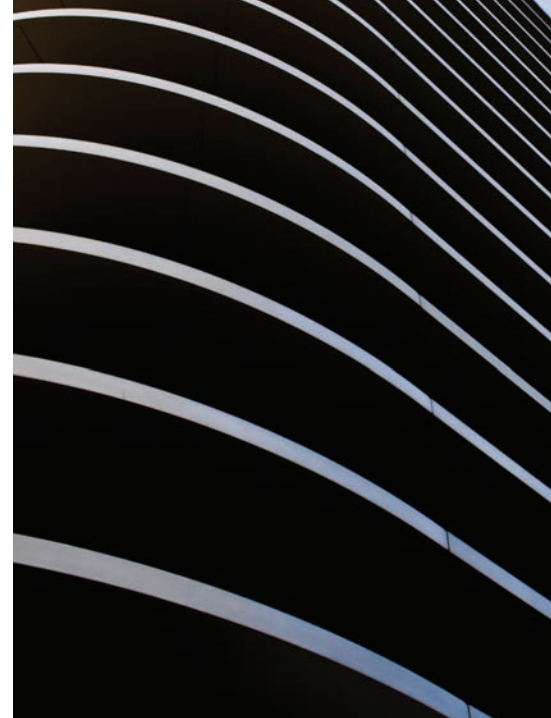
## 3. HEALTHY VACANCY LEVEL

Wrocław is still perceived as an absorptive market which is proven by the currently underwent, as well as planned investments. The vacancy ratio in Wrocław has been balanced over the last few years and currently stands at 4.5% with vacant units present mostly in a handful of worse performing projects.

Retail formats in Wrocław



Retail prime rents in Wrocław (EUR/sq m/month)





#### 4. STABLE RENTAL LEVELS

Prime rents in Wroclaw remain stable with the visible differentiation by the prime and secondary assets. High street rents exemplify the market situation in the shopping centres.

#### 5. DRAWING INVESTORS' ATTENTION

Wroclaw's retail market draws investors' attention. The latest retail transactions took place in Q4 2012 and the second half of 2013, totalling EUR 3,1 million. The acquired schemes were mostly prime assets, namely Renoma, Galeria Dominikanska and Borek. Prime yields remain comparable to other large cities, below 6%.

#### 6. DEVELOPMENT OF HIGH STREETS

Swidnicka Street, being Wroclaw's main high street is currently undergoing a revitalization and due to the proactive and open policies of the City Hall, may soon become the city's visit card. Together with Renoma Shopping Centre, Swidnicka Street forms a retail destination and attracts new tenants.



##### Wroclaw retail figures

Stock (sq m GLA)	605,000
Number of projects	20
Under construction (sq m GLA)	59,000
Pipeline (sq m GLA)	140,000
Density**	505
Prime shopping centre rents**	EUR 45 - 50

Source: CBRE, 2014

\* in sq m of GLA per 1,000 inhabitants

\*\* for a 100 sq m unit in the best location per month per sq m

##### Shopping scheme GLA (sq m)


Bielany Retail Park	105,100
Magnolia Park	76,900
Auchan Bielany	56,000
Pasaz Grunwaldzki	52,000
Korona	41,250
Renoma	31,000
Arkady Wroclawskie	30,000
Bielany Shopping Centre	27,000
Borek	27,000
Sky Tower	25,000
Galeria Dominikanska	24,300
Marino	20,000

## Local essentials

Population	2,911,100
Average unemployment rate	13.7%
Average gross monthly salary in enterprise sector	PLN 3,689
Modern warehouse & industrial stock	929,000 sq m
Vacancy rate	6.5%
Completions 2013	129,200 sq m
Take-up 2013	485,000 sq m

Source: GUS, CBRE, 2014

## Industrial rental levels (EUR/sq m/mth)

Trend	
Prime headline rent	3.00 - 3.90
Effective rent	2.55 - 3.10
Office space rent	8.50 - 10.00
Service charges	0.90 - 1.20

Source: CBRE, 2014



The Wroclaw region (Dolnoslaskie voivodship) is part of one of the most industrialized areas in Central Europe. Its convenient location, as well as excellent road network connecting the region with Western and Southern Europe, has already attracted a number of international investors.

The key industry drivers in the region include: automotive, metallurgy, engineering, electronics and food industry. Major investors include Cadbury Schweppes, Whirlpool Polar, Faurecia, SCA Molnlycke, LG Electronics, 3M, Wabco, Volvo, Toshiba, Toyota and many others.

## SWOT ANALYSIS

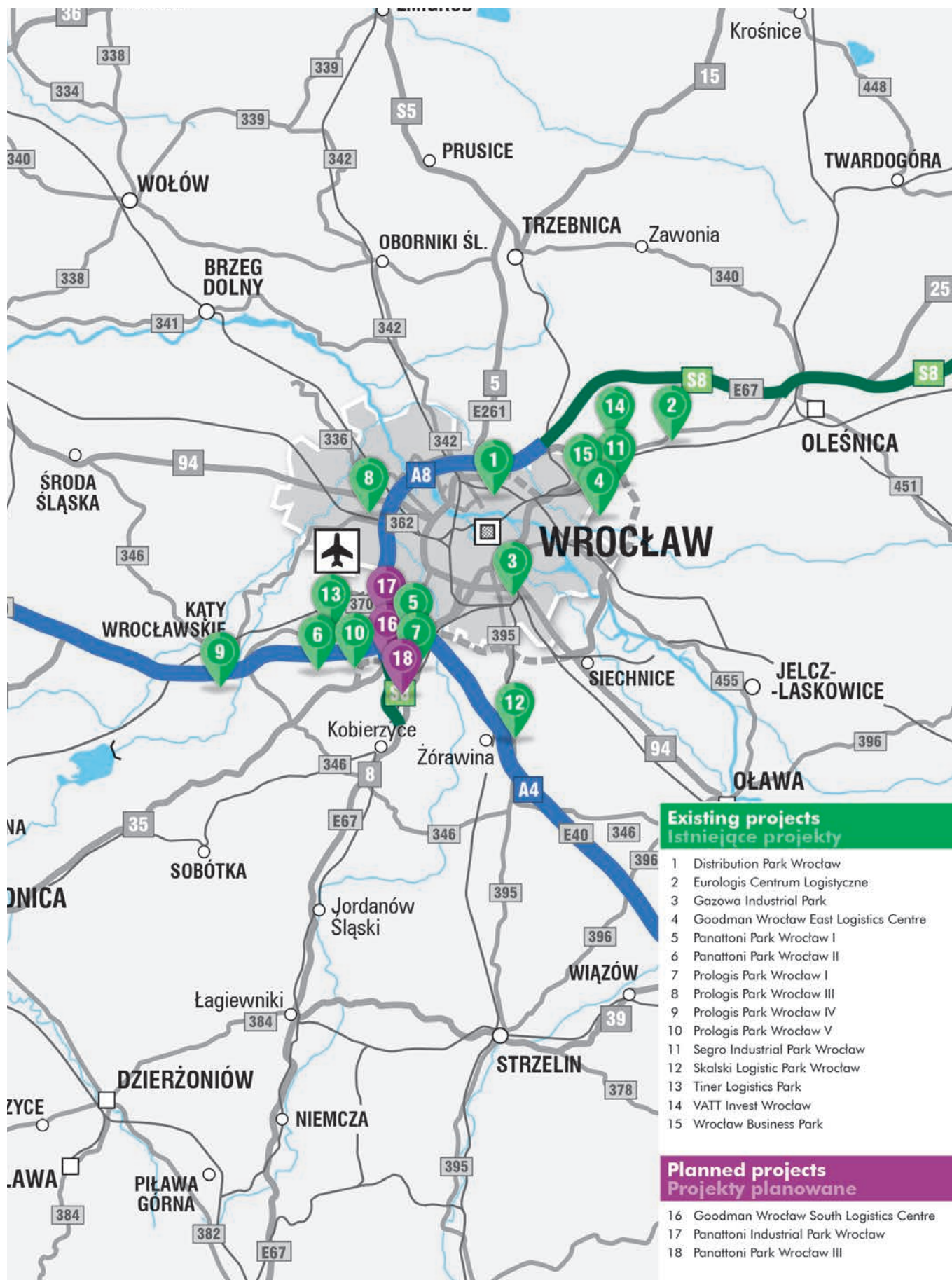
- 
- Close proximity to the German and Czech borders attracts tenants running their businesses within the Polish market and abroad.
  - Region with highest take up figures in 2013 and strong interest among clients for FDI's.
  - Business-friendly policy of local authorities.
  - Rapidly developing city of Wroclaw, which attracts young people and well qualified employees.
  - Development of the S3, S5 and S8 expressways which will connect Wroclaw with other parts of Poland.
  - Continuation of a trend to resettle manufacturing from Western Europe to Poland (especially in respect of the automotive industry).
  - Lack of fast road connections with Warsaw, Poznan, northern Poland and the Czech Republic.
  - Relatively high share of properties in Wroclaw which are the subject of a perpetual usufruct.
  - Mismatch of supply to the demand from the tenants, which results in only a small quantity of vacant modern industrial space.
  - Completion of almost 300,000 sq m of industrial and logistics space in one year may result in a temporary shortage of human resources.
  - Competition from the Czech Republic, which attracts investors from the manufacturing sector.
  - Overdue delivery of large infrastructural projects (roads S8, S5, S3).

## Largest recent lease transactions in the region

Tenant	Logistic Park	Size (sq m)	Type
Amazon	Goodman Wroclaw South Logistics Centre	123,500	BTS
Amazon	Panattoni BTS Amazon Wroclaw	100,600	BTS
Eko Holding	Prologis Park Wroclaw V	35,000	New lease
Polaris	Panattoni BTS Polaris	33,600	BTS
Geodis	Distribution Park Wroclaw	22,200	New lease
Hi Logistics	Prologis Park Wroclaw V	20,600	New lease
Dirk Consumer Logistics	S-Logistic Park	20,000	New lease
Tradis	Prologis Park Wroclaw V	18,300	New lease

BTS - build-to-suit







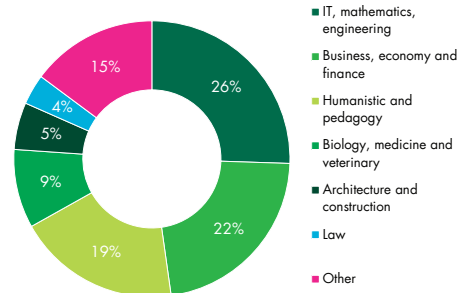


Human capital is without a doubt an enormous development potential of Wrocław. Wrocław is the fourth largest city in Poland, with a population exceeding 630 thousand people. The whole agglomeration of Wrocław (more than 1 million inhabitants) accounts for one third of the whole population of Lower Silesia.

Wrocław is also one of the largest academic centres of the country. There are over 30 universities (public and private) with a total of 137 thousand students. Every year, 35 thousand students graduate earning a master's, bachelor's and engineering degree.

More than 50 service centres with foreign capital are operating currently in Wrocław, with total employment of approximately 22 thousand people. The capital of Lower Silesia, together with Krakow and Warsaw, is the fastest growing center of business services.

### Students in Wrocław



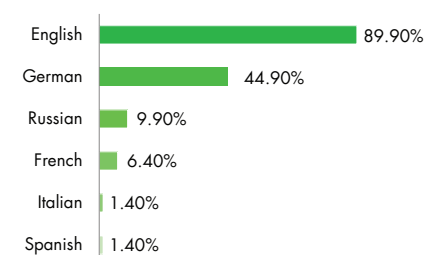
Source: GUS, 2012/2013

### Social packages offered by business services centres

Standard package	Medical health care, basic life insurance
Package offered by most of the centres	benefit cards, lunch coupons, co-financing of language courses, postgraduate studies or relevant professional courses, discounts (for company's products or services)
Rarely offered	Dental care, share purchase option, pension fund

Source: Page Personnel, 2014

### Knowledge of foreign languages among Wrocław students and graduates



Source: ARAW





#### Salaries offered in Wrocław business services centres (PLN/month)\*:

	MIN	MAX
Head of SSC	18,000	40,000
Manager	12,000	24,000
Team Leader	6,000	10,500
Senior Accountant	4,700	7,000
Accountant	3,500	5,800
Junior Accountant	2,800	4,200

Source: Page Personnel, 2014, \* - total employment cost: monthly gross salary (including bonuses) multiplied by approx. 1.2

#### Salaries offered in Wrocław in Finance / Production and Logistics areas (PLN/month)\*:

	MIN	MAX
Chief Financial Officer	22,000	60,000
Finance Manager	14,000	25,000
Head of Controlling	13,000	30,000
Logistics Director	18,000	35,000
Logistics Coordinator	7,000	14,000
Head of Quality Department	12,000	25,000
Quality Specialist	6,000	11,000

Source: Michael Page, 2014, \* - total employment cost: monthly gross salary (including bonuses) multiplied by approx. 1.2

Wroclaw Agglomeration Development Agency (ARAW) is a unique entity acting as a non-profit company operates in Wroclaw. Its mission is, among other things, to actively and comprehensively support investors at every stage of the investment process and business activity in Wroclaw Agglomeration. The company was founded in 2005 as a unique entity serving foreign investors, based on a close cooperation between the City of Wroclaw and the neighboring municipalities forming the Wroclaw Agglomeration. The entire system is based on the principle of one-stop-shop. Potential and existing investors receive broad support, e.g. in the form of reports on the economic, sectoral or legal situation in the region, as well as assistance in making contact with local authorities and business partners and academics. ARAW also supports recruitment and PR campaigns. An extremely important part of the services' system for investors is also a comprehensive post-investment support. For more information visit: [www.invest-in-wroclaw.pl](http://www.invest-in-wroclaw.pl) and [www.araw.pl](http://www.araw.pl).

## GOVERNMENT GRANTS AND EUROPEAN FUNDS

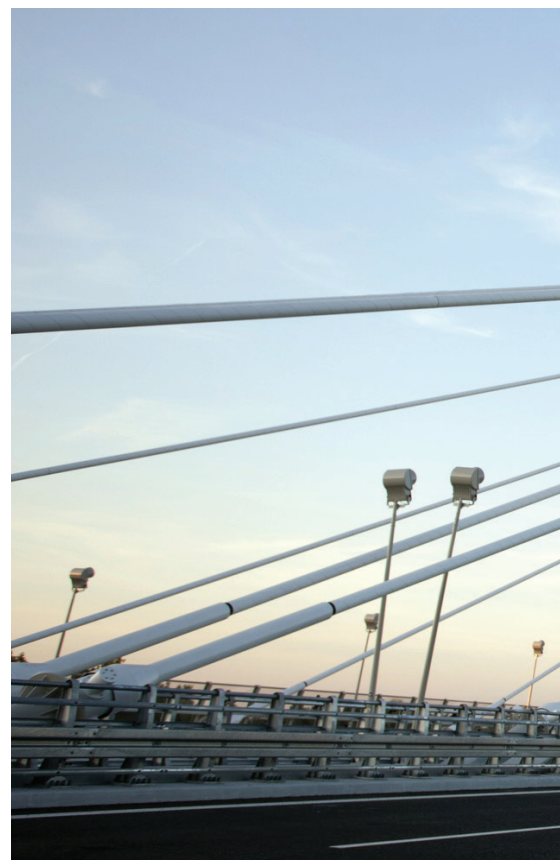
Foreign investors, as well as Polish entrepreneurs may apply for support from European Funds of 2014-2020. This support is provided at both national and local level, with funds dedicated to Lower Silesia voivodeship. In addition, it is now possible to apply for a grant within so-called multi-annual programs, which are provided by the Polish government as a support to investors creating jobs and purchasing fixed assets. Government grants are intended for companies operating in the automotive, electronics, aeronautics, business services, research and biotechnology.

## SPECIAL ECONOMIC ZONES

In the Lower Silesia voivodeship there are currently three special economic zones - Walbrzych Special Economic Zone, Legnica Special Economic Zone and Tarnobrzeg Special Economic Zone, which have several locations throughout the province. The purpose of their activities is to attract new investments, in particular creation of new job positions. The main benefit for the companies investing in special economic zones (SEZ) is the possibility to use the CIT tax exemption of the income earned in the zone. To receive the support, the company has to run the business for at least five years from the date of completion of the investment, including maintaining the declared number of jobs. The amount of the tax exemption obtainable within the zone depends on the value of the investment or the number of jobs created, but the sum of the tax exemption may not exceed the limits set in the so-called regional aid map. From 1<sup>st</sup> July 2014, this map is changed and the amount of aid will be smaller, but at the same time extending the operation of the zones to 2026 increases the prospect of actual use of entrepreneurs aid (longer ability to benefit from the CIT tax exemption). The minimum value of the investment eligible to start a business in the SEZ is EUR 100,000.

## PROPERTY TAX EXEMPTIONS

In Wroclaw there is a possibility of total or partial property tax exemption for creating new jobs. The exemption is of a general nature (for all businesses that meet certain requirements) and can be considered as a regional aid or *de minimis* (depending on the specific legal solutions included in the resolution of city council). The reason for this diversity is that currently there is a couple of resolutions providing different legal basis for this support in Wroclaw, depending on a kind of the activity. An important element of the property tax exemption is the obligation to report the intention to benefit from the tax exemption before the start of the investment, i.e. before the start of the recruitment process or before the commencement of construction works.







## OTHER FORMS OF SUPPORT

There are several institutions in Wrocław that are involved at various levels in collaboration with entrepreneurs. In addition to the main entity involved in the support for entrepreneurs, which is ARAW, Wrocław Academic Hub (WCA) is also noteworthy. WCA is responsible for cooperation with local academics and Wrocław Research Centre EIT+ being a R&D center - a place for collaboration between business and science. These entities implement a number of projects for the benefit of investors/companies.

Examples of ongoing initiatives for investors are:

- Joint PR or HR campaigns organized or co-organized by ARAW for individual companies or groups of companies
- Mozart project which allows investors to establish at the University in Wrocław their ambassador, who coordinates the cooperation with a particular university. The ambassador is a scientist with the academic title, at least a PhD, who also can carry out a research project for the company. City of Wrocław covers the cost of his salary.
- Internship program dedicated to Wrocław students, taking place at the headquarters of the investor/company and last up to 3 months, the costs of which are covered by the City of Wrocław and/or universities
- Customization of curriculum in selected faculties in accordance with the needs reported by investors
- Up to six months training programs aimed at graduates of University of Wrocław which allows to adjust the education to the specific expectations of investors, for example in the field of soft skills or specialized technical knowledge
- Organizing, according to the needs of the investor, the Investor Days on universities to promote companies among students

# CBRE

## CBRE sp. z o.o.

Rondo ONZ 1  
00-124 Warsaw  
Poland  
www.cbre.pl

## CBRE Wrocław

Powstańców Śląskich 7a  
53-332 Wrocław  
T: +48 71 316 3900

### Paweł Boczar

M: +48 608 670 805  
pawel.boczar@cbre.com

### Dominik Łoś

M: +48 608 658 717  
dominik.los@cbre.com

## CBRE Poland

Colin Waddell  
Managing Director  
M: +48 512 000 012  
E: colin.waddell@cbre.com

## Capital Markets

Mike Atwell  
Head of Capital Markets, CBRE CEE  
M: +48 500 100 018  
E: mike.atwell@cbre.com

## Office Agency

Daniel Bienias  
Senior Director  
M: +48 501 433 618  
E: daniel.bienias@cbre.com

### Lukasz Kaledkiewicz

Senior Director  
M: +48 501 501 586  
E: lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

## Development Consultancy

Mikołaj Martynuska  
Director  
M: +48 501 433 718  
E: mikolaj.martynuska@cbre.com

## Research & Consultancy

Joanna Mroczek  
Director  
M: +48 500 000 583  
E: joanna.mroczek@cbre.com

## Industrial & Warehouse Agency

Patrick Kurowski  
Director  
M: +48 509 696 926  
E: patrick.kurowski@cbre.com

## Retail Agency

Beata Kokeli  
Senior Director  
M: +48 605 998 898  
E: beata.kokeli@cbre.com

### Magda Fratzczak

Director  
M: +48 508 083 498  
E: magda.fratczak@cbre.com

## Valuation

Maciej Wojcikiewicz  
Senior Director  
M: +48 501 746 503  
E: maciej.wojcikiewicz@cbre.com



## Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej SA

pl. Solny 14  
50-062 Wrocław  
www.araw.pl  
www.invest-in-wroclaw.pl

## Business Support Centre

Michał Skwierczyński  
Director  
M: +48 608 841 642  
E: michal.skwierczynski@araw.pl

# Page Personnel

## Page Personnel

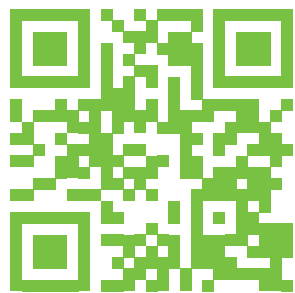
Złota 59  
00-120 Warsaw  
Złote Tarasy  
www.pagepersonnel.pl

## Shared Services

Wojciech Bartz  
Executive Manager  
M: +48 669 266 477  
E: wojciechbartz@pagepersonnel.pl



officeGC.pl



industrialGC.pl



**CBRE**

